

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: القانون الخاص المرجع: .....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## تنازع الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم العقاري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

الشعبة: الحقوق

تحت إشراف الأستاذة: بوخديمي فادية

إعداد الطالبة: بوشاقور هديل

لجنة المناقشة

الأستاذة(ة).....غلاي.....رئيسا

الأستاذ.....بوخديمي فادية.....مشرفا مقرر

الأستاذة(ة).....لعور ريم.....مناقشا

السنة الجامعية: 2025/2024

نوقشت يوم: 2025/06/30



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم



كلية الحقوق و العلوم السياسية  
مصلحة الترتيبات

## تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه،  
السيد: (D) جوشا هور... هديل... الصفة: طالب  
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: M002025680860008 والصادرة بتاريخ: 11/06/2021  
المسجل بكلية: الحقوق و العلوم السياسية... قسم: قانون جنائي  
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

تسليح اليد... حرسها... للفتنة... من ان... من... التفتيش

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

تم التصديق على التوقيع السيد: جوشا هور هديل  
رقم تب: 412.458.69  
المؤرخ في: 14/08/2021  
ممسرة رقم: 14/08/2021

امضاء المعني

السيد: جوشا هور هديل  
عون الإدارة الإقليمية  
مجلس التفتيش  
و بالتصديق من  
أشليسي رئيس  
مستغانم

التاريخ: 3.06.2021

\* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله عز وجل:

(يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ)

سورة المجادلة الآية (11)

وقال جلّ علاه:

(قُلْ هَلْ يَسْتَوِي الَّذِينَ يَعْلَمُونَ وَالَّذِينَ لَا يَعْلَمُونَ ۗ إِنَّمَا يَتَذَكَّرُ أُولُو الْأَلْبَابِ)

سورة الزمر الآية (09)

## شكر وعرفان

الحمد لله حمداً يقربنا إلى مرضاته، ويذلنا إلى نعيمه وجناته، أحمده وأشكره سبحانه على  
جزيل إنعامه حمداً وشكراً لا ينقطع أبداً، وصلى الله على سيدنا محمد النبي الأمي وعلى آله  
وأصحابه وسلم تسليماً كبيراً إلى يوم لقائه.

فهذا الإنجاز ليس إلا اجتناء ثمار عمل دؤوب معجون بالجد والثبات، مصحوب بالحزم والصبر  
ومغموس بالحكمة وبدقائق النصح والتوجيهات ولطائف الإشارات المستوحاة من الأستاذة الفاضلة  
بوجودها فادية التي قبلت الإشراف على هذا العمل البسيط والأستاذ الفاضل بن بادرة الذي أعانني  
على الانطلاقة، فالشكر الجزيل والخالص الامتنان لهما ولإدارة الكلية وأساتذتها ونسأل المولى جل علاه  
أن يجمعنا في رحمة يوم القيامة رفقة حبيبه محمد صلى الله عليه وسلم الذي قال: «لا شكر الله من لم  
يشكر الناس».

## إهداء

إلى من سبقني تدرج في هشيم رفاتي إذا ما هجرت مرابحي وأوصتني بمكارم الاخلاق ولطالما جعلتني  
حاملة لشعار الخلق في النفس كالخلق في الجسم (أمي).

إلى استقامة ظهري، إلى ذلك الذي تطلب منه نجمتين فيعود حاملا السماء (أبي).

إلى من قال فيه رب الكون: <<شهد محضك بأخوك>>، إلى سندي وعصاي التي أتكى  
عليها، إلى حبي ووقرة عيني (زين الدين وفيل).

إلى رفيق العمر ومبعث الأمل في خاطري، إلى زوجي أسأل الله ان يبقيه عونا لي دائما على أمر  
ديني ودنياي.

إلى من قال فيهم ابن تيمية رحمه الله: مثل الإخوة في الله كمثل اليد والعين، إذا دعمت العين  
مسحت اليد دعمها، وإذا تألمت اليد بكنت العين لأجلها (صديقتي سميرة، بسمة وهاجر).

إلى كل من ساعد واجتهد في كل خطوة من خطوات هذا البحث قاص كان أو دان.

إلى كل هؤلاء هذا العمل المتواضع.

## قائمة المختصرات

المدلول	الاختصار
طبعة	ط
صفحة	ص
جريدة رسمية	ج ر
جزء	ج
من الصفحة الى الصفحة	ص. ص
فقرة	ف
المادة	م
هذه الأحرف هي اختصار لاسم أحد أطراف القضية، وغالبًا ما تُستخدم هذه الطريقة للحفاظ على سرية هوية الأفراد المعنيين، خاصة في الوثائق المنشورة أو الدراسات القانونية.	م. ل

---

# مقدمة

---

## مقدمة

كان العقار منذ الأزل و لا يزال أم الثروات لكل المجتمعات، ومحركها النابض لاسيما لتدوير عجلة التنمية، إذ هو الحقل المغناطيسي لجلب الاستثمارات في شتى المجالات، فلا وجود لمشروع في أي مجال إلا و كان العقار لبنته الأولى، خاصة أن الوضعية الاجتماعية للأفراد أصبحت مرتبطة برقي المادة العقارية مما أدى إلى بروز مجال مفتوح من النزاعات و الخلافات بين الأفراد حول كيفية اكتسابها و إثبات ملكيتها، فكان ذلك من دواعي تنظيم الملكية العقارية من قبل أغلب تشريعات العالم بسن قوانين و تنظيمات تحمي هذه الملكية تحقيقا لاستقرار المعاملات العقارية بين المتعاملين، بحيث انتهجت كل دولة سياسة تشريعية محددة بغية تطهير الملكية العقارية لأن امتداد هذه الأخيرة يبعث على تطوير سوق المعاملات العقارية.

الجدير بالذكر أن معاناة الجزائر من مخلفات الاحتلال الفرنسي التي نخرت هيكل النظام العقاري ألزمت المشرع الجزائري على استحداث سياسة عقارية ملائمة للظروف التي تعيشها الجزائر ومتوافقة مع توجهاتها السياسية والاقتصادية، فلا يمكن أن تمس التنمية المجالات المختلفة إلا في كنف مناخ من الاستقرار في المعاملات العقارية.

على غرار باقي التشريعات تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الامر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(1)</sup> والذي صدر بعده المرسومين التنفيذيين رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام،<sup>(2)</sup> والمرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس

(1) الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 95 المؤرخة في 18/10/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31/12/1979 ج ر، عدد 52 المؤرخة في 31/12/1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، والقانون 02\_07 المؤرخ في 27/02/2007 ج ر، عدد 15 المؤرخة في 28/02/2007 والقانون 11-17 المؤرخ في 27/12/2017 العدد 76 المؤرخ في 28/12/2017.

(2) المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 400-84 المؤرخ في 24/12/1984 والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 والمرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2002 ج ر عدد 30 صادر في 21/05/2008.

السجل العقاري<sup>(3)</sup>، وباستحدثه هذه السياسة العقارية التي تهدف الى ترقيم العقارات بأسماء مالكيها الحقيقيين أو الكشف عنهم، اصطدمت من الناحية التطبيقية بفائض من المنازعات على مستوى القضاء الجزائري و على مستوى إدارة الحفظ العقاري على وجه الخصوص مما ينعكس سلبا على اعداد السجل العقاري ومن ثم يستشف الوضعية العقارية.

يحظى موضوع تنازع الاختصاص في منازعات التقييم العقاري بمكانة بارزة، ويتم ايلؤه عناية خاصة يستمدّها من أهمية العقار والملكية العقارية، ونظرا للتأثير المباشر لهذه المنازعات على حقوق الملكية والأمن القانوني والاستقرار الاجتماعي والتنمية الاقتصادية وما فيه من بيان لأهمية تحديد جهة الاختصاص لضمان حل منازعات التقييم العقاري بشكل منصف وعادل ودون تأخير، وتتجلى أهمية موضوع النقاش فيما يلي:

- كون تحديد الجهة المختصة التي تفصل في منازعات التقييم العقاري تحمي حقوق المالكين من أي انتهاكات محتملة، مما يساهم في الحد من النزاعات وتعزيز ثقة الأفراد والمستثمرين في النظام العقاري.
- الوضوح في تحديد جهة الاختصاص يسمح بتقليل زمن الفصل في المنازعات، وتجنب التضارب في القرارات بين الجهات القضائية وتعارض الأحكام.
- يساعد التصدي للعقبات القانونية والإدارية المرتبطة بتنازع الاختصاص في تسهيل عملية تسجيل الأراضي وتحديد حدود الملكيات بدقة، وبالتالي دعم عملية التقييم العقاري.

إن أكثر شيء نركز عليه في هذا البحث هو السعي إلى تقديم رؤية واضحة وشاملة تسهم في فهم أبعاد موضوع تنازع الاختصاص في منازعات التقييم العقاري، ذلك من خلال تبيان دور الاختصاص القضائي في تسوية مدة المنازعات المتعلقة بعملية التقييم العقاري، وتحليل أسباب

(3) المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 210-80 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 1993/05/19 والمرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 ج ر عدد 30 الصادرة في 2008/05/21.

هذه الأخيرة وتعداد آثاره، وتحديد المنازعات التي تؤول إلى كل من القضاء العادي والقضاء الإداري، ومدى فعالية النصوص القانونية التي صاغها المشرع الجزائري، كما نسعى إلى إيجاد حلول للإشكالات التي تثار في هذا الخصوص على سبيل توضيح بعض النقاط المبهمة، مع التركيز على استخلاص نتائج دقيقة وموثوقة تعزز المعرفة في هذا المجال.

لم يكن البحث في هذا الموضوع بالأمر السهل والهين، وهذا راجع إلى ندرة المراجع الخاصة وصعوبة التعامل مع المراجع العامة وتكييفها وفقا لموضوع الدراسة.

يعكس اختيار هذا الموضوع دوافع ذاتية تتمثل في الميول والاهتمام والرغبة في تعميق الاطلاع على عملية التقييم العقاري عامة، وعلى مسائل تنازع الاختصاص في المنازعات المتعلقة بالترقيعات العقارية خاصة، والغوص فيها لعلها تسهم ولو بقسط يسير في تسليط الضوء على بعض الجوانب وإزالة الغموض عنها، وحتى تكون هذه الدراسة إضافة علمية للمكتبات في المجال العقاري، أما من الدوافع الموضوعية التي يعكسها هذا الموضوع كثرة منازعات التقييم العقاري، وتأثير تنازع الاختصاص فيها على مدة تسويتها.

بناء على هذه الأسباب والدوافع ارتأينا أن نتطرق إلى الموضوع من خلال الإشكالية التالية: على أي أساس قانوني يحسم تنازع الاختصاص قضائي في منازعات التقييم العقاري؟ كرد على الإشكالية المثارة في بحثنا هذا ارتأينا تقسيمه إلى فصلين رئيسيين يعالجان جوهر الموضوع، وهذا وفق خطة ثنائية جاءت كالتالي:

الفصل الأول المعنون " الإطار العام لتنازع الاختصاص القضائي في منازعات التقييم العقاري " تناولنا فيه " ماهية منازعات التقييم العقاري " في المبحث الأول، ثم " أحكام تنازع الاختصاص في منازعات التقييم العقاري " في المبحث الثاني.

فيما يخص الفصل الثاني المعنون " الجهات القضائية المختصة في منازعات التقييم العقاري " تطرقنا فيه إلى " حدود اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات

الترقيم العقاري " في المبحث الأول، ثم " آليات حل تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري " في المبحث الثاني.

للولول إلى إجابة دقيقة للإشكالية المطروحة وتحقيق الأهداف المرجوة من البحث لآبء من اتباع منهجية علمية دقيقة تستند إلى التحليل العميق والوصف، لذلك اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي، الوصفي لعرض مختلف جزئيات الموضوع، أما التحليلي لتحليل مضامين النصوص القانونية.

---

# الفصل الأول

---

## الفصل الأول: الإطار العام لتنازع الاختصاص القضائي في منازعات

### الترقيم العقاري

يعتبر الاختصاص القضائي الدعامة الأساسية لتحقيق العدالة على وجه الخصوص في منازعات الترقيم العقاري التي تمس حقوق الأفراد والملكية العقارية، وتتبع إشكالية تنازع الاختصاص في هذا الإطار من تعدد الجهات القضائية المختصة بالنظر في النزاع ونعني بذلك جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري.

في هذا المجال، يخضع تنازع الاختصاص لمبادئ قانونية تحكمها نصوص القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى تشريعات خاصة بالعقار، وتعكس أهمية تحديد الجهة المختصة ضماناً لحماية الحقوق العقارية واحتراماً لمبدأ المشروعية وتفاذي تعارض الأحكام.

يتطلب تحليل الإطار العام لتنازع الاختصاص في منازعات الترقيم العقاري إلى التطرق بدايةً لماهية منازعات الترقيم العقاري (المبحث الأول)، ومن ثم التطرق إلى أحكام منازعات الترقيم العقاري (المبحث الثاني).

## المبحث الأول: ماهية منازعات التقييم العقاري

الماهية كلمة مركبة من ما الاستفهامية، أي الشيء المراد معرفته وماهية الشيء هي التي يسأل عنها بما. (4)

تم التوضيح سابقا أن التنظيم والتشريع الخاص بالتقييم العقاري يهدف إلى ضمان تطهير الممتلكات العقارية، وتعزيز الاستقرار على المستويين الاجتماعي والاقتصادي، بخلاف ذلك لوحظ تزايد مستمر في حجم المنازعات المتعلقة بهذا المجال نابعة من تعدد الجهات القضائية.

إن الولوج إلى ماهية منازعات التقييم العقاري يستلزم أولا التعرض إلى مفهوم عملية التقييم العقاري (المطلب الأول)، ثم التعرج إلى أنواع منازعات التقييم العقاري (المطلب الثاني).

## المطلب الأول: مفهوم التقييم العقاري

جاء في نص المادة 683 من القانون المدني الجزائري تعريف العقار على أنه: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله أو اتلافه..."<sup>(5)</sup>، ولقد أولى المشرع العقار أهمية كبيرة فخصه بأحكام خاصة في ظل الفوضى التي شهدتها هذا الأخير (العقار) غداة الاستقلال وغياب نصوص قانونية تمكن من الفصل في هاته النزاعات، ما دفع المشرع الى استحداث آلية التقييم العقارية كأداة لاكتساب الملكية العقارية<sup>(6)</sup>.

سنتناول في هذا المطلب تعريف عملية التقييم العقاري (الفرع الأول)، ثم المصلحة المكلفة به (الفرع الثاني) يليه أنواع التقييمات العقارية (الفرع الثالث).

(4) أبو قاسم بن جزى، تقريب الوصول الى علم الأصول، ط 01، دار احياء التراث الإسلامي، الجزائر، 1990، ص 47.  
(5) المادة 683 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78 المؤرخ في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، ج ر، عدد 31 المؤرخة في 13/05/2007.

(6) سعدي سالم، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024/2023، ص 46.

الفرع الأول: تعريف عملية الترقيم العقاري

أولاً: التعريف اللغوي

الترقيم مصدر رقم، الرقم الكتابة والختم، قال الله تعالى: "كتاب مرقوم"<sup>(7)</sup>، وقوله تعالى: "ام حسبت ان أصحاب الكهف والرقيم كانوا من آياتنا عجا"<sup>(8)</sup>، وهو لوح فيه قصصهم وأسماءهم<sup>(9)</sup>.  
رقم: الرقم والترقيم تعجيم الكتاب، ورقم الكتاب يرقمه رقما، اعجمه وبينه، وكتاب مرقوم أي قد بينت حروفه بعلاماتها من التتقيط.

والرقم ضرب مخطط من الوشي، وقيل من الخز، ورقم الثوب رقمه رقما ورقمه خطه، والتاجر يرقم ثوبه بسمته ورقم الثوب كتابه وهو في الأصل مصدر يقال: رقمت الثوب ورقمته ترقيفا مثله<sup>(10)</sup>.

ثانياً: التعريف الفقهي

يعرف فقهاء الترقيم العقاري بأنه عبارة عن الية قانونية للإثبات الملكية العقارية يتحصل بموجبها على سند قانوني متمثل في دفتر عقاري وهذه العملية يباشرها المحافظ العقاري استناداً الى الوثائق المسحية المودعة لديه بعد عملية التحقيق العقاري الميداني ويتم الاستناد في اعدادها بناء على تصريح ذوي الشأن وأصحاب الملكيات المجاورة او وقائع مادية ثبت بالشهادة والقرائن ووقائع الحال في صورة ترقيم مؤقت و عليه فان الترقيم العقاري هو عملية قانونية يتولاها المحافظ العقاري بعد قيام أعوان مسح الأراضي بالمسح العام و إيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية و الذي يحدد على أساسها نوع الترقيم اما مؤقت او نهائي.

(7) سورة المطففين، الآية 09.

(8) سورة الكهف، الآية 09.

(9) محمد بن ابي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، ط 01، ج 05، المطبعة الكلية، مصر، 1329 هـ، ص 276.

(10) ابن منظور، لسان العرب، ج 12، دار المعارف، القاهرة، مصر، ص 234.

وتتم عملية التقييم استنادا للوثائق المسحية المودعة لدى مصالح الحفظ العقاري بعدها يحرر المحافظ العقاري محضر استلام الوثائق المسحية والتي يقوم بعدها بشهرها لمدة 4 أشهر بكل وسيلة مسطرة لذلك<sup>(11)</sup>.

تبدأ عملية تقييم العقارات الممسوحة من تاريخ امضاء محضر استلام وثائق المسح ويتأسس السجل العقاري ابتداء من ذلك التاريخ فبتمام المدة القانونية يصبح الأشخاص مالكيين لتلك العقارات وسحب السجلات العقارية باسمهم سواء كانوا اشخاص طبيعيين او معنويين.

وكل من يدعي حيازته على حقوق عينية اثناء مدة التقييم المؤقت وقبل انقضائها ان يقدم اعتراضا مكتوبا للمحافظ العقاري وكذا خصمه وفي هذه الحالة وجب على المحافظ العقاري السعي من أجل اجراء محاولات الصلح وبعد ذلك يحرر محضر حسب ما أدت إليه نتيجة الصلح سواء بالصلح أو بعدمه.

وأما في حالت ما انقضت المدة القانونية للاعتراض فما على المعارض إلا اللجوء الى الجهات القضائية من أجل اثبات حقه<sup>(12)</sup>.

### ثالثا: التعريف القانوني

لم يحدد القانونيون تعريفا دقيقا وشاملا للتقييم العقاري بل اكتفوا بتقديم وصف عام للإجراءات والمراحل التي تتضمنها هذه العملية.

التقييم العقاري هو عبارة مركبة من كلمتين هما التقييم والعقار، فيعرف التقييم بأنه: " العملية التي يباشرها المحافظ العقاري<sup>(13)</sup>، وذلك بقيدتها في السجل العقاري واعطاءها رقما

(11) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط03، دار هومة، الجزائر، 2014، ص113.

(12) التعلية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

(13) العلمي سليم، منازعات التقييم العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017، ص 06.

تعرف به كبيان لهوية العقار، وهو هدف نظام الشهر العيني<sup>(14)</sup>، ويكون ذلك على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني وكشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها ومنطوقها<sup>(15)</sup>.

أما بالنسبة للعقار فقد تم تعريفه في المادة 683 من القانون المدني الجزائري على النحو التالي: "هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله دون تلف"<sup>(16)</sup>.

أورد المشرع الجزائري الترقيم العقاري في الأمر 75-74 السالف الذكر والذي ينص على: "يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب ان تكون موضوع اشهار في السجل العقاري وذلك طبقا لاحكام المادة 13 ادناه"<sup>(17)</sup>.

كما نص المرسوم رقم 63-76 على انه: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية"<sup>(18)</sup>.

كما نصت التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، والتي تهدف لتحديد كيفية سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري على ضوء الاحكام الجديدة، وكيفية ترقيم العقارات والإجراءات المتبعة في ذلك<sup>(19)</sup>.

(14) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 236.

(15) بوشريط يوسف، بن جارة جمال، الإجراءات القانونية لمنازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021/2022، ص 07.

(16) المادة 683 من الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

(17) الامر رقم 75-74، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(18) المرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

(19) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، سالف الذكر.

## الفرع الثاني: المصلحة المكلفة بعملية التقييم العقاري

تُنفذ عملية التقييم العقاري في الجزائر من قِبَل هيئة إدارية تتبع وزارة المالية، تُعرف بالمحافظة العقارية. يشرف عليها المحافظ العقاري، وهو يتمتع بصلاحيات وسلطات قانونية محددة وفقاً للنظام العيني. بناءً على ذلك، تُجرى عملية التقييم العقاري على مستوى المحافظة العقارية وتتم تحت إشراف المحافظ العقاري.

## أولاً: تعريف المحافظة العقارية

كان ميلاد المحافظة العقارية في سنة 1975، بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل والمتمم المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(20)</sup>، حيث اكتفى المشرع من خلال أحكامه بذكر صلاحيات وقواعد سيرها وتنظيمها دون التطرق الى التعريف بها، نحاول في غياب ذلك تحديد مدلولها اللغوي، والاصطلاحي.

## 1) تعريف المحافظة العقارية لغة:

المحافظة العقارية بصفتها إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري تسمية مركبة من كلمتين:

- المحافظة، بمعنى حفظ، صيانة، أمانة<sup>(21)</sup>.
- العقارية، وهي أصل كلمة عقار، وهو كل شيء مستقر وثابت في حيزه، ولا يمكن نقله من مكان الى آخر دون تلف<sup>(22)</sup>.

(20) الامر 74-75، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، سالف الذكر .

(21) فاطمة الزهراء درليو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، 2003، ص 67.

(22) المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 2021/10/18 يحدد تنظيم مصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، ج ر، عدد 80، المؤرخة في 2021/10/20.

## 2) تعريف المحافظة العقارية اصطلاحاً:

المحافظة العقارية هي مصلحة عمومية، وظيفتها الأصلية حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر، المتضمنة نقل أو انشاء، أو تعديل حق من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد شهرها وقبدها في مجموعة البطاقات العقارية<sup>(23)</sup>.

## ثانياً: الهيكل التنظيمي الداخلي للمحافظة العقارية

تطبيقاً لاحكام المادة 17 من المرسوم م التنفيذي رقم 21-393، صدر قرار وزاري مشترك بتاريخ<sup>(24)</sup> 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية في المواد من 09 إلى 13 بحيث تقسم إلى خمسة أقسام: قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، قسم مسك البطاقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات، قسم الترقيمات العقارية، قسم مسح الأراضي، قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية.

## 1. قسم الإيداع وعمليات المحاسبة:

يكلف قسم الإيداع وعمليات المحاسبة على الخصوص بما يلي:

- فحص الوثائق المودعة بغرض الشهر.
- مسك سجل الإيداع واد ارج التسجيلات المتعلقة بالوثائق المودعة للشهر فيه وتسليم الوصولات الخاصة بذلك.
- تحصيل الحقوق والرسوم المترتبة عن الخدمات المقدمة من طرف المحافظة العقارية.
- السهر على مسك محاسبة الإيرادات وفق قواعد المحاسبة العمومية<sup>(25)</sup>.

(23) عمر تيمجددين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014، ص 07.

(24) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في أقسام وصلاحيات كل قسم، ج ر عدد 59 سنة 2022.

(25) المادة 09 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم.

**2. قسم مسك البطاقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات:**

يكلف قسم مسك البطاقية العقارية والبحوث وتسليم المعلومات على الخصوص بما يلي:

- مسك البطاقية العقارية وتحيينها.
- إجراء تصفيف الوثائق المشهرة والسهر على حفظها.
- حفظ العقود والوثائق المتعلقة بعمليات الشهر العقاري.
- القيام بالبحوث المترتبة عن طلبات المعلومات واعداد كل الوضعيات أو مستخرجات أو نسخ عن الوثائق المشهرة أو عن البطاقات<sup>(26)</sup>.

**3. قسم الترقيمات العقارية:**

يكلف قسم الترقيمات العقارية على الخصوص بما يلي:

- القيام بتأسيس سجل عقاري والترقيم العقاري للعقارات الممسوحة وتسليم الدفاتر العقارية طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.
- إتمام إجراء الشهر العقاري الواجب إعطاؤه للعقود طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما
- التعليق على الدفاتر العقارية للحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للترقيم العقاري وعلى جميع الإجراءات اللاحقة لهذا الترقيم<sup>(27)</sup>.

<sup>(26)</sup> المادة 10 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم.

<sup>(27)</sup> المادة 11 من القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

**4. قسم مسح الأراضي:**

يكلف قسم مسح الأراضي على الخصوص بما يلي:

- استغلال الوثائق المسحية المستلمة في إطار مسح الأراضي العام من المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- حفظ المخططات والوثائق المتعلقة بعمليات إعداد مسح الأراضي العام.
- ضمان التحيين الدائم للوثائق المسحية<sup>(28)</sup>.

**5. قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية:**

يكلف قسم رقمنة أنشطة المحافظة العقارية على الخصوص بما يلي:

- إعداد البيانات الرقمية الخاصة بأنشطة المحافظة العقارية واستغلالها وتبادلها.
- رقمنة أرشيف ووثائق المحافظة العقارية.
- تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السليمة في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري<sup>(29)</sup>.

**ثالثا: مهام المحافظ العقاري**

يشرف على كل محافظة عقارية موظف عام يدعى المحافظ العقاري، وهو موظف تابع لمصالح وزارة المالية، بعكس ما هو عليه الحال في الدول التي تتبع نظام الشهر العيني مثل ألمانيا اين يمارس سلطات المحافظ العقاري قاض مختص في الشؤون العقارية، ويساعد المحافظ العقاري مجموعة من الاعوان الموظفين على اختلاف درجاتهم، و يمارس مهامه المبينة في النصوص القانونية تحت مسؤولية الدولة التي تتحمل اخطاءه غير المقصودة اذا سببت ضررا للغير، و يتمتع المحافظ بمجموعة كبيرة من الصلاحيات التي تجعل من عمله

<sup>(28)</sup>المادة 12 من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 2022/07/11، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشية أملاك الدولة للمحافظة

العقارية في اقسام وصلاحيات كل قسم.

<sup>(29)</sup> المادة 13 من القرار الوزاري المشترك، المرجع نفسه.

يتميز بنوع من الخصوصية التي تدعو الى التفكير في تشريع قانون خاص بمهنة المحافظ العقاري يعطيه الأهمية التي تتلاءم مع طبيعة عمله ومسؤوليته.

حدد الامر 75-74<sup>(30)</sup> والمرسوم 76-63<sup>(31)</sup> مهام المحافظ العقاري وحصرها فيما يلي:

- مسك السجل العقاري.
- اعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب ان تكون موضوع اشهار في السجل العقاري بمناسبة الانتهاء من عملية المسح.
- إتمام إجراءات الشهر العقاري (المادة 20 من الامر 75-74).
- ضبط ومراجعة مجموعة البطاقات العقارية بمناسبة كل اجراء (المادة 22 من نفس الامر).
- حضور اجتماعات اللجنة البلدية للمسح والادلاء برأيه حول المنازعات (المادة 7-8 من المرسوم 76-62 المتعلق بالمسح العام للأراضي).
- الاشراف على تسيير المحافظة العقارية إداريا (المادة 1 من المرسوم 76-63).
- تلقي طلبات الاشهار للعقود والمحركات الخاضعة للشهر وتقرير الاجراء المناسب بشأنها أي اما تنفيذ الاجراء او رفض الإيداع او رفض الاجراء (المادة 3 من المرسوم 76-63).
- فحص العقود والمحركات المطلوب شهرها والتحقق فيها من حيث هوية الأطراف وتعيين العقارات وصحة التصرفات شكلا وموضوعا (المادة 3 من المرسوم 76-63).
- تدوين البيانات على السجلات المختلفة والبطاقات العقارية (32 المرسوم 76-63).
- الحرص على المحافظة على العقود والمحركات والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
- إعطاء المعلومات للجمهور بناء على طلب وتسليم مستخرجات من العقود المشهورة مقابل دفع رسم.

(30) الامر رقم 74-75، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(31) الامر رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

- تسليم الدفتر العقاري.
- التنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة العقارية التي يرأسها (المادة 3 من المرسوم 63-76).

### الفرع الثالث: أنواع الترقيم العقاري

الترقيم باعتباره عملاً إدارياً يختلف باختلاف وضع العقار من حيث الإثبات، بحيث إذا كان لهذا العقار سند رسمي مشهور فهذا معناه ترقيم نهائي، أما إذا كان لهذا العقار سند غير قانوني أو يفتر أصلاً لسند فهذا يعني ترقيماً مؤقتاً.

### أولاً: الترقيم المؤقت

يكون الترقيم العقاري مؤقتاً في الحالات التي لا يتوفر فيها العقار على سند ملكية، ويستند فقط إلى الوقائع المادية التي تتيح إمكانية اكتساب الملكية عن طريق التقادم، مثل الحيازة، وذلك استناداً إلى وثائق المسح العقاري. هذا ما أشار إليه المشرع الجزائري في المادتين 13 و14 من المرسوم 63-76 الصادر بتاريخ 25 مارس 1976، المتعلق بالسجل العقاري. ويمكن تصنيف الترقيم المؤقت إلى ثلاث حالات: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر، الترقيم المؤقت لمدة سنتين، والترقيم المؤقت المخصص لحساب مجهول.<sup>(32)</sup>

### 1) الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

لقد نصت المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 4 أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال"<sup>(33)</sup>.

هذا النوع من الترقيم و الذي حددت مدته بأربعة 04 أشهر ، يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم ،اذ يتعلق هذا النوع من الترقيم بالعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية

(32) المادتين 13 و14 من المرسوم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

(33) المرسوم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

قانونية ، ولكن يتمسكون بالحيازة الهادئة و العلانية و المستمرة لمدة 15 خمس عشر سنة ، حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب (34)، وهذا حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي كما يطبق هذا التقييم أيضا على الحائز لسند عرفي لمدة عشر (10) سنوات على الأقل، و كذلك المتحصلين على شهادة حيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم (35)، و يتعلق الأمر بالعقارات التي يحوزها أصحابها حيازة تسمح باكتسابها عن طريق التقادم المكسب طبقا للقانون المعمول به.

حيث عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب، يتم تقييم العقار المعني لمدة (04) أربعة أشهر. هذا وحتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا عملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق، فإنه طبقا للأحكام المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بات من الضروري القيام بالتقييم النهائي بعد مرور مدة (04) أربعة أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية(36).

كما تصفى الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية بشهادة الحيازة التي أسسها قانون التوجيه العقاري بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام، وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المذكور أعلاه. يصبح هذا التقييم المؤقت، ترقيفا نهائيا، ويسلم الدفتر العقاري للحائز بعد انقضاء مدة (04) أشهر من تاريخ

(34) المادة 827 من الامر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

(35) القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18/11/1990، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18/11/1990، ص150.

(36) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، سالف الذكر.

الإيداع، دون أن يتلقى المحافظ العقاري خلالها أي اعتراضات أو إذا رفضت أو سحبت تلك التي قدمت<sup>(37)</sup>.

## (2) الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يكون هذا النوع من الترقيم عند غياب السند الكافي، وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، فيتم ترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين (02)، تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح<sup>(38)</sup>، طبقاً لنص المادة 14 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي جاء فيها " يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم اتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة، من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها غضون ذلك عن طريق شخص معني<sup>(39)</sup> ".

كما نصت المادة 11 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019<sup>(40)</sup>، في الفقرة الثانية بأن الترقيم يكون مؤقتاً في حالة عدم حيازة أصحاب العقارات على سندات ملكية مشهورة تثبت ملكيتهم، كما ان بداية تاريخ الترقيم المؤقت تكوف من يوم إيداع طلب الترقيم إلى المحافظة العقارية من طرف المسجلين في وثائق المسح، وهذا هو الجديد الذي جاءت به المادة 34 من

(37) المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، مرجع سابق.

(38) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، سالف الذكر، ص27.

(39) المرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

(40) القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر، عدد79، الصادرة بتاريخ 2018/12/30.

قانون المالية لسنة 2019 السالفة الذكر<sup>(41)</sup>، حيث كان سابقا تاريخ بداية الترقيم المؤقت هو تاريخ إمضاء محضر إيداع وثائق المسح.

إذن من خلال نص المادة 14 المذكورة أعلاه، فإنه يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين للعقارات التي ليس لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق الملكية يسري أجل سنتين من يوم الترقيم، أي أنه يتم ترقيم العقار باسم طالبه مؤقتا لمدة سنتين، إذا ثبت من إجراءات التحقيق أنه ليس للمالك الظاهر سند كافي لإثبات ملكيته للعقار، أو انه ليست له أي وثيقة تثبت ملكيته للعقار ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية فيكون أمام حالتين هما الحيازة بسند غير كافي وحيازة العقار دون سند وهو ما تطرقت إليه المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

#### • الحيازة بسند غير كافي:

تطرقت المذكرة المشار إليها إلى الشروط الموضوعية لتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول عند غياب حقوق مشهورة، و ركزت على الترقيم في حالة سند غير كافي لإثبات الملكية، و بينت بعض الأمثلة لهذه السندات مثل العقود العرفية المتعلقة بالحقوق العقارية أو تبادل أو قسمة، و غيرها التي لها تاريخ ثابت و لكنها صادرة بعد قانون التوثيق أي بعد سنة 1970، و كذلك العقود العرفية المحررة قبل مرور أعوان مسح الاراضي كلها عبارة عن سندات عرفية غير كافية لإثبات الحيازة و بالتالي المحافظ العقاري يعطيها ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين، حتى يتسنى لكل صاحب حق تقديم اعتراضه في الآجال القانونية قبل أن يصبح الترقيم نهائياً<sup>(42)</sup>.

(41) القانون رقم 18/18، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، سالف الذكر.

(42) نورة اورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص110.

## • حياة العقار دون سند:

أكدت المذكورة على ضرورة بذل عناية للتكفل بهذه الوضعيات، من خلال التحقيق في مدى ممارسة الحياة الفعلية والتأكد من المظاهر المادية لهذه الحياة، والتي يجب أن تكوف قبل مرور أعوان المسح على الأقل كزراعة الأراضي، أو وضع سياج، أو شغل سكن ولأعوان المسح أن يطلبوا من الحائز أن يدعي حيازته المادية بشهادة شاهدين مصرح بهما أمام الموثق<sup>(43)</sup>.

كما ركزت على أن الحائزون على العقار حياة هادئة وعلانية ومستمرة لها مظاهر مادية وبارزة للعيان<sup>(44)</sup>.

بعد هذه المدة (سنتين) يصبح الترقيم نهائي، إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة، وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته<sup>(45)</sup>، أي عدم وجود سندات سواء كانت رسمية، أو عرفية، وصاحب الحق الظاهر يتمسك بالحياة الطويلة، لكن هذه الحياة تبررها أي مستندات شرعية أو تقنية لدى المصالح المختصة بمسح الأراضي منها (أدوات التعمير).

**3) الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة**

ويخص هذا النوع من الترقيم المؤقت العقارات التابعة للخواص، الذين لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح، و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها، أو حائزيها، يتم ترقيم هذه العقارات في حساب مجهول ليتحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة، وهذا ما نصت عليه المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015<sup>(46)</sup>، التي جاءت على إثر إشكالات عملية، و تظلمات رفعت على مستوى المديرية الولائية و كذلك على المستوى المركزي، مما أدى إلى تدخل المشرع الجزائري مرة أخرى بموجب القانون رقم 17/11 المؤرخ في 27/12/2017<sup>(47)</sup>

(43) ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص511.

(44) حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه غير منشورة، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2018/2019، ص162.

(45) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، سالف الذكر.

(46) القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، العدد 78، الصادرة بتاريخ 2014/12/31.

(47) القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، العدد 76، الصادرة بتاريخ 2017/12/28.

،المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 منه التي عدلت 23 من الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975 المذكور أعلاه. المعدل والمتمم، التي نصت على ما يلي:

"يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمي " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ويرقم ترقبما مؤقتا لمدة خمسة عشر سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية(48)".

حيث أنه بعد انقضاء هذه المدة (خمس عشرة سنة)، ولا يظهر أي مالك أو محتج يدعي حقه على هذا العقار المرقم ترقبما مؤقتا لمدة 15 خمسة عشر، فإنه يتم ترقبم هذا العقار ترقبما نهائيا لفائدة الدولة حسب ما جاءت به المادة 23 مكرر المذكورة أعلاه في الفقرة 5 منها على أنه " بعد استنفاد أجل 15 خمسة عشر سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة"(49).

وعليه فإن المشرع الجزائري قد تخلى عما كان يطلق عليه سابقا بتسجيل العقارات في حساب المجهول وأصبحت التسمية الجديدة له، بحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي العام، حيث أن هذا التعديل كان جوهريا فيما يتعلق بمدة الترقبم حيث أصبحت ترقم هذه العقارات المسجلة في هذا الحساب بمدة (15) خمسة عشر سنة، بعدما كانت ترقم لمدة 02 سنتين في حساب المجهول، وبعد انتهاء هذه المدة من دون تسجيل أي اعتراض عنه، يرقم ترقبما نهائيا لفائدة الدولة.

(48) المادة 89 من القانون رقم 11/17، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المرجع نفسه.  
(49) المادة 23 مكرر الفقرة 1، من الامر 74/75، المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، سالف الذكر.

ومنه نستخلص أن هذا التعديل الأخير الذي أقره المشرع قد أصاب عندما أكد بأن هذه العقارات تبقى مدرجة ضمن حساب خاص لمدة 15 سنة كاملة ولا ترقم بصفة نهائية ومباشرة لفائدة الدولة(50).

### ثانيا: الترقيم العقاري النهائي

الترقيم العقاري النهائي، هو الإجراء أو القيد الأولي في السجل العقاري، الذي يقوم به المحافظ العقاري، بعد التحديد والتأكد من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى للعقارات، التي يتوفر لدى أصحابها سندات ملكية مشهورة، أو عقود مقبولة قانونا، أي سندات الملكية غير المتنازع فيها كالسندات، والعقود الرسمية، أو الأحكام القضائية التي تحوز قوة الشيء المقضي فيه، والمثبتة لحقوق عقارية أو عقود إدارية، إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية(51).

وهو ما نصت عليه المادة 12 فقرة 01 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، حيث نصت على أنه: "يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية.(52) "

ولقد جاء في التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بسير عمليات المسح العام والترقيم العقاري أنه: "في حالة إذا السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فان هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي ". (53)

(50) المادة 23 مكرر الفقرة 1، من الامر رقم 74-75، المعدلة بموجب المادة 89 من القانون رقم 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، سالف الذكر.

(51) ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 49.

(52) المرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

(53) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، سالف الذكر.

والترقيم العقاري النهائي ، هو عملية يباشرها المحافظ العقاري ، على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية ، أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأمالك الخاصة بالدولة منحها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به، والذي سدد ثمن حيازتها ، ويترتب على هذا الترقيم إعداد المحافظ العقاري للدفتري العقاري ، وتسليمه للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين (الدولة ، الولاية ، البلدية ، أو مؤسسات العمومية الأخرى)<sup>(54)</sup>، وفي حالة الشياح يعد المحافظ العقاري دفترا واحدا ، يحتفظ به بالمحافظة العقارية ، أو يسلمه للوكيل الذي يتفق عليه الملاك في الشياح فيما بينهم على تعيينه من اجل سحبه.

وينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الاقتضاء قيد الامتيازات، والرهن العقاري وحقوق التخصيص غير المشطب عليها، والتي لم تتقضي مدة صالحيتها، ولا يمكن ان يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء<sup>(55)</sup>.

فالترقيم النهائي مرتبط بنوعية السند المقدم وحجيته، فإذا كان السند القانوني ثابت لا يثير أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي<sup>(56)</sup>.

وخلافا للترقيم المؤقت فإن تاريخ الترقيم النهائي يكون نفسه تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وهذا ما نصت عليه المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 السالفة الذكر " ويكون الترقيم نهائيا بالنسبة للأشخاص الذين يحوزون على سندات ملكية مشهورة"<sup>(57)</sup>.

(54) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص61.

(55) جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص136.

(56) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، سالف الذكر، ص26.

(57) المادة 34 فقرة 1 من القانون رقم 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، المرجع السابق.

## 1) سندات الملكية المثبتة للترقيم العقاري النهائي:

هناك عدة أنواع من سندات الملكية التي تثبت أن العقار يخضع لترقيم نهائي والتي تعكس في مجملها كيفية انتقال ملكية العقارات لمالكها، وهي تختلف بحسب اختلاف السلطة المحررة للسند، وكذا اختلاف أطراف هذه السندات.

أ\_ **المحركات الرسمية:** إن القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري، هي الرضائية في إبرام العقود، أي يكفي مجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة إلى شكل معين، إذا يكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد، غير أن الاستثناء في هذه القاعدة يكون العقد شكليا إذا كانت الشكلية ركنا أساسيا في العقد، وهو ما يرد على العقود العقارية مثل عقد البيع وعقد الرهن الرسمي، وهي تصرفات اوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي<sup>(58)</sup>.

وعليه فإن المشرع الجزائري ارتأى في العقود الواردة على العقارات، أنها لا ترتب أثرا حتى فيما بين المتعاقدين إلا منذ شهرها بالمحافظة العقارية، وهو ما جاء في نص المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، التي تنص على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"<sup>(59)</sup>.

وكذا المادة 16 منه التي تنص: "إن 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>(60)</sup>.

(58) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط04، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص85.

(59) الأمر رقم 74-75، المتضمن المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(60) الأمر رقم 74-75، المرجع نفسه.

وما نستخلصه من نص المادتين أن كل عقد ملكية عقارية، يجب ان يستجيب لمطلبين

هما:

الأولى أن يكون في شكل عقد رسمي معد أمام ضابط عمومي (موثق)، والثاني أن يكون مشهرا في المحافظة العقارية، وهو الأمر نفسه الذي تصب فيه المادة 61 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم المذكور سابقا، حيث جاء فيها: " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب إن يقدم على شكل الرسمي(61)".

وبالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن نص المادة 324 مكرر منه تعطي تعريفا للعقد الرسمي حيث نصت على أن "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام ، أو ضابط عمومي ، أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه(62) « ، يتبين لنا من هذه المادة أن المشرع الجزائري اشترط في العقد أن يحرره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ، أي أن يكون الموظف العام ، أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة مختصا من حيث الموضوع والمكان في تحرير العقد.

أن يراعي في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل والموضوع، بمعنى أن يحرره وفقا للإجراءات الشكلية التي قررها المشرع، وحسب ما تفتضيه القوانين المنظمة لموضوع العقد. وبالحديث عن المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية، والتي يتم على أساسها الترقيم النهائي لهذه العقارات في السجل العقاري، نجدها تتجلى في ثلاث أنواع من المحررات تختلف باختلاف السلطة المحررة لها وتتمثل في: العقود التوثيقية، المحررات الإدارية وكذا الأحكام القضائية .

(61) المرسوم رقم 63-76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري سالف الذكر.

(62) الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

## • العقود التوثيقية:

يعتبر الموثقون ضباطا عموميون يتولون تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية والعقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة ، كما يتولون استلام أصول جميع العقود ، والوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة ، أو التي يود حائزها حفظها<sup>(63)</sup>، ولقد أضفى المشرع الجزائري حصانة خاصة للعقد الرسمي بالنظر إلى أهميته، حيث اعتبر ما ورد في العقد التوثيقي حجة حتى يثبت تزويره، ويكون نافذا في كامل التراب الوطني ، وذلك بموجب القوانين المنظمة لمهنة التوثيق ، والتي لم يخرج المشرع الجزائري في جميع هذه القوانين عن إطار اعتبار أن العقود المحررة بيد الموثق هي عقود رسمية لها حجيتها ، إلا أن يطعن فيها بالتزوير وهي سارية على التراب الوطني<sup>(64)</sup>.

فالقانون الأول للتوثيق كان بموجب صدور الأمر 70-91 المؤرخ في 15/15/1970 المتضمن قانون التوثيق خاصة ما جاء في المادتين 12 و 14 منه<sup>(65)</sup>، أما ثاني قانون فقد صدر تحت رقم 88-27<sup>(66)</sup> المؤرخ في 12/07/1988 الذي ألغى القانون الأول، ونظم من جديد مهنة التوثيق، وأبرز ما جاء فيه أنه قدم تعريفا للموثق بنص المادة 05 منه<sup>(67)</sup>، وهو نفس ما جاء به آخر قانون منظم لهذه المهنة وهو القانون 02/06 المؤرخ في 20/02/2006<sup>(68)</sup>.

(63) جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 142-143.

(64) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 84.

(65) الامر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر، عدد 107، المؤرخ في 25/12/1970 (ملغى).

(66) القانون رقم 27/88 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق، ج ر، عدد 28 المؤرخ في 13/07/1988 (ملغى).

(67) القانون رقم 27/88، المتضمن قانون التوثيق، سالف الذكر.

(68) القانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، عدد 14، صادرة بتاريخ 08/03/2006.

ففي المجال العقاري هناك الكثير من العقود الرسمية التي يحررها الموثق، والتي تثبت الملكية العقارية التي يترتب عنها ترقيما نهائيا في السجل العقاري، ومن بين أهم هذه العقود نذكر ما يلي:

**عقد البيع العقاري:** وهو أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، والذي يلتزم فيه الموثق بتطبيق أحكام القانون المدني، لاسيما المادة 351 منه، وما يليها المتعلقة بأركان البيع، مع الالتزام أكثر بخصوصية عقود البيع الواقعة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية، ولقد نصت المادة 792 من القانون المدني الجزائري، على أنه "تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف"<sup>(69)</sup>.

وهو ما ورد كذلك في قرار المحكمة العليا رقم 49408 المؤرخ في 2009/11/12 المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا بالعدد الخاص بالغرفة العقارية الجزء الثالث، على أنه تستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية أو لأي حق عيني عقاري آخر، إضافة إلى الشكل الرسمي والشهر العقاري.

• **العقود الاحتفائية:** أهمها عقدي الهبة والوصية حيث جاء في المادة 206 من قانون الأسرة بالنسبة لعقد الهبة التي نصت على: " **تنعقد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم بالحيازة ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات**"<sup>(70)</sup>.

أما عقد الوصية فقد نصت عليه المادة 191 من قانون الأسرة الجزائري، حيث جاء فيها أنها: " **تثبت الوصية: بتصريح الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك، وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية**"<sup>(71)</sup>.

(69) الامر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

(70) القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، المؤرخ في 1984/07/09، ج ر، العدد 24، الصادرة بتاريخ 1984/06/12.

(71) القانون رقم 11/84، المتضمن قانون الأسرة، سالف الذكر.

- **عقد مبادلة:** تسري أحكام البيع على المبادلة، وهذا إعمالاً لنص المواد من 413 إلى 415 من القانون المدني الجزائري<sup>(72)</sup>، إذا يعتبر كلا المتعاقدين البائع والمشتري بالمقايضة ملزمين بنقل الشيء الذي كان مملوكاً إلى الآخر بمال غير النقود، وكعقد البيع يخضع كذلك عقد المقايضة تحت طائلة البطلان إلى الشكلية<sup>(73)</sup>.
- **الشهادة التوثيقية:** في حالة توفي شخص وترك أملاك عقارية، يكتفي الورثة في غالب الأحيان بتحرير عقد فريضة فقط لدى الموثق على اعتقاد أنها كافية لنقل الملكية الموروثة، لكن الحقيقة غير ذلك، لأن الفريضة هي ذلك العقد التصريحي الذي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية، ونسب مختلف كذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد وتسوية حصص كل واحد منهم، ويكون أساسها بيان الوفاة والشهادة وتنتهي في عقد توثيقي متبوعاً بحساب تسوية<sup>(74)</sup>.

يمكن القول أنه حتى وإن كانت الوفاة واقعة مادية يترتب عنها انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون، وبالأخص ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم<sup>(75)</sup>، إذا جاء في الفقرة الثانية منها: "غير أن الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"، إلا أن المشرع الجزائري بموجب نص المادتين 39 و91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتم<sup>(76)</sup>، أوجب الشكلية الرسمية في شهر نقل الملكية الموروثة وتتمثل هذه الشكلية في صورة الشهادة التوثيقية المعدة من طرف الموثق، الذي يشهرها في المحافظة العقارية في مجموعة

(72) الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

(73) الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

(74) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 37.

(75) الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

(76) المرسوم رقم 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

البطاقات العقارية باسم جميع المالكين ، سواء كانوا ورثة أو موسى لهم على الشياخ بالحصة التي تعود لكل واحد منهم<sup>(77)</sup>.

ولقد أقرت المحكمة العليا في قرارها رقم 267615 بتاريخ 2004/09/22 المنشور في مجلة المحكمة العليا عدد 01 لسنة 2007، مبدأ مفاده أن للشهادة التوثيقية، حتى وإن كانت عقد تصريحاً متى استوفت إجراءات الشهر عقد رسمي ناقل ملكية الاملاك العقارية إلى الورثة سواء على الشياخ أو بالحصة المفترزة<sup>(78)</sup>.

**2\_ المحررات الإدارية:** تملك الدولة وجماعاتها المحلية البلدية الولاية رصيذا عقاريا مثلها مثل الأفراد، بل انها تعد أكبر مالك عقاري فإن القانون خول لها التصرف في هذه المحفظة العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها، وفي هذا الصدد فالإدارة في سبيل نقل أمالكها العقارية للغير تلجأ للتعاقد بإبرام عقود إدارية<sup>(79)</sup>.

ويقصد بالسندات الإدارية العقارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وهي اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه<sup>(80)</sup> ، وبمعنى آخر هي تلك السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية التي تكون الدولة أو إحدى هيئاتها طرف متعاقد بشرط خضوع السند لنظام الشهر العقاري، التي غالبا ما تنصب على العقارات التي تملكها الدولة أو إحدى الهيئات التابعة لها، كقيام البلديات أو الولايات بالتصرف بالبيع لفائدة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية، أو قيام مديريات أملاك الدولة بالبيع أو التنازل أو التبادل وفق أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في

(77) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص37.

(78) يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص48.

(79) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق، ص51.

(80) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص45.

1990/12/01 المتضمن التوجيه العقاري<sup>(81)</sup>، والقانون رقم 90-30 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المعدل والمتمم<sup>(82)</sup>.

ويمكن تقسيم هذه المحررات إلى قسمين هما المحررات العقارية الإدارية الصادرة في الفترة الاستعمارية، والسندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971.

### أ-المحررات العقارية الإدارية الصادرة في الفترة الاستعمارية:

وهي السندات الإدارية التي أشارت إليها التعلية رقم 16 المؤرخة 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات المسح العام والتقييم العقاري بوصفها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم، وهذه السندات وان كانت تعطي توضيحات كافية حولى هوية الملاك، حصص الملاك المشتركين في الشيوخ والأعباء المثقلة للعقارات، لكنها لم تعكس غالبا الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية<sup>(83)</sup>.

وتتمثل في أهم القوانين الصادرة إبان الاستعمار الفرنسي، والتي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر وكانت مصدرا للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية ونذكرها بصفة موجزة:

- **قانون 16 جوان 1851** (loi du 16 juin 1851 relative à la propriété foncière en Algérie) نشر في النشرة الرسمية للحكومة الفرنسية في الجزائر، أدخل نظام الشهر العيني لأول مرة في الجزائر وفرض تسجيل جميع العقارات لدى الإدارة الفرنسية.

(81) القانون رقم 90-25، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، سالف الذكر.

(82) القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، العدد 52 الصادرة بتاريخ 02/12/1990، المعدل والمتمم بالقانون 18-15 المؤرخ في 02/07/2018، ج ر عدد 39 لسنة 2018.

(83) التعلية رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، سالف الذكر.

- **المرسوم الإمبراطوري 22 أبريل 1863** (Décret impérial du 22 avril 1863) (Bulletin) (concernant la propriété foncière en Algérie) (Official de l'Algérie et des colonies) تضمن حل الأراضي الجماعية ومنح سندات ملكية فردية، هدفه تسهيل نزع ملكية الأراضي لصالح المستوطنين.
- **قانون 26 جويلية 1873** (loi du 26 juillet 1873 tendant à établir la propriété individuelle en Algérie) (الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية الصادرة في 28 جويلية 1873، ألغى النظام العرفي للملكية واجبر الجزائريين على تسجيل أراضيهم وسهل انتقال الأراضي للمستوطنين الأوروبيين).
- **قانون 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون 04 أوت 1926** (loi du 16 février 1897 sur la transcription des droits immobiliers en Algérie) (الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية الصادرة في 18 فيفري 1897، المعدل بموجب قانون 04 أوت 1926 المنشور في الجريدة الرسمية بتاريخ 05 أوت 1926).
- **القانون المؤرخ في 26 مارس 1956** (ordonnance du 26 mars 1956 relative à la modernisation du régime foncier en Algérie) (الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية الصادرة في 27 مارس 1956).
- **قانون 30 جانفي 1959** (décret du 30 janvier 1959 portant réforme du régime foncier en Algérie) (الصادرة في 31 جانفي 1959).

#### ب\_ السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971:

تعتبر السندات والعقود العرفية المحررة قبل 01 جانفي 1971<sup>(84)</sup> والثابتة التاريخ والمعد من طرف أطراف العقد المعنيين بأنفسهم أو بواسطة كاتب بهدف إثبات تصرف قانوني، حيث

(84) الامر رقم 58\_75، المتضمن القانون المدني الجزائري، سالف الذكر.

يتم توقيعه من قبل المتعاقدين وحدهم أو بمعية شهود دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص.

ونستخلص من هذا أن العقد لا يخضع لأي شروط شكلية في تحريره، فقط الشرط الوحيد لصحته هو أن يكون موقعا من أطراف العقد وأن يكون له تاريخ ثابت حتى يمكن أن يكتسب الحجية القانونية في إثبات الملكية العقارية، وهو ما كان معمولا به قبل صدور قانون التوثيق بالأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق<sup>(85)</sup>.

وبعد تاريخ 01 جانفي 1971 تاريخ دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ أوجب المشرع في المادة 12 منه بانتقال حق الملكية في المعاملات العقارية شرط الرسمية المتمثل في تحرير العقود من طرف الموثق بصفته ضابط عمومي<sup>(86)</sup>، و التي يفهم من نصها أن كافة العقود العرفية لو كانت ثابتة التاريخ بعد الفاتح جانفي 1971 باطلة بطلانا مطلق وبالتالي لا يمكن الاحتجاج امام القضاء وعليه فقد اكتسبت العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 حجية قانونية دون اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها ، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع يتم شهره في المحافظة العقارية و كذلك عملا بأحكام المادة 2/89 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم المذكور سابقا ، و التي تقضي بأنه يستثنى من إثبات الملكية عن طريق سند رسمي شهر أثناء شهر التصرف اللاحق إذا كان المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 01 جانفي 1971 و بالرجوع إلى الاحكام العامة في الإثبات بالكتابة ولاسيما المادة 324 من القانون المدني الجزائري، يتبين أنه توجد أربع حالات يعتبر المحرر العرفي ثابت التاريخ و هي :

- العقود التي ثبت مضمونها في عقد آخر حرره موظف عام
- المحرر العرفي الذي تم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

(85) الأمر رقم 70-91، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، سالف الذكر.

(86) الأمر رقم 70-91، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، المرجع نفسه.

- المحررات العرفية التي فيها إمضاء شخص توفي قبل 01 جانفي 1971
- المحررات العرفية المسجلة بمكتب التسجيل

### 3\_ الأحكام والسندات القضائية:

تعتبر الأحكام النهائية سندات رسمية، يعتمد عليها في الترقيم النهائي، إذا كانت متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب الترقيم، ويشترط فيها أن تكون نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه، وأن تكون متعلقة بالملكية العقارية، وأن تتضمن التعيين الدقيق للعقار موضوع الترقيم النهائي، وكل حكم لا يستوفي هذه الشروط لا يمكن الاعتماد عليه ضمن حالات الترقيم النهائي وإنما يتم إدراجه كأساس للترقيم المؤقت<sup>(87)</sup>.

#### المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري

من خلال التمعن في أحكام المرسوم رقم 76-63 المشار إليه سابقا وخاصة المواد 13 و14 و15 و16 منه، نجد أن المشرع الجزائري أجاز لغير الحائز على العقار أن يثير احتجاجاته ضد الترقيم العقاري، وهذا إما بتقديم اعتراضاته للمحافظ العقاري في الاجل القانوني للترقيم المؤقت بنوعيه، الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين اما بالتوجه إلى الجهات القضائية المختصة لأجل رفع دعاوي، او إلغاء أو تعديل الترقيم العقاري وهذا في حالة الترقيم النهائي المادة 16 من المرسوم 76-63.

#### الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت

قد تثار احتجاجات خلال مدة شهر منذ إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية بالعملية، وكذلك قد تثار أثناء الترقيم بالمحافظة العقارية خلال مدة الترقيم المؤقت، لهذا سنتعرض أولا المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية، وثانيا منازعات الترقيم المؤقت عند إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وثالثا إجراءات تصفية حساب المجهول.

(87) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011، ص130-132.

## أولاً: المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح بالبلدية

تودع وثائق المسح ، بمجرد نهاية العمليات التقنية ، لمدة شهر على الأقل ، بمقر البلدية ، لتمكين الجمهور من الاطلاع عليها ، وفي حالة المساس بحقوقهم ، أو بحقوق أحد الأشخاص فإنه يحق لمن تضرر و أثناء المدة المحددة المذكورة أعلاه تقديم احتجاج موضحا فيه أسباب تدخله إما كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح الذي يداوم بمقر البلدية كل أيام العمل من الساعة 8 إلى الساعة 12 والذي يسجل أقوال المحتجين على سجل معد لهذا الغرض هذا السجل يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر يوم من تاريخ انتهاء آجال الإيداع(88) .

فكثيرا أن تتضمن التحقيقات العقارية المتعلقة بالبحث في الوضعية القانونية للعقار، أخطاء قد تدر بأصحاب الحقوق، كأن يذكر اسم شخص لا صلة له بالعقار مثلا.

يبلغ السجل ورسائل الاحتجاج إلى لجنة المسح، التي تنتظر فيما إذا كانت موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق المسح المعدة لذلك، كما تدرس الاحتجاجات المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين إذا تعلق الأمر بنزاع على الحدود أو الرسم المساحي لعقاراتهم . عند الاقتضاء، يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستمدا في ذلك على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف الوالي، كما تقوم بإصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو أي نوع من الحقوق(89).

أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط ويعطى اجل 03 أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها من اجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية العادية المختصة إقليميا، وبانقضاء الأجل فان الحدود المؤقتة تصير نهائية، وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية.(90)

(88) ليلي زروقي وحمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص443-444.

(89) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، سالف الذكر.

(90) المواد 13، 14 من المرسوم رقم 76-62 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، سالف الذكر.

نلاحظ في هذا السياق أن لجنة المسح، رغم أن رئيسها قاضٍ تابع للمحكمة المختصة التي تقع البلدية ضمن نطاقها، تُعتبر لجنة ذات طابع إداري. وبناءً على ذلك، فإن قراراتها تُصنف كقرارات إدارية وليست قضائية، مما يجعلها غير قابلة للتنفيذ بشكل مباشر، إلا بعد التصديق عليها من طرف الوالي.

### ثانياً: منازعات التقييم العقاري بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية

يشرع المحافظ العقاري في عملية التقييم للعقارات عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، تتم عملية التقييم مباشرة لان المعاملات العقارية غير مستقرة .

وتكون عملية التقييم وفق خلاصة سجل مسح الأراضي الذي تسجل فيه جميع العقارات التي يملكها المالك المدون اسمه تحت رقم الحساب الخاص به سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً ورقم الحساب يتكون من (5) خمسة أرقام حسب المالك وترتب كما يلي: الدولة رقم حسابها (00001)، البلدية رقم حسابها (00002)، الولاية رقم حسابها (00003)، المجهول رقم حسابها (00004)، الملك الوقفي رقم حسابها (00005)، وتعطى أرقام أخرى تتكون من خمسة أرقام للمالكين من الأشخاص الطبيعية والمعنوية الأخرى وترتب ترتيباً أبجدياً بحسب الألقاب<sup>(91)</sup>.

يمكن للأشخاص المتضررين من جراء عملية التقييم العقاري الطعن عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وهذا لأجل مراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري عن طريق الصلح أمام المحافظ العقاري ، وفي حالة فشل تصفية هذا الاعتراض ، للمعترض أجال قانونية للتوجه للقضاء المختص ولقد بينت المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل و المتمم ، طريقة تطبيق الاعتراض على التقييم المؤقت، بقولها: «يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه ، كتابياً، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية ، تكون للمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة

(91) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، سالفه الذكر.

لإجراء محاولة المصالحة وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة و تكسب الاتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص.<sup>(92)</sup>

يجب على المحافظ العقاري أن يمنح أهمية قصوى للأجال المحددة لقبول الاعتراضات. ففي حال تقديم الاعتراضات بعد انتهاء المهلة القانونية، حيث يصبح الترقيم نهائياً، لا يتبقى أمام المعارضين سوى اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة. أما إذا قُدمت الاعتراضات ضمن الآجال القانونية، فإن المحافظ العقاري يتولى إجراءات المصالحة، التي قد تفضي إما إلى مصالحة ناجحة أو مصالحة فاشلة.

### 1) المصالحة الناجحة:

إذا اتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلاً الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم<sup>(93)</sup>، فإن تراضيهم واتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب، وتبقى الترقيمات المؤقتة على حالتها إلى غاية انتهاء مدة الترقيم<sup>(94)</sup>، وعندما تكون نتيجة المحافظ المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي.<sup>(95)</sup>

### 2) المصالحة الفاشلة:

في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف<sup>(96)</sup>.

(92) المادة 15 من المرسوم التنفيذي 76-63، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

(93) انظر الملحق رقم (01) المتضمن محضر صلح.

(94) التعليم رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، سألفة الذكر.

(95) ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 450.

(96) انظر الملحق رقم (02)، المتضمن محضر عدم صلح.

إن للطرف المدعي مهلة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة وفقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76 الملزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز بقوة الشيء المقضي فيه، علماً أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري<sup>(97)</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يحدد للمحافظ العقاري مهلة زمنية لإجراء المصالحة بين الأطراف، مما يؤدي إلى تمديد فترة الترقيم المؤقت إلى ما بعد الآجال المحددة في المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76. وينعكس هذا الأمر سلباً على وضعية السجل العقاري، خاصة عند تزايد مثل هذه الحالات، وهو ما يستدعي تدخل المشرع لمعالجة هذه الإشكالية ووضع ضوابط أكثر وضوحاً لضمان انتظام الإجراءات.

### ثالثاً: إجراءات تصفية حساب مجهول

حساب المجهول هو حساب خاص بالعقارات التي لم يتقدم أصحابها بطلبات التسجيل أثناء عمليات المسح نتيجة لأسباب مختلفة، ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن منها:

\_المذكرة رقم (2421) المؤرخة في 2003/05/03 المتضمنة كيفية تسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول. حالة الملكيات التي يوجد بشأنها ملكيات مشهورة<sup>(98)</sup>.

- المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 المتضمنة كيفية التسوية الإدارية لوضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول، حيث أشارت على أن الطلب المتعلق بتطهير هذا

(97) ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص451.

(98) المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، سنة 2003، صص91-

الحساب يقدم إلى مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يفتح سجلا خاص لهذا الغرض مقابل تقديم وصل استلام لهذا الغرض .

وبعد ذلك يقوم مدير الحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة ورئيس البلدية التي يقع فيها العقار ليبيدي كل منهم رأيه حول الوضعية القانونية لهذا العقار فيما إذا كانت الدولة أو البلدية لهذا العقار لها حقوقا على هذا العقار أم لا، ثم يرسل الملف إلى مديرية مسح الأراضي لتنتقل إلى الميدان واعداد وثيقة التحقيق العقاري وتعديل وثائق المسح في حالة اللزوم.

وحددت الآجال الممنوحة لهذه الجهات الإدارية للرد وهي (45) خمسة وأربعون يوما من تاريخ طلب إبداء الرأي، وفي حالة ما إذا كانت ردود الجهات المعنية ايجابية وبعد استكمال إجراءات إعداد وثائق المسح الخاصة بهذا العقار، يقوم مدير الحفظ العقاري بإرسال الملف إلى المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتم ترقيم العقار باسم طالبه.

وقد ثار إشكال حول إمكانية تسوية وضعية حساب المجهول بعد انتهاء مدة السنتين للترقيم المؤقت، حيث نجد أن المديرية العامة للأملاك الوطنية تدخلت في هذا الخصوص وأصدرت التعليم رقم (9642) المؤرخة في 2008/10/22<sup>(99)</sup> التي تضمنت الاستمرار في تسوية وضعية العقارات التي يحوز مالكوها على سندات رسمية أو سندات لها الحجية فقط وذلك مهما كان تاريخ إيداع وثائق المسح مستثنية بذلك الحالات الأخرى التي يسري عليها الترقيم النهائي لفائدة الدولة.

وللإشارة فإن أحكام المادة 67 من القانون 10/14 المؤرخ في 2014/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 نصت على أن يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيميا نهائيا باسم الدولة.

(99) المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، سنة 2008، ص. ص (165.166).

وفي حالة احتجاج مبرر بسند قانوني فان المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع، وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح مديرية الحفظ العقاري بالولاية والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه<sup>(100)</sup>.

إن هذا النص الجديد لم ترد بشأنه نصوص تنظيمية أو مذكرات إيضاحية تبين كيفية تطبيقه لاسيما من حيث سريانه من حيث الزمان، وما يفهم منه حسب القراءة السطحية البسيطة أنه:

- أسقط حساب المجهول جملة.
- الأملاك التي لم يطالب بها أثناء أشغال المسح، ولا يجوز أصحابها سندات قانونية (رسمية مشهورة أو سندات لها حجية) فإنها ترقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة ولا يبقى لأصحابها سوى اللجوء إلى القضاء حسب نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم<sup>(101)</sup>.

وحسب رأينا فان هذا النص لا بد من أن تليه نصوص تنظيمية ومذكرات توضيحية لكيفية تطبيقه لأنه بهذه القراءة يتعارض مع أحكام قانونية وتنظيمية نراها كما يلي:

إن نص المادتين 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لم تستثني الدولة من المدة القانونية للترقيم المؤقت ، ونحن نعلم بأن الدولة في هذه الحالة لا تتميز بامتيازات السلطة العامة فيما يخص الملكية العقارية و الشهر العقاري كما أنه لا يوجد نص من غير المادة الجديدة يميز الدولة عن بقية الأشخاص الطبيعيين و الاعتباريين ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى فانه من الناحية العملية كيف يعقل أن تستفيد الدولة من الترقيم النهائي على الأملاك التي لم يطالب بها أي شخص ولم يطالب بها ممثلو الدولة خلال أعمال المسح ،

<sup>(100)</sup> القانون 10/14، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، سالف الذكر.

<sup>(101)</sup> المادة 16 من المرسوم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر..

في حين تعامل الدولة بإجراءات الترقيم المؤقت بالنسبة للأملاك التي تسجل لحسابها بصفة عادية من خلال ممثليها في أشغال المسح .

- إن حساب المجهول معمول به في أغلب التشريعات المقارنة كما هو معمول به في الجزائر منذ بداية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلا أن النص على إقراره كان بمجرد التعلية الوزارية رقم 16 المذكورة سلفا.
- كذلك يفتح هذا النص إشكال كيفية التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور هذا النص الجديد وهل يسري عليها بأثر رجعي أم لا، لاسيما وأن المنحى المستشف منه هو تطهير الملكية العقارية بمجرد إعداد المسح وعدم تركها دون فعالية من حيث كثرة التسجيل في حساب المجهول، من جهة أخرى أكد على ما جاءت به التعلية رقم 16 في فقرتها 2.2.5 التي تعتبر الاملاك المجهولة المرقمة ترقيمًا مؤقتًا لمدة سنتين ملك للدولة<sup>(102)</sup>.

وعليه وفي حالة هذه القراءة لنص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 المذكورة أعلاه فإنه يتوجب على المشرع أن يتدخل مجددا ليعدل من أحكام المادتين 13 و14 ويعطي تمييز للدولة حيث تستفيد من الترقيم النهائي في كل الحالات على الوجه الذي بيناه.

#### الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي

مكن المشرع للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري خلال الترقيم النهائي اللجوء إلى القضاء من خلال المادة (16)<sup>(103)</sup> من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12،13،14 من هذا الفصل إلا عن طريق

<sup>(102)</sup> التعلية رقم 16، تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المرجع سالف الذكر.

<sup>(103)</sup> المادة 16 من المرسوم رقم 63/76، يتعلق بتأسيس السجل العقاري سالف الذكر.

القضاء . وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم لا يزال قائما تطبيقا لأحكام المادتين 12،13 أعلاه فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي."

يتبين من نص المادة أن المشرع أكد على أن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لا يمكن النظر فيها أو تغييرها إلا عن طريق الجهات القضائية، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة 4 أشهر ولمدة سنتين والتي تحول ترقيمها إلى نهائي بعد انتهاء الآجال المحددة دون تسجيل اعتراضات<sup>(104)</sup>.

كما يبدو أيضا أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تحديد آجال للطعن في الترقيم النهائي مما يجعل الأمر مفتوح، عكس ما ذهب إليه بعض التشريعات الأخرى، مما يوجب الرجوع إلى القواعد العامة في التقادم المسقط والمحددة بأجل 15 سنة، هذا ما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري رغم طول الأمد من صيرورة الترقيم نهائي، وهذا الأمر يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيود في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر في الإجراء الأولي للشهر، وهو ما يؤثر سلبا على استقرار نظام الملكية العقارية والائتمان العقاري وينقص من فعالية نظام الشهر العيني أصلا<sup>(105)</sup>.

#### الفرع الثالث: منازعات التحقيق العقاري

في إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها أصدر المشرع القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات

(104) ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 133.

(105) عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، بدون سنة ص 138.

الملكية، والمرسوم التطبيقي له رقم 08-147<sup>(106)</sup> المؤرخ في 19/05/2008، وهذا أمام الحاجة المتزايدة في الحصول على هذه السندات، ولتقاضي العيوب التي نتجت عن عقد الشهرة الذي كان يتم إعداده على أساس التقادم المكسب بموجب المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21/05/1983 المتضمن إعداد عقد الشهرة<sup>(107)</sup>.

وتطبق 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>(108)</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>(109)</sup>.

ويتم تسليم سندات الملكية وفقا لهذا القانون بإتباع 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>(106)</sup> المرسوم التنفيذي رقم 147/08، المؤرخ في 19/05/2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

<sup>(107)</sup> المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 21/05/1983، يسن اجراء لإثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، سنة 1983.

<sup>(108)</sup> ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 86.

<sup>(109)</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 08، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 113.

ففي حالة ثبوت حق الملكية لفائدة مقدم الطلب، يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي بناء 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 يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة فقد أشارت المادة 17 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، أنه يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي 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.

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 بناء 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 .

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 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهي شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي إلى المعني،

ويخضعُ هذا الأجلُ إلى 15 يوماً بالنسبة للأوامر الاستعجالية الإدارية، وتسري هذه الآجال في مواجهة طالب التبليغ .

### ثانياً: إجراءات إلغاء مقرر الترقيم

عندما يتم إجراء لمعينة حق الملكية العقارية، ويصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي مقررًا يتعلق بالترقيم العقاري باسم مالك العقار المعني بالتحقيق، وينفذُ هذا المقرر بإتمام إجراءات شهر الحقوق العقارية المعينة والمثبتة في مقرر الترقيم، بما في ذلك تسجيل وشهر الترقيم العقاري يحررُ 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 27/02/2007 المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

### المبحث الثاني: احكام تنازع الاختصاص في منازعات الترقيم العقاري

تنازع الاختصاص في قضايا الترقيم العقاري هو وضع قانوني ينشأ عندما تتنازع عدة جهات قضائية حول الاختصاص بالنظر في نزاع عقاري معين، مما يؤدي إلى تعارض في تحديد المحكمة المخولة بالفصل فيه. يمكن أن يكون هذا التنازع إيجابياً، حينما تتمسك أكثر من جهة قضائية بالنظر في القضية، أو سلبياً عندما تمتنع الجهات القضائية عن الفصل فيها .

نظراً لتعدد الهيئات القضائية التي قد تدعي الاختصاص، فإن هذا التنازع يؤثر على حقوق المتقاضين ويؤدي إلى إطالة أمد التقاضي وزيادة التكاليف. لذلك، فإن وضع آليات واضحة لحل تنازع الاختصاص في منازعات الترقيم العقاري يسهم في تحقيق الاستقرار القانوني ويضمن سير العدالة بكفاءة وفعالية.

إن الغوص في احكام تنازع الاختصاص في منازعات الترقيم العقاري يقتضي تبيان المقصود بتنازع الاختصاص القضائي وتعداد أسبابه (المطلب الأول)، ومن ثم بيان الاثار القانونية التي يحدثها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المقصود بتنازع الاختصاص القضائي وأسبابه

كما ذكرنا سابقا، تبرز إشكالية تنازع الاختصاص بسبب تعدد الجهات المختصة (المحاكم العادية، المحاكم الإدارية، المحاكم العليا كمحكمة التنازع) مما يستدعي تحديد معايير دقيقة لضمان الفصل في هذه المنازعات بكفاءة.

سنتناول في هذا المطلب المقصود بتنازع الاختصاص القضائي (الفرع الأول)، يليه أسبابه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: المقصود بتنازع الاختصاص القضائي

يعدّ تنازع الاختصاص القضائي من الإشكالات القانونية التي تفرزها ازدواجية النظام القضائي، خصوصاً في الدول التي تفصل بين القضاء العادي والقضاء الإداري كما هو الحال في الجزائر. وتبرز هذه الإشكالية عندما يجد الأطراف أنفسهم في مواجهة أكثر من جهة قضائية محتملة للفصل في نزاع معين، دون وضوح كاف في تحديد الجهة المختصة.

وتنازع الاختصاص ببساطة هو وضع قانوني ينشأ عندما تُطرح دعوى واحدة على أكثر من جهة قضائية، سواء لأن كل جهة تتمسك باختصاصها (تنازع إيجابي)، أو لأن كل جهة تتصل منه (تنازع سلبي)، مما يؤدي إما إلى صدور أحكام متضاربة، أو إلى عدم الفصل في النزاع أصلاً، وهو ما يتنافى مع مبادئ الأمن القانوني وحق المتقاضين في الوصول إلى العدالة في آجال معقولة.

وقد عرف الدكتور عبد الغني بسيوني عبد الله تنازع الاختصاص بأنه:

"حالة قانونية تطرأ عندما تُرفع دعوى واحدة إلى أكثر من جهة قضائية، كل منها تدعي لنفسها الحق في الفصل في الدعوى أو ترفضه، مما يؤدي إلى تعارض أو إنكار للعدالة<sup>110</sup>."

كما عرفه الدكتور عمار بوضياف بقوله:

"هو وضع قضائي ينشأ نتيجة غموض النصوص القانونية أو تداخل اختصاصات الجهات القضائية، فينجم عنه تمسك كل جهة باختصاصها أو تنازلها عنه، مما يتطلب تدخل جهة عليا للفصل في هذا التنازع<sup>111</sup>."

أما في القانون المقارن، فقد ورد في الموسوعة القانونية للمستشار أحمد أبو الوفا:

"تنازع الاختصاص هو تعارض قرارات قضائية صادرة من جهات مختلفة حول مسألة اختصاص، ويستلزم الفصل فيه وجود هيئة قضائية عليا تحتكم إليها الأطراف<sup>112</sup>."

ومن الناحية القانونية، لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً صريحاً لهذا المفهوم، لكن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ق إ م إ) أشار إليه ضمن أحكام المواد 17 إلى 20، حيث نظم حالات التنازع السلبي والإيجابي والاختصاص الحصري لمحكمة التنازع للفصل فيه.

ويكتسي هذا المفهوم أهمية خاصة في مجال العقار، حيث يكون التمييز بين العمل الإداري والتصرف المدني في غاية الدقة، ما يخلق حالات متكررة من التنازع، خصوصاً في منازعات الترقيم العقاري، التي قد تتداخل فيها المصالح الفردية مع الإدارة، وتثار حولها العديد من الأسئلة بشأن الجهة المختصة بالفصل فيها: هل هي القضاء العادي أم القضاء الإداري؟

#### الفرع الثاني: أسباب تنازع الاختصاص القضائي

تنشأ منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري نتيجة عدة أسباب رئيسية، أبرزها:

<sup>110</sup> عبد الغني بسيوني عبد الله، النظام القضائي المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، ص. 235.

<sup>111</sup> عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص. 171.

<sup>112</sup> أحمد أبو الوفا، أصول المحاكمات المدنية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط. 2003، ص. 302.

❖ تعدد الجهات القضائية المختصة، حيث تتداخل صلاحيات القضاء الإداري والقضاء العادي، مما يؤدي إلى خلافات بشأن تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات.

❖ نقائص في عملية الترقيم العقاري، كعدم الدقة في تحديد العقارات أو الأطراف المعنية، ما يسبب إشكالات حول صحة الترقيم وشرعية الملكية.

❖ تفاوت القوانين والتنظيمات التي تحكم عملية الترقيم العقاري، إذ يؤدي تعدد النصوص القانونية والمرسومات إلى تباين في تفسيرها وتطبيقها من قبل الجهات المختصة.

❖ الاعتراضات والطعون على القرارات المتعلقة بالترقيم العقاري، مثل الطعن في الترقيم المؤقت أو رفض الترقيم النهائي، ما يترتب عليه نزاعات قضائية بين الأطراف المعنية.

❖ تعقيدات إجراءات المسح والإشهار العقاري، حيث تؤدي المشاكل الإدارية أو التأخير في قبول الوثائق إلى إرباك في تحديد الاختصاص القضائي.

هذه العوامل مجتمعة تؤدي إلى تعارض في الاختصاص القضائي، مما يتطلب إصلاحات قانونية وتنظيمية لضمان وضوح الإجراءات وتوحيد المعايير.

### المطلب الثاني: الآثار القانونية لتنازع الاختصاص القضائي

يؤدي تنازع الاختصاص في منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري إلى آثار قانونية هامة تؤثر على مسار النزاع وأطرافه. ومن أبرز هذه الآثار ما يلي:

❖ تأخير الفصل في النزاعات العقارية، حيث يعرقل تنازع الاختصاص سير العدالة نتيجة غياب الوضوح بشأن المحكمة المختصة، مما يؤثر سلباً على حقوق الأطراف المتنازعة.

❖ إشكالية تحديد الجهة القضائية المختصة، إذ يؤدي التداخل بين القضاء العادي والقضاء الإداري إلى ازدواجية في الاختصاص، مما يخلق تضارباً في القرارات القضائية المتعلقة بالترقيم العقاري.

- ❖ تأثير على حجية التقييم العقاري وحقوق الملكية، حيث يمكن أن تمس النزاعات بصحة التسجيلات العقارية، مما يهدد استقرار الحقوق العقارية ويضعف حمايتها القانونية.
- ❖ ضرورة تدخل محكمة التنازع لحسم الاختصاص، بهدف حل الإشكالات المرتبطة بتحديد المحكمة المختصة وضمان استمرارية العمل القضائي دون تعطيل.
- ❖ إمكانية الطعن في قرارات التقييم العقاري، إذ يتيح النظام القانوني للمتضررين الاعتراض على التقييم المؤقت أو النهائي، مما يفتح المجال لإعادة تقييم الحقوق العقارية المسجلة.
- ❖ انعكاسات على إجراءات التقييم والعقود العقارية، حيث قد يؤدي تنازع الاختصاص إلى عدم الاعتراف بالتقييم أو تأجيله، مما يؤثر على صحة العقود العقارية وحركة العقار في السوق.

بالتالي، يشكل تنازع الاختصاص تحدياً قانونياً يؤثر على استقرار الملكية العقارية وسير العدالة، مما يستوجب تنظيماً قانونياً محكماً وتدخلًا قضائياً فعالاً لضمان حماية الحقوق العقار

## ملخص الفصل الأول

يتناول الفصل الأول بشكل معمق الإطار المفاهيمي والقانوني لمنازعات التقييم العقاري، حيث يستهل بتوضيح ماهية التقييم العقاري باعتباره عملية قانونية جوهرية تهدف إلى تثبيت ملكية العقارات وتسجيلها بشكل رسمي في السجل العقاري، مما يوفر الحماية القانونية ويعزز موثوقية المعاملات العقارية. هذه العملية تُدار من قبل المحافظ العقاري بناءً على وثائق المسح العقاري التي تحدد موقع العقار وحدوده، وتعتمد على إجراءات دقيقة لضمان صحة البيانات المسجلة.

وينقسم التقييم العقاري إلى نوعين رئيسيين: التقييم النهائي، الذي يُمنح للعقارات ذات السندات المشهورة والتي تتوفر لديها وثائق قانونية واضحة تثبت الملكية، بينما يُمنح التقييم المؤقت للعقارات التي تفتقر إلى سندات رسمية واضحة، ويصبح هذا التقييم نهائياً بعد مرور آجال قانونية محددة وإثبات صحة ملكية العقار. هذا التمييز بين النوعين يهدف إلى تحقيق توازن بين حماية حقوق الملكية العقارية وضمان عدم الإضرار بمصالح الأفراد الذين لم يتمكنوا بعد من استكمال إجراءات التوثيق العقاري.

غير أن عملية التقييم العقاري ليست دائماً سلسلة، إذ غالباً ما تثير نزاعات قانونية بين الأطراف المعنية، والتي قد تنشأ خلال عدة مراحل. فقد يواجه الأفراد اعتراضات أثناء نشر وثائق المسح العقاري في البلدية، أو أثناء تنفيذ إجراءات التقييم في المحافظة العقارية، ما يؤدي إلى تأخير تسجيل الملكية العقارية. بالإضافة إلى ذلك، يبرز النزاع القانوني حول صلاحيات الجهات القضائية المختصة بالفصل في هذه القضايا، حيث يتداخل اختصاص القضاء العادي مع القضاء الإداري، مما يخلق حالة من عدم الوضوح القانوني ويؤثر على سرعة الفصل في النزاعات.

هذه الإشكالات تؤثر بشكل مباشر على استقرار المعاملات العقارية، حيث يؤدي تأخر تسوية النزاعات إلى عرقلة عمليات البيع والشراء والاستثمار في العقارات، مما ينعكس على الاقتصاد العقاري ككل. لذلك، فإن وجود منظومة قانونية واضحة تحدد صلاحيات كل جهة

## الفصل الأول.....الإطار العام لتنازع الاختصاص القضائي في منازعات التقييم العقاري

قضائية بشكل دقيق، إلى جانب تعزيز آليات الفصل السريع في المنازعات العقارية، يساهم في تحسين مناخ الاستثمار ويضمن الثقة في النظام العقاري، مما يعزز استدامة التنمية العقارية ويضمن حقوق الأفراد والمستثمرين بشكل فعال.

---

# الفصل الثاني

---

## الفصل الثاني: الجهات القضائية المختصة في منازعات الترقيم العقاري

إن عملية الترقيم العقاري تتم من خلال المسح العام الإلزامي أو التحقيق العقاري الاختياري، وعند إنجازها، يحق لأي شخص ذو مصلحة تقديم اعتراض عليها بحيث يمكنه الطعن في الترقيم أمام المحافظ العقاري أو مدير الحفظ العقاري الولائي، وفقاً للحالة المعنية.

في بعض الحالات، قد تعجز السلطات الإدارية عن البت في النزاعات الناشئة عن الترقيم العقاري، مما يستوجب تدخل الجهات القضائية المختصة. عند تقديم شكوى، يقوم المعارض بالسعي للفصل في النزاع قضائياً، حيث تختلف الجهات القضائية المخولة بالنظر في هذه المنازعات حسب طبيعة الترقيم وأطراف النزاع وهذا ما نسعى إلى توضيحه في هذا الفصل المقسم إلى مبحثين على النحو التالي:

**المبحث الأول: حدود اختصاص القضاء العادي والإداري في منازعات الترقيم العقاري.**

**المبحث الثاني: آليات حل تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري.**

## المبحث الأول: حدود اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري

في ظل تعقيد القضايا العقارية والتداخل الذي قد يحدث بين أطراف النزاع، يضع القانون الجزائري مجموعة من القواعد الدقيقة لتحديد الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، وذلك بهدف ضمان معالجة منازعات الترقيم العقاري بصورة عادلة ومنظمة. هذه القواعد تهدف إلى تفادي أي إشكال قانوني قد ينشأ نتيجة تقاطع الصلاحيات، حيث يراعي المشرع الجزائري طبيعة كل نزاع لتحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر فيه.

إن توزيع الاختصاص بهذه الدقة يساعد في تحقيق التوازن بين حماية الحقوق الفردية وضمان تنفيذ السياسات العامة المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية، مما يساهم في تعزيز النظام القضائي ويقلل من حالات الطعن المتكررة بسبب عدم وضوح الجهة المختصة.

سنستعرض في هذا المبحث اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري (المطلب الأول)، ثم نتعرض إلى اختصاص القضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري

إن أصحاب الحقوق الذين لم يستطيعوا تقديم احتجاجهم إلى لجنة المسح يجوز لهم تحت أي ظرف تقديم معارضتهم لهذا الترقيم بعد تقديم مستندات المسح للمحافظة العقارية لتصحيح الأخطاء وتصحيح الادعاءات أو التصريحات التي لا تتوافق مع الواقع أو الوثائق والسندات المثبتة لذلك<sup>(113)</sup>، ويجب إبلاغ اعتراضاتهم إلى محافظ العقارات وكذلك إلى الخصم.

تتعلق الدعوى المنصوص عليها في المادة 15 من المرسوم رقم 76-63 بالترقيم المؤقت إذ يكون الفصل فيها امام المحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقاري<sup>(114)</sup>، إذ يفتح

(113) كمال رزوق، الاجراء الأول للإشهار كألوية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محمد اولحاج، البويرة، 2013، ص 77.

(114) المادة 15 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

المحافظ العقاري سجلا خاصا لتلقي هذه الاعتراضات على الترقيم المؤقت، موقعا من قبل مدير الحفظ العقاري<sup>(115)</sup>.

يحق لمحافظ العقارات القيام بمحاولة للمصالحة بين الأطراف المتنازعة، حيث يكتب تقريرا عن المصالحة له قوة الإثبات وحجة ضد الجميع<sup>(116)</sup>، و إذا فشلت المحاولة، يحزر محضرا بعدم الصلح ويبلغه للأطراف، وللمدعي مهلة ستة أشهر من تاريخ إخطاره لرفع الدعوى أمام المحكمة المختصة كما يجب عليه شهرها وإخطار المحافظ العقاري خلال نفس الفترة، في حالة عدم الإعلان عنها خلال هذه الفترة الممنوحة، سيتم اعتبارها كما لو لم تكن من الأساس، اذ يقوم المحافظ العقاري برقمنة العقار دون تأجيل، و في حالة ما ان تم شهرها في الآجال المحددة قانونا، يحول المحافظ العقاري ملف القطعة المعنية لملف «القضايا المتنازع عليها» وينتظر القرار النهائي<sup>(117)</sup>.

إن الأمر رقم 75/74 لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذه الخلافات، حيث بقي الأمر محل جدل فقهي وقضائي، الى غاية صدور قانون 09/08 حيث كلف القضاء العادي بنظر قضايا الترقيم المؤقت على أساس أطراف الدعوى، وقد اكدت المادة 516 ذلك، حيث نصت: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الاشخاص الخاضعين للقانون الخاص"<sup>(118)</sup>.

يرفع الخصم الدعوى أمام السلطة القضائية المختصة على المستوى الإقليمي، وهي المحكمة التي تقع الممتلكات المعنية في نطاق سلطتها القضائية، وهو ما أكدته المادة 518 من

(115) عثمان حويذق، اثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمه الأخضر، الوادي، 2015/2016، ص83.

(116) بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم قانون عام، قانون اداري، عنابة، 2010/2011.

(117) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 110.

(118) المادة 516 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، سنة 2008، المعدل بموجب القانون 20-09 المؤرخ في 2020/12/30، ج ر، عدد 80 سنة 2020.

القانون سالف الذكر الذي تنص على: "... يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" (119).

وعليه تكون السلطة القضائية المختصة نوعيا بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت، هي القضاء العادي اما على المستوى الإقليمي، هي المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها.

ويؤول الاختصاص للقضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي، إذا كان أحد أطراف المنازعة من اشخاص القانون العام (120).

### المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري

#### الفرع الاول: الطعن في الترقيم المؤقت

قد سمح المشرع الجزائري لأي شخص متضرر من إجراء ترقيم العقارات المؤقت بتقديم استئناف ضده، يجب أن يكون هذا الاستئناف وفق الإجراءات التي حددها القانون، والتي قد تكون من خلال تقديم اعتراض إلى محافظ العقارات، او عن طريق اتخاذ الإجراءات القانونية أمام الجهات القضائية المختصة في حالة عدم التسوية اعتراض (121).

#### أولاً: إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت امام المحافظ العقاري

سنتطرق هنا إلى إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الأشخاص الطبيعيين ولفائدة الدولة.

#### 1) إجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الأشخاص الطبيعيين:

عندما يقوم محافظ عقاري برقمنة العقارات التي شملها المسح مؤقتا وفقا للمادتين 12 و13 من المرسوم 63-76، قد يكون هناك احتجاج واعتراض من قبل الغير الذين يطالبون بملكية العقار، وتنص المادة 15 على أن أي احتجاج على الترقيم المؤقت في السجل العقاري المطروح

(119) المادة 518 من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

(120) عثمان حويذيق، المرجع السابق، ص 83.

(121) سعدان بن ابيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق، تخصص قانون اداري،

جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2020/2019، ص 44.

في غضون 04 أشهر أو سنتين، حسب الحالة، يجب أن يتم وفقا لرسالة موجهة إلى محافظ العقارات والخصم الذي سجل العقار الممسوح على اسمه<sup>(122)</sup>.

بعد تسجيل المعارضة، يقوم محافظ العقارات الذي منحه المشرع الجزائري سلطة التوفيق بين الطرفين باستدعائهم كتابة مع إقرار بالاستلام، ويقوم بوضع نسخة من الاستدعاء في ملف الوثيقة المعنية، وبعد انتهاء الصلح يخلص محافظ العقار بإحدى نتيجتين وهما: حل وسط ناجح أو حل غير ناجح<sup>(123)</sup>.

### • محاولة صلح ناجحة:

في حالة توصل الأطراف إلى حل ينهي النزاع، يقوم المحافظ العقاري بإعداد تقرير الصلح وفق أحكام المادة 15، الفقرة 02 من المرسوم 76-63، حيث يسجل فيه الاتفاق بين الطرفين، ويكون ملزم، ويتم الإعلان عن العناصر التي سيتم استخراجها منه في السجل العقاري، وتظل الترقيمات مؤقتة في حالتها حتى نهاية مدتها القانونية على الرغم من اتفاق الأطراف، لأنه من الممكن أن تقدم اعتراضات أخرى من قبل أشخاص آخرين بشأن نفس الترقيم<sup>(124)</sup>.

### • محاولة صلح غير ناجحة:

إذا باءت محاولة الصلح بين الطرفين بالفشل، يقوم المحافظ العقاري بصياغة محضر عدم الصلح ويقوم بإبلاغ الأطراف، وتكون أمام مقدم الطلب مدة ستة أشهر من تاريخ الإخطار الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لتقديم كل معارضة تحت طائلة الرفض أمام القضاء المختص<sup>(125)</sup>.

يجب على المدعي شهر الدعوى خلال نفس الفترة، في حالة عدم شهرها ضمن المواعيد القانونية، تعتبر المعارضة كما لو لم تكن موجودة في الأساس، وسيقوم المحافظ العقاري بترقيم

(122) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 178.

(123) طاهر بريك، المرجع السابق، ص 107-108.

(124) نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

(125) مجيد خلفوني، مرجع السابق، ص 178.

الممتلكات المعنية دون تأخير، أما إذا كان العكس، أي أنه تم شهرها خلال ستة أشهر، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بنقل ملف القطعة المعنية إلى ملف القضايا المنازعات وينتظر صدور أمر قضائي نهائي وفق المادة 16 من المرسوم 63-76، عند النطق بالحكم النهائي أو قرار المحكمة، يتم نقل الملف من ملف منازعات إلى ملف الترقيم المؤقت أو النهائي، حسب الحالة<sup>(126)</sup>.

في حالة تغيب الأطراف عن الجلسة، يوجه المحافظ العقاري بثلاثة استدعاءات متتالية، إذا لم يكن هناك رد، فإنه يحرر محضر بعدم الصلح، وبعد ذلك يتم اتباع نفس الإجراءات حالة فشل محاولة الصلح وما يترتب عليه من اللجوء إلى القضاء.<sup>(127)</sup>

## 2) اجراءات الطعن في الترقيم المؤقت لفائدة الدولة (العقارات المسجلة في حساب المجهول)

بسبب كثرة العقارات الذين ليس لديهم مالك، والتي رقت ترقيميا مؤقت لمدة عامين لصالح الدولة، ولإيجاد حل لهذه المشاكل قامت المديرية العامة لأملاك الوطنية بحل هذا الوضع من خلال:

### المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003:

جاءت هذه المذكرة بعد التعلية رقم 16، التي اقتصرت على العقارات المسجلة في حساب مجهول والتي يحمل أصحابها سندات رسمية مشهرة، وأشارت هذه المذكرة إلى كيفية تسوية وضعها، حيث يقوم المعني بتقديم طلب للمحافظة العقارية، ويتأكد المحافظ العقاري من عملية شهر السند المحتج به، وأن يكون العقار مسجلا في الحساب المجهول وذلك بالرجوع إلى بطاقة العقار وتحديد العقار من خلال المخطط المساحي المودع في المحافظة العقارية، وفي حالة حدوث تغيير في الطبيعة المادية للعقار، يجب على مديرية مسح الأراضي إعداد وثيقة محضر

<sup>(126)</sup> طاهر بريك، المرجع السابق، ص 110.

<sup>(127)</sup> نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص.ص (100.101).

تحديد الحدود ووثيقة القياس وإرسالها إلى المحافظة العقارية وفقا لجدول إرسال يتضمن هاتين الوثيقتين بالإضافة إلى بطاقة العقار T10 ومصفوفة المسح . في نهاية كل هذه الخطوات، سيتم ترقيم العقار ترقيميا نهائيا لصالح الشخص المعني<sup>(128)</sup>.

### المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004:

وهذه المذكرة متعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في الحساب المجهول حالة العقارات التي يطلب ترقيمها اشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، وأكدت على حل مثل هذه المواقف، وقدمت مجموعة من الخطوات العملية لحلها بدءا بإرسال طلب الى مدير الحفظ العقاري حيث يقيد في سجل خاص مرقم ومفهرس بصفحاته من قبله ويسلم الموعد إيصالا بذلك، ويتواصل مدير الحفظ العقاري مع مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي خلال 8 أيام من تاريخ استلام الطلب، لأبداء رأيهم بصراحة في الوضع القانوني للعقار ، على أن يتم ردهم خلال 45 يوم من تاريخ مراسلتهم، وبعدها يتوجه عون المصلحة برفقة الفرقة إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وللمحافظ الحق في الرد بتحضير دفتر العقار أو شهادة الترقيم المؤقت<sup>(129)</sup>.

### المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015:

ذكرت هذه المادة أن الممتلكات مرقمة نهائيا باسم الدولة، في حالة عدم المطالبة به، وفي حالة الاحتجاج المبرر بسند ملكية قانوني، اذ يكون محافظ العقارات مؤهل خلال 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في حالة عدم وجود أي نزاع وبعد التحقيق الذي تجر به مصالح أملاك الدولة وعلى أساس رأي لجنة تتألف من ممثلين عن مصالح

<sup>(128)</sup> كريم صياد، فعاليات ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد

52، تيزي وزو، ديسمبر، 2019، ص 161.

<sup>(129)</sup> التعلية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 سألغة الذكر.

مديرية بالولاية للحفاظ العقاري والمحافظه العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والاقواف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم صاحبه<sup>(130)</sup>.

شددت المادة الجديدة اجراءات تسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول، اذ ان نص المادة الجديدة 23 مكرر يتناقض مع نص المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، وهذا يؤكد أنه لا يمكن مراجعة الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا بالوسائل القانونية، بينما سمحت المادة 23 مكرر بتدخل المحافظ العقاري في مدة 15 عاما من تاريخ إيداع وثائق المسح، لإعادة النظر في الترقيم النهائي الممنوح للدولة دون اللجوء إلى القضاء<sup>(131)</sup>.

### المذكرة رقم 4060 المؤرخ في 2018/04/05

ضمت هذه المذكرة الإجراءات المذكورة في المذكرتين 2421 و4618، وتضمنت التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في الحساب "ممتلكات لم تتم المطالبة بها أثناء عملية المسح"، الذي أدخلته المادة 89 من القانون عدد 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، حيث أدخلت تعديلا على المادة 23 مكرر من الأمر 74-75، اذ أصبح مضمون المادة المعدلة 23 مكرر يوضح أنه في حالة عدم العثور على أي شخص يطالب بعقار ما في نهاية إجراءات المسح امام وكلاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، و إذا لم يتضح لهؤلاء الوكلاء على وجه اليقين أنه قد تم تحديد هوية الشخص الذي يمتلك العقار أو حائزه لصالح أي شخص، اذ يتم تسجيل العقار التابع للخواص بالعقار في حساب يسمى "الحساب العقارات غير المطالب بها اثناء عملية المسح"، و سيتم ترقيم هذا العقار مؤقتا لمدة 15 عاما من تاريخ إيداع سندات المسح في المحافظة العقارية دائرة الاختصاص الإداري ولحسم هذا الوضع هناك حالتان<sup>(132)</sup>

#### ○ حالة المطالب على أساس سند ملكية مشهر:

<sup>(130)</sup> سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة الدكتوراه العلوم في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018/2017، ص 163.

<sup>(131)</sup> كريم صياد، المرجع السابق، ص 163.

<sup>(132)</sup> سعاد بن ايدر، المرجع السابق، ص 47.

بمجرد أن يتلقى المحافظ العقاري طلب التسوية، يقوم بإجراء تحقيق إداري على مستواه للتحقق مسبقاً مما إذا كان العقار موضوع الطلب لم يتم تقديمه للمحاكمة، وهذا ما أكدته شهر عريضة افتتاح الدعوى الذي يوضح ما إذا كان هناك خصومة قضائية بشأن هذا العقار أم لا ، و في حالة التأكد من وجود نزاع قانوني يمتنع عن أي إجراء للتحقيق الإداري، و في حالة عدم وجود نزاع قانوني، تقوم بإجراء تحقيق إداري مع مديرية أملاك الدولة لتحديد الطبيعة القانونية للممتلكات، سواء كانت خاصة أو مملوكة للدولة، بالإضافة إلى إجراء تحقيق ميداني مع مديرية مسح الأراضي للتأكد من مطابقة العقار محل العقد الرسمي المشهر مع العقار محل الطالبة، وإذا تبين للمحافظ العقاري من خلال التحقيق الإداري الذي أجراه أن طلب الشخص مؤسس قانوناً استجابة له ، وأنه يعيد تسجيل العقار لصالح مقدم الطلب ترقيميا نهائياً و يمكنه من الدفتر العقاري<sup>(133)</sup>.

#### ○ حالة المطالب على أساس سند ملكية غير مشهر:

بناء على احكام المادة 89، يسمح لكل شخص ان يحوز على أمالك عقارية بموجب سندات غير مشهورة، بمنح طلب التسوية خلال سنتين من تاريخ تقديم مستندات المسح للمحافظة العقارية، حيث يستفيد الطالب من الترقيم المؤقت لمدة عامين بمجرد أن تكون نتيجة التحقيق إيجابية، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع الطلب، اما في الحالة العكسية فيتم رفض طلب التسوية<sup>(134)</sup>. ويتعين على المدعي اللجوء أمام الجهات القضائية المختصة.

#### ثانياً: اجراءات الطعن في الترقيم المؤقت امام الجهات القضائية:

لم يحدد المرسوم السلطة القضائية المختصة (القضاء العادي أو القضاء الإداري)، والتي كانت موضع خلاف حتى صدور القانون الجديد المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، ويسند الاختصاص إلى القضاء العادي في حالة ما ان كان الاطراف أشخاص القانون الخاص، يتم

<sup>(133)</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 236.

<sup>(134)</sup> كريم صياد، المرجع السابق، ص 162.

اتخاذ الإجراءات القانونية من قبل المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي لديه رقم العقار لصالحه. (135)

وهذا ما نستنبطه من نص المادة 516 التي جاء فيها: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص". (136)

وحسب نص المادة أعلاه، نجد أن القضاء العادي مختص بالنظر في المنازعات الترقيم المؤقت، ولا سيما الجانب العقاري منها، حيث وضعت شرطا بخوص طبيعة الأشخاص المتنازعة، إذ يكون القسم العقاري مختص بنزاعات الترقيم المؤقت التي تخضع أطرافها للقانون الخاص (137)، وتكون أمام القضاء الإداري إذا كان أحد طرفي النزاع يحكمه القانون العام، وفقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (138).

يجب أيضا ان ترفع في غضون 6 أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح، ووفق القواعد المعروفة لرفع الدعاوى وخاصة المواد 13 و14 و15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (139). أما القضايا المتعلقة بالعقار المسجل في الحساب المجهول فيتم النظر فيها أمام المحكمة الإدارية لأنها مرفوعة ضد قرار رفض التسوية الصادر عن مديرية الحفظ العقاري، ويجب رفع الدعوى خلال أربعة أشهر وفق نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمحكمة الإقليمية المختصة هي المحكمة التي تقع الممتلكات المعنية في دائرة اختصاصها، وهو ما أكدته المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (140).

(135) ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 133.

(136) المادة 516 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

(137) كريم صياد، المرجع السابق، ص 163.

(138) سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 49.

(139) سعاد بن ابيدير، المرجع السابق، ص 49.

(140) المادة 36 والمادة 829 من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

تخضع إجراءات رفع الدعاوى وكيفية الفصل فيها لمجموعة محددة من الإجراءات بموجب التشريع الذي يشمل قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من بين الأحكام الإجرائية والشكلية التي قررها المشرع في القانون رقم 09/08 المؤرخ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لا يسمح لأي شخص بموجب شروط قبول الدعوى ما لم يكن لديه صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة معترف بها بموجب القانون، و يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة المدعي أو المدعى عليه، و ترفع الدعوى بطلب كتابي موقع ومؤرخ ويودع لدى امانة الضبط من قبل المدعي أو من ينوب عنه أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف، حيث يجب احترام مدة عشرين يوماً على الأقل بين تاريخ الاستدعاء والتاريخ المحدد للجلسة الأولى ، ويمكن تمديدتها إلى ثلاثة أشهر إذا كان الشخص المدعو للحضور مقيماً في الخارج<sup>(141)</sup>.

#### الفرع الثاني: الطعن في الترقيم النهائي

##### أولاً: الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الترقيم النهائي

نشأت مشكلة في الحياة العملية تتعلق بالجهة القضائية المختصة للطعن في إلغاء الدفتر العقاري، حيث يذهب البعض إلى القول إن القضاء العادي المتمثل في القاضي العقاري، هو المختص بالنظر في هذه الدعوى، حيث ان الطعن يقوم على الحقوق العقارية المسجلة في دفتر العقاري، إلا أن اجتهاد مجلس الدولة فوض القاضي الإداري بإلغاء دفتر العقار بحجة أن دفتر العقاري يشكل قراراً إدارياً صادر عن هيئة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية<sup>(142)</sup>.

وحسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المحاكم الإدارية هي الجهة المختصة في المنازعات الإدارية، ويحكم في المقام الأول بحكم سابق الاستئناف في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو مؤسسة عامة ذات طبيعة إدارية طرفاً فيها، كما تضيف المادة 801 من هذا القانون أن المحاكم الإدارية هي المختصة بالنظر في:

(141) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 78.

(142) عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، سنة 2008، الجزائر، ص 46.

- دعاوى الغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية، والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة .
- دعاوى القضاء الكامل.

وبناء على ما سبق فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري الصادر عن المحافظة العقارية يكون أمام المحاكم الإدارية<sup>(143)</sup>.

### ثانيا: اجراءات الطعن في الترقيم النهائي

طالب المشرع الجزائري، في إجراءات استئناف الترقيم النهائي، فضلا عن الشروط العامة لرفع الدعوى المتمثلة في الصفة والمصلحة وتقديم طلب فتح الدعوى القضائية وفق أحكام المادتين 13 و 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، شروط خاصة بالدعوى بالإضافة إلى أسباب إلغاء الترقيم النهائي<sup>(144)</sup>.

#### 1) الشروط الخاصة لرفع دعوى إلغاء الترقيم النهائي:

##### أ) شهر الدعوى القضائية:

قبل صدور القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، لم يكن المشرع الجزائري على علم بأي نص تشريعي يتطلب الإعلان عن عريضة افتتاح الدعوى الواردة على الأملاك العقارية وحقوق عينية عقارية بالمحافظة العقارية، حيث ان الاحكام والقرارات

(143) سعاد بن ابيدير، المرجع السابق، ص 56.

(144) سعاد بن ابيدير، المرجع السابق، ص 57.

القضائية متناقضة بشأن تبني فكرة الزامية تقييد الدعوى القضائية للإشهار العقاري<sup>(145)</sup>، ولهذا انقسم القضاء الى اتجاهين:

**الاتجاه الأول:** يعتبر نشر الدعاوى العقارية قيذا على رفع الدعاوى القضائية التي تشمل الطعن في صحة الوثائق المنشورة وفقا لنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 تحت طائلة عدم القبول، حيث نصت: " أن دعاوى القضاء الزامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها"، هو ما توجه اليه مجلس الدولة -الغرفة الأولى - في القرار رقم 203024 المؤرخ في 2000/06/12، ففي المنازعات العقارية والإدارية المتعلقة بالعقار والتي تهدف إلى فسخ العقود المشهورة في المحافظة العقارية اذ تنص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 الصادر في 1976/03/25، المعدل بالمرسوم رقم 123/93 الصادر في 2002/05/19 لقبول الدعوى شهر العريضة الافتتاحية مسبقا لدى المحافظة العقارية المشهر لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى<sup>(146)</sup>.

**الاتجاه الثاني:** ويرى أنصار هذا الاتجاه أن نشر الدعاوى في المحافظة العقارية لا يعتبر قيذا على تقديم الشكوى لان المادة 85 سالفه الذكر تتناقض مع القواعد العامة المتعلقة بتقديم الشكوى الواردة في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم الذي يتطلب الأهلية والمصلحة والصفة فقط لرفع الدعوى، كما أن شهر الدعوى مقرر لحماية المدعي والحفاظ على

(145) مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 49.

(146) ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 159.

حقوقه حتى يعرف الغير أن العقار محل نزاع أمام القضاء، وعلى المدعي رفع دعوى عقارية دون الحاجة إلى شهرها<sup>(147)</sup>.

ومع ذلك، فإن هذا التبرير غير كاف ولا يتوافق مع القواعد والمبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني والتي تم إنشاؤها من أجلها، لذلك فإن الإهمال في هذه المرحلة من مسؤولية المشرع الذي لم يضع حدا لهذا التناقض إلا بعد صدور القانون رقم 08/09 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(148)</sup>.

#### ب- ميعاد رفع الدعوى:

بالنسبة لموعد تقديم الشكوى لم تحدد المادة 16 من المرسوم 63/73 موعدا نهائيا للمعترض عن الترقيم النهائي لتقديم شكواه، وهذا يقودنا إلى استنتاج أن هذه الفترة لا تزال مفتوحة، وهذا يلزمنا باللجوء إلى القواعد العامة في التقادم من الحقوق، والتي تم تحديدها ب 15 سنة، وهذا يجعل حق المستفيد من هذا الترقيم مهتدا طوال هذه الفترة، من قبل المالك الغائب الذي لم يحضر عمليات المسح، والذي يمكن أن يحضر بعد تأخير طويل قبل انتهاء فترات التقادم التي تستفيد من النزاع في القيد، والتي له تأثير ضار على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني<sup>(149)</sup>.

(147) جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص.ص (115.114).

(148) محمد امين حمدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 394.

(149) عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010، ص 151-152.

## ج- آثار الغاء الترقيم النهائي:

آثار الإلغاء بالنسبة للأطراف: إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يلغي الدفتر العقاري، فإن المدعى عليه أو صاحب الدفتر العقاري يفقد صفة المالك، وبالتالي، لا يمكنه التصرف في العقار في أي إجراء قانوني، سواء كان نقل ملكية أو حق انتفاع، وبمجرد استلام مقدم الطلب السجل الجديد، ستكون له جميع صلاحيات المالك، بشرط ألا يخشى القانون (150).

آثار الإلغاء بالنسبة للإدارة: لا يمكن تنفيذ حكم أو قرار بإلغاء الدفتر العقاري بمجرد إخطار محافظ العقاري من خلال المحضر القضائي، بل يجب اتباع اجراءات الشهر المرتبطة بإيداع السندات القضائية وفق نص المادة 15 من المرسوم 74/75 يخضع لتحقيق أن المحافظ العقاري مطالب بالتحقق من هوية الأطراف وهوية العقار، حيث يلتزم المحافظ العقاري بإتلاف دفتر العقارات الملغى وإعداد دفتر جديد قررت المحكمة منحه لصالحه، كما نصت المادة 86 من المرسوم السالف الذكر رقم 63/76 على أن القرار المتخذ بإلغاء السجل العقاري، سواء بإلغاء أو بفسخ الحقوق العينية، له أثر رجعي، ولكن دون التمسك بها ضد الخلف الخاص أو دائني صاحب الحق الملغى ما لم يكن قد تم الإعلان مسبقا عن الشرط الذي تم بموجبه الإلغاء أو الفسخ قبل ظهور حقوق الخلف الخاص بموجب القانون (151).

## ثالثا: الطعن في مقرر رفض الترقيم

ان لم تكن نتيجة تحليل الإعلانات والشهادات والأقوال والتحقيقات التي أجراها محقق العقار، أو إذا لم يؤد التحقيق العقاري إلى نتيجة، الى أن المدعي لا يمارس الحيازة المشروعة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي خلال أجل أقصاه 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق، قرار رفض الترقيم لسبب ما، ويبلغه إلى الشخص أو الأشخاص المعنيين، أو الوالي، حسب الحالة (152).

(150) عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 296.

(151) سعاد بن ابيدير، المرجع السابق، ص 62-63.

(152) عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ط 08، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 226.

وحسب نص المادة 17 الفقرة الثانية من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية: " يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً... " (153) وحسب المادة 800 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فان السلطة القضائية المختصة نوعياً للطعن في قرار رفض الترقيم هي القضاء الإداري (154).

أما الاختصاص الإقليمي في هذه القضايا الإدارية تكون في موطن المدعى عليه، إذا كان لديه موطن معروف أو آخر موطن له إذا لم يكن له موطن معروف، وفي حال اختيار الموطن يؤول الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم، وهذا طبقاً لنص المادة 803 والمادتين 37 و38، من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية. (155)

### الفرع الثالث: إلغاء مقرر الترقيم

يمكن للمستفيد من إجراءات التحقيق العقاري أن يلجأ إلى أساليب احتيالية سواء بتقديم إقرارات كاذبة أو مستندات مزورة، بناء عليها يحصل على مقرر الترقيم العقاري، في حالة اكتشاف المسؤول عن المحافظة على العقارات الولائية ذلك، يخول له القانون اللجوء إلى المحكمة الإدارية لطلب إلغاء الترقيم (156).

وحسب نص المادة 18 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية التي تنص على: " في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري للمعني «... كما يجب شهر العريضة الافتتاحية للدعوى حسب نص المادتين 03 و17 والمادة

(153) المادة 17 من القانون 02/07، المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاريين ج ر، عدد 15، سنة 2007.

(154) المادة 800 وما يليها، من القانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

(155) عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 228.

(156) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 177.

519 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(157)</sup>.

### المبحث الثاني: آليات حل تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري

يختص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري في الفصل في المنازعات العقارية وفقاً للصلاحيات التي يمنحها لهما القانون. ومع ذلك، نجد في الواقع القضائي حالات متعددة تستدعي تنازع الاختصاص بين الجهتين عند الفصل في هذا النوع من القضايا، ويعود ذلك إلى تعدد القوانين المنظمة للمجال العقاري وتشعبها، مما يجعل من الصعب على الهيئات القضائية الإلمام الكامل بها وهنا يبرز دور محكمة التنازع في حسم النزاعات بشكل عادل، إلا أنه في بعض الأحيان قد لا يتم إيقاف الإجراءات القضائية رغم وجود تنازع في الاختصاص مما يؤدي إلى صدور حكم نهائي يساهم في تعقيد المسألة أكثر فأكثر لنصبح أمام مشكلة تناقض الأحكام.

سنخصص هذا المبحث الهيئة القضائية الفاصلة في إشكالات تنازع الاختصاص في المنازعات العقارية (المطلب الأول)، ثم بعد ذلك نأتي بحل إشكالات تنازع الاختصاص (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: الهيئة القضائية الفاصلة في إشكالات تنازع الاختصاص في المنازعات العقارية

تعتبر محكمة التنازع الهيئة القضائية العليا المسؤولة عن الفصل في النزاعات المتعلقة بتحديد الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري. بوصفها جهة سامية، فإنها تضمن حسن سير نظام القضاء المزدوج، حيث تشغل موقعاً أساسياً ضمن بنيته الهرمية، وتساهم في تحقيق الاتساق بين السلطتين القضائيتين من خلال تقديم تفسير واضح للاختصاصات ومنع تعارض الأحكام. سنناقش في هذا المطلب مفهوم محكمة التنازع (أولاً)، ثم تنظيم وسير محكمة التنازع (ثانياً).

(157) المواد 03، 17، 519، من القانون 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

الفرع الأول: مفهوم محكمة التنازع

أولاً: تعريف محكمة التنازع وأهدافها

### 1\_ تعريفها:

تعتبر محكمة التنازع هيئة دستورية قضائية، تتولى مهمة ذات طابع تحكيمي، المتمثلة في الفصل في إشكالات التنازع بين الهرمين القضائيين " القضاء العادي والقضاء الإداري"، فلا يمكن لهذه الهيئة الفصل في منازعات الاختصاص التي تحدث بين الجهات الخاضعة لنفس النظام.

يعود إنشاء محكمة التنازع إلى دستور 1996 أين أقر بالازدواجية القضائية، وبالتالي تحقيق تطور المنظومة القضائية التي تهدف إلى تخصص حقيقي للقضاء ومنه تدعيم السلطة القضائية لكي تتولى مهامها في المحافظة على الحقوق الأساسية للمجتمع، فقد نصت المادة 04/152 من دستور 1996 على إنشاء محكمة التنازع لتتولى مهمة الفصل في حالات تنازع الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة فأعلنت المادة 153 منه عن صدور قانون عضوي ينظم عمل هذه الهيئة القضائية المتخصصة، وبالفعل تم صدوره بتاريخ 03 جوان 1998 تحت رقم 98-03.

وبإنشاء هذه المحكمة يكون المؤسس الدستوري قد حسم أي إشكال يثار بشأن تطبيق الازدواجية القضائية. (158)

### 2\_ أهدافها:

لقد جاء التصريح الذي جاء به وزير العدل بمناسبة عرض مشروع قانون الخاص بمحكمة التنازع أمام البرلمان ، حيث ذكر أنه : "لا يكفي إنشاء المحاكم الإدارية وحده لاستكمال بناء مؤسسات القضائية ، إذا لم يتم تعزيزه بإنشاء محكمة تختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالاختصاص ، والتي تطرأ بين الجهات القضائية الإدارية و العادية على أساس طبيعة النظام ، كل ذلك يؤدي إلى القيام الكثير من المنازعات لمعرفة ما يعتبر إداريا وما يعتبر مدنيا

(158) بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية (داسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، جسر للنشر، الجزائر، 2013، ص 192-193.

الأمر الذي يقتضي إنشاء هيئة قضائية تتولى الفصل في حالات التنازع لتحديد نوع المنازعة هل هي إدارية أم مدنية<sup>(159)</sup> .

### ثانيا: خصائص محكمة التنازع

باعتبار محكمة التنازع الجهة القضائية المختصة بالنظر والفصل في حالات التنازع بين نظام القضاء العادي ونظام القضاء الإداري وهذا استنادا إلى المادة 152 من دستور 1996 وكذا الأحكام الواردة في القانون العضوي رقم 98-03<sup>(160)</sup> وعليه محكمة التنازع تتمتع بجملة من الخصائص نوردتها كالآتي:

#### 1\_ محكمة التنازع تابعة للتنظيم القضائي:

باعتبار أن محكمة التنازع هيئة دستورية قضائية، تتوسط بين الهرمين القضائيين العادي والإداري فهي محكمة متخصصة، تتولى مهمة النظر في مسألة محددة ودقيقة وبتشكيلة خاصة وبإتباع إجراءات قانونية محددة.

وهي متخصصة تتمثل في حل إشكاليات تنازع الاختصاص وتناقض الأحكام ومن ثم فهي لا تنظر في تنازع الاختصاص الذي قد يحدث بين جهتين قضائيتين تابعتين لنفس النظام القضائي، كذلك التي قد تحدث بين المجالس القضائية و المحكمة العليا أو بينهما وبين المحاكم أو تلك التي تتم بين المحاكم الإدارية و مجلس الدولة ، لأنها تحل داخليا من قبل أجهزة كل نظام بواسطة الهيئة، وهو ما قضت به محكمة التنازع في قرارها الصادر في 2005/07/17 بان محكمة التنازع غير مختصة في نظر إلى تنازع الاختصاص الواقع بين الغرفة الإدارية الجهوية والغرفة الإدارية المحلية<sup>(161)</sup> .

(159) الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الأمة، الدورة العادية الأولى، 1998، العدد 2، ص 6.

(160) القانون رقم 98-03، المؤرخ في 03/06/1998 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج ر، عدد 39 صادرة في 07/06/1998.

(161) سهير ورشاني، محكمة التنازع في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، لسنة 2014-2015، ص 9.

## 2\_ محكمة التنازع ذات طبيعة خاصة ومستقلة

إن قضاء محكمة التنازع هو ذو طبيعة خاصة، حسب قول الأستاذ "عمار عوابدي"<sup>162</sup> فهو ليس بالقضاء الابتدائي ولا بقضاء الاستئناف، ولا بقضاء النقض. ولا يجوز في أي حال من الأحوال إدخاله ضمن أي نوع من هذه الأنواع، لأنه هو قضاء التحديد والتوضيح والتحكيم والفصل في حالات الاختلاف بين القضاء العادي والإداري، وهو قضاء متساوي الأعضاء إذ تضم بتساوي قضاة ينتمون للقضاء العادي ممثلاً في المحكمة العليا وقضاة من القضاء الإداري ممثلاً في مجلس الدولة، وهذا ما سنوضحه عند الحديث عن تشكيلة هذه المحكمة الخاصة.

إن محكمة التنازع محكمة مستقلة عن كل من جهات القضاء العادي والإداري وتحتل مكانة سامية ووضع متميز، فلا يصح بحكم الاختصاص المنوط بها أن تتبع جهة القضاء العادي أو جهة القضاء الإداري لأن هذه التبعية إذا ما وجدت ستطرح إشكالية تحيز المحكمة أو فرض وصاية عليها من جهة قضاء دون أخرى. وهو ما يتنافى واختصاص هذه المحكمة. لذا وجب أن تكون مستقلة عن الهرمين القضائيين ولها مركز فريد ومميز.

## الفرع الثاني: تنظيم وسير محكمة التنازع

## أولاً: تشكيلة محكمة التنازع

يحدد القانون العضوي رقم 98-03 الصادر في 3 يونيو 1998 اختصاصات محكمة التنازع، إضافة إلى تنظيمها وآلية عملها. وفقاً للمواد من 5 إلى 11، يتناول القانون تركيبة المحكمة، كيفية اختيار أعضائها، وسير أعمالها لضمان الفصل العادل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية المختلفة.

<sup>162</sup> عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج 01، ط 04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 138.

## 1\_رئيس المحكمة:

رئيس محكمة التنازع في الجزائر هو قاضي يتم تعيين من قبل رئيس الجمهورية لمدة 3 سنوات بالتناوب من بين قضاة المحكمة العليا أو مجلس الدولة وهذا ما جاء في نص المادة 07 من القانون العضوي 03/98<sup>(163)</sup>.

كما سخرت محكمة التنازع مجموعة قضاة، وذلك حسب القانون العضوي 03/98 إشكالية الفصل في تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري، وفي هذا الشأن نظمت المواد 5، 7 و 8 القواعد المتعلقة بالنظام القانوني ميزت بين رئيس محكمة التنازع وباقي القضاة وأعطت لكل منهما مركزهم القانوني الخاص بهم.

ولقد أحسن المشرع الجزائري حينما أعلن عن تشكيلة هذه المحكمة بموجب المادة 05 من القانون العضوي 03/98 بنصها: "تتشكل محكمة التنازع من سبعة (7) قضاة من بينهم رئيس يخضع قضاة محكمة التنازع للقانون الأساسي للقضاة".

كما نصت المادة 03 من القانون العضوي 11/04<sup>(164)</sup>، المتضمن القانون الأساسي للقضاء تنص على أن: "تعيين القضاة يتم بمرسوم رئاسي وباقتراح من وزير العدل وبعد مداولة المجلس الأعلى للقضاء".

من خلال اعتماده نظام التناوب على رئاسة المحكمة، نجح المشرع الجزائري في تجنب أي انتقادات تتعلق بالتحيز لصالح جهة قضائية دون أخرى. كما أسهم هذا النهج في تعزيز التعاون والتنسيق بين أعلى هرم القضاء العادي والقضاء الإداري، مما يرسخ مبدأ التوازن والاستقلالية في العمل القضائي.

<sup>(163)</sup> تنص المادة 07 من القانون العضوي 03/98 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها: "يعين رئيس محكمة التنازع لمدة ثلاث (3) سنوات، بالتناوب، من بين قضاة محكمة العليا ومجلس الدولة، من قبل رئيس الجمهورية، باقتراح من وزير العدل وبعد الأخذ بالرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاء".

<sup>(164)</sup> القانون العضوي رقم 11/04، الصادر بتاريخ 06 سبتمبر 2004، المتضمن القانون الأساسي للقضاء، ج ر، عدد 57 الصادرة في 08 سبتمبر 2004.

يعتقد بعض الباحثين أن الأفضل كان أن يمنح المشرع رئاسة المحكمة لشخصية مستقلة لا تنتمي إلى أي من النظامين القضائيين، على أن تمتلك خبرة واسعة في المجال القانوني. كما يرون أن إسناد هذا الدور لوزير العدل قد يكون خياراً مناسباً، إذا كان يتمتع بالتوازن المطلوب بين الجهازين، فهو من جهة الرئيس الإداري للتنظيم القضائي العدلي، ومن جهة أخرى عضو في الحكومة ومسؤول عن الإدارة العامة.

## 2\_قضاة محكمة التنازع

وعدددهم ستة، نصفهم ينتمي للمحكمة العليا والنصف الآخر ينتمي لمجلس الدولة. ويعين هؤلاء جميعاً من قبل رئيس الجمهورية باقتراح من وزير العدل وبعد الأخذ بالرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاء، ويخضع القضاة للقانون الأساسي للقضاة<sup>(165)</sup>.

إن هذا التوازن يعد عنصراً هاماً وأساسياً من شأنه أن يضمن حسن سير هذه الهيئة، وإن يضمن حسن سير كل من جهات القضاء العادي والإداري. وذلك نتيجة حينما ساوى في مجال التمثيل بين مجلس الدولة كجهة عليا ممثلة للقضاء الإداري، والمحكمة العليا كجهة عليا ممثلة للقضاء العادي. لأنه لو فعل خلاف ذلك فغلب في تشكيلة محكمة التنازع جهة معينة، لطرحت إشكالية تحيز محكمة التنازع بالنظر لأغلبية التمثيل، إذ الغاية من التوازن هو أن تلتئم المحكمة وتحسم في حالات التنازع المعروضة عليها بين الجهتين القضائيتين<sup>(166)</sup>.

وما يؤخذ على المادة 08 من القانون العضوي 98-03 أنها لم تشر إلى العهدة بالنسبة للقضاة التي يقضونها في مناصبهم التي حددتها المادة 07 من ذات القانون بثلاث سنوات بالنسبة لرئيس محكمة التنازع، والراجح أنها نفس المدة أي 3 سنوات، لأن هناك تلازم بين تعيين رئيس المحكمة وتعيين أعضائها، وبالتالي من الطبيعي أن تنتهي عهدهما معاً، كما أن

<sup>(165)</sup> نصت المادة 08 من القانون العضوي 11/04 المتضمن القانون الأساسي للقضاء على أن: "يعين نصف عدد قضاة محكمة التنازع من بين قضاة المحكمة العليا، والنصف الآخر من بين قضاة المجلس الدولة، من قبل رئيس الجمهورية، باقتراح من وزير العدل وبعد الأخذ بالرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاء."

<sup>(166)</sup> (د) عمار بوضياف، قانون المنازعات الادارية -تنظيم واختصاص القضاء الإداري- المرجع السابق، ص 329.

هذه المادة السابقة الذكر لم تنص على إمكانية اختيار قضاة محكمة التنازع لعهدة ثانية التي كان من الأجدر الإشارة إليها<sup>(167)</sup>.

### 3\_ محافظ الدولة

نكرت المادة 09 في فقرتها الأولى والثانية من القانون العضوي 98-03 على أن محكمة التنازع تتكون من محافظ دولة ومحافظ دولة مساعد حيث تنص على ما يلي: " إضافة إلى تشكيلة محكمة التنازع المبينة في المادة 05 أعلاه، يعين قاضي بصفته محافظ دولة ولمدة 3 سنوات من قبل رئيس الجمهورية باقتراح من وزير العدل وبعد اخذ الرأي المطابق للمجلس الأعلى للقضاء لتقديم طلباته وملاحظاته الشفوية، يعين حسب نفس الشروط المذكورة في الفقرة الأولى ولنفس المدة محافظ دولة مساعد، ويقدم طلباتهما الشفوية".

ان أول ما يلفت الانتباه أن النص لم يبين بدقة الجهة التي يختار منها محافظ الدولة أو مساعده واما إذا كان أحدهما أو كلاهما ينتسب لجهة القضاء العادي أو الإداري ، وهذا على غرار ما فعله بالنسبة لرئاسة محكمة التنازع وبالنسبة لقضاتها أيضا، ويعود السر في عدم تحديد الجهة التي يختار منها محافظ الدولة ومساعدته إلى طبيعة مهام المحافظ ومساعدته فهما لا يشاركان في المداولات كما سنرى ويكتفيان بتقديم طلباتهم<sup>(168)</sup>، فهذا الفراغ القانوني لا يصح في نظام القائم على ازدواجية الهياكل القضائية ، ورغم أن هذا النقص قد لا يكون ذا أهمية التي هو عليها النظام القضائي الجزائري ككل حاليا ، حيث يخضع كل قضائه دون تمييز لنفس القانون لكن حبذا لو يتقطن المشرع لهذه المسألة ويقوم بإيضاح مصدر محافظ الدولة و مساعده.

<sup>(167)</sup>خالص نوال، اوسديدان أمال، النظام القانوني لمحكمة التنازع، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الاقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة -بجاية -كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2013-2014، ص33.

<sup>(168)</sup> خالص نوال، اوسديدان أمال، المرجع نفسه، ص357.

## 4\_كتابة الضبط

ذكرت المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-03<sup>(169)</sup>، والتي لم تحدد ما إذا كان كاتب الضبط الرئيسي يختار من بين القضاة كما هو معمول به على مستوى مجلس الدولة، وكما نصت هذه المادة على الكيفية التي يتم بها اختيار كاتب الضبط الرئيسي وهو ما يدل ضمنا على وجود كتابة الضبط وحيد بأكملها وما يكتشف من مصطلحات المادة في حد ذاتها من خلال عبارة "كاتب ضبط رئيسي" بمعنى مصطلح رئيسي أن هناك كتاب ضبط آخرون غير رئيسيين ولو أراد المشرع غير ذلك لقال: "يعين كاتب ضبط محكمة".

كما لم تحدد المادة 10 أعلاه، مدة عهدة كاتب الضبط الرئيسي، لم تتحدث عن إمكانية اختياره مجددا لعهدة ثانية بعد انتهاء عهده الأولى، في حين عهدت مهمة تعيينه إلى وزير العدل، فكاتب الضبط ليس له علاقة بالعهدة طالما هو موظف يشغل وظيفة كاتب الضبط ونص المادة 10 لم تذكر في الأساس كلمة "عهدة" لا أولا ولا ثانيا.

## ثانيا: قواعد سير محكمة التنازع

وفقا لأحكام المادتين (14-12) من القانون العضوي<sup>(170)</sup>، يعد رئيس محكمة التنازع وأعضاؤها النظام الداخلي للمحكمة ويوافقون عليه، ويحدد هذا الأخير كليات عمل محكمة التنازع، لاسيما كليات الاستدعاء الأعضاء وتوزيع الملفات وكيفية اعداد التقارير. كما لا تصبح مداوات محكمة التنازع إلا إذا كانت مشكلة من خمسة أعضاء على الأقل من بينهم عضوان من المحكمة العليا وعضوان من مجلس الدولة برئاسة رئيسها وفي حالات حدوث مانع لحضور هذا الأخير يخلفه القاضي الأكثر أقدمية، حيث لم تشر المادة إلى طبيعة الجهة القضائية التي ينتمي إليها من يخلف رئيس المحكمة، حيث انتقد بعض رجال القانون المشرع في هذه النقطة على أساس أن مسألة الأقدمية عديمة الجدوى لأنه من المحتمل أن يكون القاضي الأكثر أقدمية لا ينتمي إلى الجهة القضائية التي ترأس محكمة التنازع، وهذا يتنافى مع

(169) تنص المادة 10 من القانون العضوي 98-03 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها: "يتولى كتابة ضبط محكمة التنازع كاتب ضبط رئيسي يعين من قبل وزير العدل".  
(170) المواد 12 و 14 من القانون العضوي 98-03 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها سالف الذكر.

مبدأ التناوب الذي يفرضه في حالة وجود مانع لرئيس المحكمة أن يخلفه القاضي الأكثر أقدمية، ضمن القضاة الممثلين لنفس الجهة القضائية التي ينتمي إليها الرئيس الغالب.<sup>(171)</sup>

حيث تعقد المحكمة جلساتها بدعوى من رئيسها، والذي يتكفل بإشراف على ضبطها وذلك حسب ما نصت عليه المادتين (25-27) من القانون العضوي 98-03 وتكون الجلسات علنية تفتح بتلاوة تقرير المعد من قبل المستشار المقرر ويمكن للأطراف ومحاميهم عقب ذلك تقديم ملاحظاتهم الشفهية ليتبع بسماع مذكرة محافظ الدولة، وتفصل المحكمة في النزاعات المرفوعة أمامها بقرارات لتأخذ بأغلبية الأصوات وفي حالة تساويها يرجع صوت الرئيس، وهذا من خلال ستة أشهر من تاريخ تسجيلها، ويشترط في قراراتها أن تكون مسببة وأن تتضمن أسماء الأطراف المشاركين واسم محافظ الدولة، يوقع أصل القرار من قبل رئيس والمستشار المقرر و كاتب الضبط<sup>(172)</sup>.

#### المطلب الثاني: حالات تنازع الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم العقاري

تبني نظام الازدواجية القضائية وما ينتج عنها من إشكالات تنازع الاختصاص التي يعتبرها البعض أهم عيوبها، فتجد تنازع الاختصاص الإيجابي الذي يتحقق عن تمسك كل من جهات القضاء العادي والإداري باختصاصها بالنظر في دعاوي معينة، وبالمقابل نجد تنازع الاختصاص السلبي الذي يكون على عكس السابق، لكون النزاع المعروض عليها يدخل ضمن اختصاصات الجهة الأولى<sup>(173)</sup>، وعليه فإن المشرع الدستوري قد ضيق من مجال اختصاص محكمة التنازع بموجب المادة 171 مقارنة بما جاءت به أحكام المادة 16 من القانون العضوي 98-03 التي بموجبها وسع المشرع من مجال اختصاص محكمة التنازع<sup>(174)</sup>.

(171) خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية -تنظيم واختصاص القضاء الإداري- ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة، ص225.

(172) - رحيمة معلم، توزيع الاختصاص القضائي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية، 2014/ 2015 ص56.

(173) خالص نوال، اوسديدان امال، المرجع السابق، ص 40.

(174) رحيمة معلم، المرجع السابق، ص 46.

## الفرع الأول: الإشكالات المتعلقة بتنازع الاختصاص

## أولاً: تنازع الاختصاص الإيجابي

## 1\_تعريفه:

يعتبر تنازع الاختصاص الإيجابي الصورة الأولى من صور تنازع الاختصاص التي تتولى محكمة التنازع مهمة النظر والفصل فيه، وذلك وفقاً لأحكام المادة 16 من القانون العضوي رقم 98-03<sup>(175)</sup>.

في هذا الصدد أن المشرع الجزائري في فحوص المادة 16 من القانون العضوي 98-03 السالف الذكر، كان مفهوم المشرع الجزائري للتنازع الإيجابي مختلفاً عن مفهوم المشرع الفرنسي، وليس خاصاً بالمشرع الجزائري فقط بل مفهوم الفرنسي مختلف عن بقية التشريعات الأخرى ولهذا السبب الاختلاف لا ينحصر على المفهوم بل يشمل كذلك الشروط والإجراءات والغاية المرجوة من ذلك، فلا يقصد به فقط إعلان كل جهة قضائية اختصاصها بالفصل بل يرمي إلى حماية الإدارة من الخضوع للقانون وهذا راجع لأسباب تاريخية قبل تشكل مجلس الدولة الفرنسي، فحسب المفهوم الفرنسي أن الدفع بعد اختصاص القضاء العادي أمام محكمة التنازع مقرر فقط لجهة الإدارة فقط وبالنتيجة هذا الدفع نقرر لحماية السلطة التنفيذية من تجاوزات السلطة القضائية، وهناك رأي يقول أن هذا المفهوم خاطئ لأن مبرره التاريخي قد زال.

## 2\_شروطه:

يتميز التنازع الاختصاص الإيجابي في مفهوم المشرع بأنه يتحقق عندما تقضي جهتان قضائيتان باختصاصهما في نفس النزاع، ومن المادة 16 يمكن تحديد شروط التنازع الإيجابي:

- وحدة النزاع، سواء من حيث الموضوع، و من حيث الأطراف و من حيث السبب، وبرجوع إلى أحكام المادة (16 / 2) من القانون العضوي 98-03 التي تنص على أنه: "يقصد

<sup>(175)</sup> المادة 16 من القانون العضوي 98-03 يتعلق باختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها تنص: "يكون تنازعا في الاختصاص عندما تقضي جهتان قضائيتان احدهما خاضعة للنظام القضائي العادي والأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري، باختصاصهما او عدم اختصاصهما للفصل في النزاع."

بنفس النزاع عندما تقضي الأطراف بنفس الصفة أمام جهة إدارية وأخرى قضائية ويكون الطلب مبنيا على نفس السبب ونفس الموضوع المطروح أمام القاضي".

• أن يكون القرار الأخير الصادر نهائيا إما عن القضاء العادي أو القضاء الإداري، أي غير قابل للطعن فيه بطرق الطعن العادية وغير العادية، إما لأنه قد طعن فعلا، و إما لفوات ميعاد الطعن، ومرد هذا الشرط هو أنه من المحتمل جدا أن تفصل جهة قضائية أخرى عرض عليها النزاع أخيرا بعدم اختصاصها، ومن ثم لا يكون ثمة محل لتنازع في الاختصاص<sup>(176)</sup>، وبالرجوع للقانون العضوي رقم 98-03 نجد أن المشرع نص صراحة بموجب المادة 17 من ذات القانون بقوله: "ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه القرار الأخير غير قابل لأي طعن أمام الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الإداري أو للنظام القضائي العادي".

من بين الاجتهادات القضائية الواردة في هذا الإطار، نجد ملف رقم (67)<sup>(177)</sup>، بين (م.ل) و السيد والي ولاية وهران، اثر التنازع الإيجابي في الاختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة حول التنازع عن أملاك الدولة، أين تم الفصل فيه بموجب قرارين أحدهما صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2015/01/21 الذي نقض القرار الصادر عن المجلس القضائي لوهران، والأخر صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2005/05/10 الذي أيد القرار الصادر عن مجلس الدولة، وبالتالي إبطال العقد الإداري المشهر وطرده المدعي عليه، ولهذا قررت محكمة التنازع قبول وجود التنازع الإيجابي في الاختصاص وإسناد الفصل في النزاع إلى القضاء الإداري وبالتالي بطلان قرار المحكمة العليا.

## ثانيا: تنازع الاختصاص السلبي

### 1\_ تعريفه:

يعتبر التنازع الاختصاص السلبي وضعية قانونية مخالفة للوضعية الأولى تماما، هو أن تقرر كل من جهة القضاء العادي والقضاء الإداري، عدم اختصاصهما بالنظر في نفس النزاع،

(176) (د) عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط 02، الجزائر، 2014، ص 86-87.  
(177) ملف رقم 67، قرار بتاريخ 2008/05/18، المنشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص، محكمة التنازع، سنة 2009، ص 227-228، انظر الملحق ص 88.

كأن يرفع شخص دعوى أمام جهة القضاء العادي فتقضي بعدم اختصاصها، فيتجه لجهة القضاء الإداري فيصدر ذات القرار، ففي هذه الحالة يعد تطبيقاً لإنكار العدالة، حيث كيف يتصور وجود نزاع دون وجود قضاء يفصل فيه، أن لكل نزاع جهة تنتظر فيه وتفصل فيه وفي حالة الإنكار نكون أمام وضع قانوني غير سليم وعليه وجب وضع حل لهذا الإشكال (178).

## 2\_ شروطه:

لقيام حالة التنازع السلبي للاختصاص يجب توافر الشروط التالية:

- أن يكون هناك تصريح مزدوج بعدم الاختصاص.
- أن يكون أمام حكمين يقضي كلاهما بعدم الاختصاص على أساس أن موضوع النزاع هو من اختصاص الجهة القضائية الأخرى.
- كما تشترط الوحدة في النزاع من حيث الموضوع، السبب، والأطراف أمام كل جهة من جهتي القضاء.
- أن يكون حكمين عدم الاختصاص نهائيين حائزين على قوة الشيء المقضي فيه، أي أنهما غير قابلين لأي طعن أمام أي جهة من جهات القضاء.

حيث يرى الأستاذ خلوفي رشيد بان هذا الشرط غير ناجع لعدة أسباب:

أ\_ فإذا فرضنا أن متقاضي معين أراد أن يرفع دعواه أمام محكمة التنازع فيجب عليه أن ينتظر وصول القضية المسجلة أمام المحاكم إلى المستوى القضاء الأعلى (مجلس الدولة أو المحكمة العليا)، في اجل شهرين لميعاد الطعن لأنه هنا نكون بصدد تدخل محكمة التنازع في عمل الهيئتين فطالما انه من حق إحدى الجهتين تقويم أحكام الدرجات الدنيا وربما تصحيح خطأهما لذلك وضع المشرع لهذا الشرط، وهو معمول به أصلاً لتدارك فوات ميعاد الطعن أمام جهتين (إداري وعادي) من اجل تطبيق السليم للقانون.

(178) (د) عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري (1962-2002)، ط 01، دار الريحانة للكتاب، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 322.

بـ أصبحت المادة 3/171 حيث أزيلت الإشكال نهائيا وجدت العبارة ناقصة للمادة 17 من القانون العضوي 98-03: " تفصل محكمة التنازع في حالات تنازع الاختصاص بين هيئات القضاء العادي وهيئات القضاء الإداري."

ومن اجتهادات محكمة التنازع في هذا الموضوع القرارات الصادر عنها وهي:

\_ القرار الصادر بتاريخ 2008/07/13 القاضي بان القضاء العادي هو المختص بالفصل في نزاع منصب على إيجار قائم بين شخص طبيعي ومؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أين طلب الطاعنون معاينة صفتهم كمالكين للمحل المتنازع عليه والحكم على شركة الخطوط الجوية الجزائرية بصفتها شاغله بدفع لهم مبلغ الإيجار، حيث عرض الطاعن على جهة القضائية التنازع في الاختصاص الناجم عنه. (179)

\_ القرار الصادر عن المحكمة العليا الغرفة التجارية والبحرية بتاريخ 1996/12/17 تحت رقم 147344 الذي رفض لعدم التأسيس الطعن بالنقض في القرار الصادر عن الغرفة المدنية لمجلس قضاء الجزائر المؤرخ في 23 / 03 / 1994 والذي أيد حكم محكمة سيدي محمد الفاصل بعدم الاختصاص (180).

\_ القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/05/07 رقم 1975 المؤيد للقرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر بتاريخ 1997//07/30 المصرح بعدم الاختصاص الجهة القضائية بالفصل في النزاع، وجاء قرار محكمة التنازع بقول بوجود تنازع سلبي في الاختصاص بين قرار المحكمة العليا وقرار مجلس الدولة، وقضت بان القضاء العادي هو المختص للفصل في النزاع وبان قرارين الصادرين عن الجهة القضاء العادي باطلان ولا أثر لهما فيما صرحا بعدم الاختصاص (181).

(179) مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، محكمة التنازع، الاجتهاد القضائي، الجزائر، قسم الوثائق، 2009، ص56.

(180) مجلة المحكمة العليا، المرجع نفسه، ص 56.

(181) مجلة المحكمة العليا، المرجع نفسه، ص57.

## الفرع الثاني: حل إشكالات تناقض الأحكام

يعد التناقض بين القرارات القضائية أحد أشكال تنازع الاختصاص التي تنظر فيها محكمة التنازع، إلى جانب دورها في الفصل في حالات تنازع الاختصاص الإيجابي والسلبي. وقد تم النص على هذا الاختصاص ضمن المادة 2/17 من القانون العضوي 98-03 المتعلق باختصاصات وتنظيم محكمة التنازع. سيتم أولاً توضيح تعريف هذه الحالة، ثم تفصيل الشروط التي تحكمها.

## أولاً: تعريف حالة تنازع في صورة تناقض بين الأحكام القضائية:

يقصد بتنازع في صورة تناقض بين الأحكام القضائية، قيام كل من جهتي القضاء العادي والإداري بإصدار حكم نهائي في ذات الموضوع بصورة يتعارض فيها الحكم ونكون هنا أمام تنازع في الموضوع بصورة يتعارض فيها مع الحكم الآخر. بمعنى أن كل جهة فصلت بصفة مختلفة عن الجهة الأخرى<sup>(182)</sup>، لأن كلا الجهتين تصرحان باختصاصهما بالرغم من كون إحدى الجهتين غير مختصة، وعلى ذلك تفصل محكمة التنازع بالتصريح بتحديد القرار القضائي الواجب التطبيق.

ويرجع أصل هذه الحالة إلى فرنسا، وذلك بموجب بسبب واقعة وقضية روزي "Rosay"<sup>(183)</sup> وبالتالي نتيجة هذه القضية صدر حكمين متعارضين أحدهما من القضاء العادي والآخر من القضاء الإداري، وأصبح المتنازعي في وضعية إنكار العدالة نتيجة عدم إنصاف السيد Rosay وإجبار الضرر الذي لحقه خاصة وإن حكم من الحكامين المذكورين كان

(182) دالي سعيد، النظام القانوني للهيئات القضائية العليا في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الدولة

والمؤسسات العمومية كلية الحقوق، جامعة الجزائر - I بن يوسف بن خدة - السنة الجامعية 2011-2012.

(183) يعرض الأستاذ شارل دباش تاريخ ظهور هذه الحالة فيما يلي: "أصيب السيد ROSAY بجروح نتيجة تصادم سيارة

خاصة كان هو من بين ركابها مع سيارة عسكرية تابعة للدولة، عند مطالبته سائق السيارة الخاصة أمام القاضي العادي

رفضت المحكمة المدنية دعواه بحجة أن الخطأ يعود إلى السائق السيارة العسكرية. يتجه إلى القضاء الإداري، فيرفض هذا

الأخير دعواه بحجة أن المتسبب في الحادث هو سائق السيارة ولتفصيل أكثر الرجوع إلى المرجع: مسعود شيهوب، المبادئ

العامّة للمنازعات الإدارية - أنظمة القضائية المقارنة و المنازعات الإدارية - الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة

الثالثة 2005، ص 149

يحمل المسؤولية بطريقة ضمنية للطرف الآخر<sup>(184)</sup>، فقد نص المشرع على هذه الحالة بموجب المادة (2/17) من القانون العضوي رقم 98 - 03<sup>(185)</sup>.

فعندما تتحقق هذه الحالة تقوم محكمة التنازع بالنظر في القضية لكن بصفة بعدية فماذا كان يقصد المشرع بذلك؟

بداية قبل التطرق إلى قصد المشرع من عبارة "بعديا في الاختصاص" فإن أول عيب يلفت الانتباه عند قراءة المادة (17) وبعد التمعن جيدا في المادة نجد بان المشرع الجزائري جاء بخطأ فادح لا يقل أهمية وذلك عندما نص بأن المحكمة التنازع تنتظر في تناقض الحاصل ما بين أحكام نهائية والخطأ يكمن في الاستعانة بلفظ أحكام بدلا من قرارات الذي هو لفظ صحيح لتصبح عبارة على النحو التالي في حالة التناقض ما بين قرارات نهائية وليس أحكام نهائية. لأنه في هذه الحالة الأخيرة طرق الطعن تكون مازالت متاحة أمام المتنازعي، كما أن المشرع لم يشر إلى مصدر القرارين هل يشترط فيها أن يصدر من المحكمة العليا ومجلس الدولة؟ بمعنى أن يكونا قد استوفىا جل طرق الطعن؟ أم انه يكفي لرفع النزاع أمام محكمة التنازع أن يكون الحكمين نهائيين لعدم الطعن فيهما، فالو من الأفضل لو أشار المشرع إلى هذه النقطة<sup>(186)</sup>، لا أرى خطأ فيه لأن لفظ الحكم يشمل الحكم، القرارات والأوامر، فقد تنتظر محكمة التنازع إذا ما صدر حكم لكن استنفذ أجل الطعن فيه فهذا يكون الحكم نهائي.

وفي هذا السياق قررت محكمة التنازع في قرارها الصادر في 09 أكتوبر 2000 رفض الدعوى الطاعنة شكلا لأن الحكمين الصادرين عن كل من مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 29 جوان 1998 والغرفة الإدارية لدى نفس المجلس في 25 سبتمبر 1999، لم يصيرا نهائيين.

ولقد تضمن هذا القرار العبارة التالية: "فالتاعنة رغم أنها غير ملزمة باستنفاد كل طرق الطعن أمام الجهتين، إلا انه يجب أن يكونا القرارين غير قابلين للطعن فيهما". وقد تمسكت محكمة

(184) عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 339.

(185) نصت المادة (2/17) من القانون العضوي-98 03 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها على ما يلي:

"في حالة تناقض بين الأحكام نهائية وبدون مراعاة الأحكام المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه، تفصل محكمة التنازع بعديا في الاختصاص".

(186) خالص نوال، المرجع السابق، ص 54.

التنازع برأيها هذا في قرارها رقم 11 الصادر بتاريخ 09 أكتوبر 2000 حيث قبلت الدعوى المرفوضة من الطاعنة شكلاً رغم أن الحكيم المتناقضين صادرين عن مجلس الدولة ومجلس قضاء البليدة من جهة أخرى ولم تكن المحكمة العليا طرفاً في النزاع<sup>(187)</sup>، كما تسمح دراسة شروط هذا النوع من النزاع اكتشاف نقص آخر في المادة 17 من القانون العضوي 98-03.

### ثانياً: شروط حالة تنازع في صورة تناقض احكام:

إن الشروط الواردة في الفقرة الثانية من المادة 17 من القانون العضوي رقم 98-03 لا توفر التوضيح الكافي ولا تضع إطاراً شاملاً لمعالجة هذا النوع من التنازع بفعالية وموضوعية. وبذلك، فإن غموضها قد يؤدي إلى صعوبات في الفصل بسهولة بين القضايا المتعلقة بهذه المسألة.

يتمثل الشرط الأول في وجود حكيمين نهائيين دون أن يوضح ما إذا كان هاذين القرارين الصادرين عن الجهتين القضائيتين أم من جهة قضائية واحدة، لأن العبارات دون مراعاة للأحكام المنصوص عليها في الفقرة الأولى أعلاه تسمح بهذه الملاحظة .

\_ تكون في حالة التناقض بين القرارات القضائية عندما يتعلق النزاع بنفس الموضوع، وليس في الاختصاص، لأن هذا الأخير يتعلق بالتنازع السلبي.

\_ أن يكون الحكيمين متناقضين تماماً سواء على مستوى الوقائع أو على مستوى التكيف القانوني أو على مستوى القانون المطبق .

\_ أن يكون هناك إنكار للعدالة، أي أن يجد المدعي نفسه في وضعية تحرمه من الحصول على حقوقه المعترف بها قانوناً<sup>(188)</sup>.

<sup>(187)</sup>عباس أمال، محكمة التنازع وعملها القضائي، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة كلية الحقوق، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في فرع الدولة والمؤسسات العمومية، السنة الجامعية 2009/2010، ص 60.

<sup>(188)</sup> مرزوقي فهيمة، النظام القانوني لمحكمة التنازع، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية و الإدارية، تخصص مؤسسات

إدارية ودستورية، المركز الجامعي، سوق أهراس، سنة 2005.

## ملخص الفصل الثاني:

من خلال الفصل الثاني، ركزنا على دراسة وتحليل طبيعة الجهات القضائية التي تتولى الفصل في منازعات الترقيم العقاري، حيث تم تسليط الضوء على الفروق الأساسية بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري الذي يكمن في أن القضاء العادي يتعامل مع النزاعات الناشئة بين الأفراد بخصوص الحقوق العقارية، بينما يكون القضاء الإداري المعني بالفصل عندما تكون الإدارة طرفاً في النزاع. ومع ذلك، فإن هذا التمييز قد لا يكون دائماً واضحاً، مما يؤدي إلى إشكالات في تحديد الجهة المختصة، وبالتالي يعرقل سرعة الفصل في القضايا العقارية.

من هنا، يبرز الدور المحوري لمحكمة التنازع التي تعد الجهة المخولة لحل هذه الإشكالات، فهي تعمل على الفصل في تعارض القرارات القضائية وتحديد الاختصاص بشكل دقيق، مما يساهم في تقليل الغموض القانوني وضمان سير العدالة بسلاسة. كذلك، حاولنا من خلال هذا الفصل مناقشة بعض أوجه القصور في التشريعات الحالية، حيث أشرنا إلى الحاجة الملحة لإصلاحات قانونية وهيكلية تعزز من وضوح منظومة الاختصاصات القضائية.

إن وجود إطار قانوني أكثر دقة وتنظيماً يساهم في تعزيز ثقة الأفراد والمستثمرين بالنظام العقاري، ويضمن بيئة قانونية مستقرة توفر حماية فعالة للحقوق العقارية، سواء كان ذلك للأفراد أو الشركات العقارية. إن هذه الإصلاحات من شأنها أن تجعل النظام القضائي أكثر كفاءة واستجابة لمتطلبات العدالة، مما يعزز التنمية والاستثمار في القطاع العقاري ويحقق مزيداً من الأمان القانوني.

---

# الختامة

---

## الخاتمة:

بعدها فتك الاحتلال الفرنسي بالبنية العقارية في الجزائر في ظل نظام الشهر الشخصي، وتجاوزا للعلل التي تتوأمت مع هذا النظام، استحدثت المشرع الجزائري نظاما جديدا يسعى الى تحقيق الائتمان العقاري ويضمن استقرارية المعاملات العقارية، الذي تبناه رسميا بموجب الامر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المتبوع بالمرسوم التطبيقي رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم التطبيقي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن اعداد السجل العقاري، وهذا في سبيل حماية الملكية العقارية وتطهيرها.

في حين تجسيد هذا النظام الجديد في الواقع العملي، برزت جملة لا متناهية من المنازعات على رأسها منازعات الترقيم العقاري، التي يدخل ضمنها مشكل تنازع الاختصاص القضائي، والذي يمثل عقبة رئيسية تعيق الفصل العادل و السريع في النزاعات، الناتج عن تعدد الجهات القضائية المختصة وتداخل في الاختصاصات بين المحاكم العادية و الإدارية ، مما أدى الى تعقيد الإجراءات واطالة أمد المنازعات وخلق حالة من الارتباك القانوني، بحيث يجد المتقاضون أنفسهم في مواجهة صعوبات تتعلق بتحديد الجهة المختصة للنظر في دعاويهم وهو ما يستدعي تدخل محكمة التنازع .

بعد بلوغ اخر محطة لهذه الرحلة البحثية المتعمقة في موضوع تنازع الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، يمكننا التوصل الى عدة استنتاجات رئيسية تلم بأبرز ما بلغته هذه الدراسة بكل ابعادها نعددها كالتالي:

- بالرغم من ان نظام الشهر العيني يعتبر أساسا للاستقرار العقاري في الجزائر، والانتقال من نظام الشهر الشخصي الى نظام الشهر العيني ساهم في تقليص حجم النزاعات الا أنه لم يلغها تماما بسبب تعقيدات التطبيق وبطء إجراءات التسجيل.

- ان الترقيم العقاري ليس مجرد اجراء تقني، بل له ابعاد قانونية وقضائية عميقة، خاصة في تحديد حقوق الملكية والمنازعات الناشئة عنها.
  - ازدواجية الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري يؤدي الى تضارب في الاحكام والاجتهادات القضائية.
  - غياب المعايير الواضحة التي تميز بين المنازعات المدنية والإدارية في مجال الترقيم العقاري يزيد من حدة المشكل.
  - تداخل الاختصاصات بين الهرمين القضائيين يطيل أمد النزاع، ويعرقل سير العدالة ما ينعكس سلبا على حقوق الافراد والاستثمار العقاري.
  - محكمة التنازع هي الجهة المختصة للفصل في تنازع الاختصاص، لكن تدخلها يظل استثنائيا وغير كاف لحل المشكل بشكل جذري.
  - بعض القرارات الصادرة عن محكمة التنازع ساهمت في توحيد الاجتهاد، لكنها لم تقض تماما على مشكلة التضارب القضائي.
- تضح من خلال دراسة الأحكام القانونية والاجتهادات القضائية المرتبطة بهذا الموضوع أن هناك حاجة ماسة إلى إصلاح تشريعي يعزز وضوح قواعد الاختصاص القضائي، ويضع حدًا للتباين في تفسير النصوص القانونية. ولتحقيق هذا الهدف، يمكن اقتراح مجموعة من التوصيات التي تسهم في الحد من النزاعات وتوازن العلاقة بين السلطتين القضائية والإدارية، من أبرزها:
- إرساء إطار قانوني واضح ودقيق يساعد على تصنيف النزاعات العقارية بوضوح، والتفريق بين القضايا ذات الطابع المدني وتلك ذات الطبيعة الإدارية.
  - تطوير دور محكمة التنازع من خلال تحسين آليات عملها، بحيث تصبح أكثر سرعة وفعالية في الفصل في القضايا المطروحة أمامها.
  - توحيد الاجتهادات القضائية بين الجهات المختصة، لضمان انسجام القرارات وتوجيه المتقاضين نحو مسارات قانونية أكثر وضوحًا.

- تبسيط الإجراءات القضائية وجعلها أكثر سهولة للمواطنين، مما يسهم في تقليل التعقيدات القانونية وتسريع الفصل في النزاعات العقارية.
  - تطوير النظام القضائي من خلال إنشاء " محاكم متخصصة " تكون مهمتها الأساسية النظر في النزاعات العقارية بشكل دقيق. هذه المحاكم تساهم في تبسيط إجراءات الطعن والاستئناف، مما يقلل من تعقيد القضايا ويضمن حل النزاعات في وقت قياسي، الأمر الذي يعزز من استقرار النظام القانوني المتعلق بالعقارات.
- في المحصلة، فإن مشكلة تنازع الاختصاص في منازعات الترقيم العقاري تبقى رهينة بمدى نجاعة الإصلاحات التشريعية والقضائية في تقديم حلول عملية وفعالة، بحيث تكفل تحقيق الأمن القانوني وحماية الحقوق العقارية للأفراد والمؤسسات، هذا من شأنه أن يسهم إيجابياً في استقرار البيئة العقارية في الجزائر ويعزز ثقة المستثمرين والمتعاملين في هذا القطاع الحيوي.

---

الملاحق

---

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

### تأسيس السجل العقاري

محضر صلح رقم...../.....

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / ..... الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجل في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير، والتي تظهر وثائق مسح الأراضي بأن حيازتها تعود للسيد/.....

قد أثمرت محاولات الصلح بين الأطراف على مايلي :

-على أن اعترف السيد/.....بأن العقار المحدد أعلاه و المتمثل

.....

.....

.....

-يقوم المحافظ العقاري على أساس المعلومات المتوفرة في هذا المحضر الإجراءات اللازمة للترقيم في السجل العقاري والخاص بالعقار المعين أعلاه، وقعه معنا الأطراف بالمحافظة العقارية المغير.

توقيع الطرف الأول:

المغير في:.....

توقيع الطرف الثاني:

المحافظ العقاري

## الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

المفتشية الجهوية لناحية ورقلة

مديرية الحفظ العقاري الوادي

المحافظة العقارية بالمغير.

### تأسيس السجل العقاري

#### محضر عدم الصلح

تنفيذا لأحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/ماي 1993 نسجل بأن السيد / ..... الساكن ب.....

قد قدم اعتراضا مسجل في سجل الاعتراضات تحت رقم.....والمتعلق بالإشهار في السجل العقاري لمجموعة ملكية رقم.....قسم رقم.....بلدية المغير

والتي تظهر وثائق مسح الأراضي أن حيازتها تعود للسيد / (ة) ..... وبما أن محاولات الصلح بين الأطراف أصبحت عديمة الجدوى، وعليه وفقا لأحكام المادة 15 أعلاه- فإن للمدعي السيد/ (ة)..... مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذا المحضر، لكي يقدم ويشهر الدعوى القضائية الموجهة لإثبات حقوقه على العقار المذكور أعلاه والمرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة.

وفي حالة عدم تقديم هذه الدعوى إلى المحافظ العقاري بالمغير خلال الأجل المذكور يعتبر الإعتراض ملغي.

المغير في :.....

إمضاء الطرف الأول:

المحافظ العقاري

إمضاء الطرف الثاني:

---

قائمة المصادر

والعراجع

---

## قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

### 1. القرآن الكريم

- 1) سورة المطففين، الآية 09.
- 2) سورة الكهف، الآية 09.
- 3) سورة المجادلة، الآية 11.
- 4) سورة الزمر، الآية 09.

### 2. القوانين:

- 1) القانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر، العدد 52 الصادرة بتاريخ 1990/12/02.
- 2) القانون رقم 11/84 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم، المؤرخ في 1984/07/09، ج ر، العدد 24، الصادرة بتاريخ 1984/06/12.
- 3) القانون رقم 27/88 المؤرخ في 1988/07/12 المتضمن قانون التوثيق، ج ر، عدد 28 المؤرخ في 1988/07/13 (ملغى).
- 4) القانون رقم 90-25، المؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بموجب الأمر 95-26 المؤرخ في 1995/09/25.
- 5) القانون العضوي رقم 11/04، الصادر بتاريخ 06 سبتمبر 2004، المتضمن القانون الأساسي للقضاء، ج ر، عدد 57 الصادرة في 08 سبتمبر 2004.
- 6) القانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر، عدد 14، صادرة بتاريخ 2006/03/08.
- 7) القانون 02/07، المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس اجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاريين ج ر، عدد 15، سنة 2007.

- (8) القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر، العدد 78، الصادرة بتاريخ 31/12/2014.
- (9) القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر، العدد 76، الصادرة بتاريخ 28/12/2017.
- (10) القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر، عدد 79، الصادرة بتاريخ 30/12/2018.

## 2. الأوامر:

- (1) الامر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر، عدد 107، المؤرخ في 25/12/1970 (ملغى).
- (2) الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر، عدد 95 المؤرخة في 18/10/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 09-79 المؤرخ في 31/12/1979 ج ر، عدد 52 المؤرخة في 31/12/1979 المتضمن قانون المالية لسنة 1980، والقانون 07\_02 المؤرخ في 27/02/2007 ج ر، عدد 15 المؤرخة في 28/02/2007 والقانون 11-17 المؤرخ في 27/12/2017 العدد 76 المؤرخ في 28/12/2017.

## 3. المراسيم:

- (1) المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 400-84 المؤرخ في 24/12/1984، والمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 والمرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2002 ج ر عدد 30 صادر في 21/05/2008.
- (2) المرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالمرسوم رقم 210-80 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 والمرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 ج ر، عدد 30 الصادرة في 21/05/2008.

(3) المرسوم رقم 352/83، المؤرخ في 21/05/1983، يسن اجراء لإثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر، عدد 21، سنة 1983.

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

(5) المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18/10/2021 يحدد تنظيم مصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، ج ر عدد 80، المؤرخة في 20/10/2021.

#### 4. القرارات الوزارية:

(1) ملف رقم 67، قرار بتاريخ 18/05/2008، المنشور بمجلة المحكمة العليا، عدد خاص، محكمة التنازع، سنة 2009، ص 227-228، انظر الملحق ص 88.

(2) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 12 ذي الحجة 1443 الموافق ل 11 يوليو 2022 المتضمن تحديد الصلاحيات وتنظيم هياكل مديرية أملاك الدولة ومديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية الصادر في الجريدة الرسمية 22-59 المؤرخ في 11 صفر 1444 هـ الموافق ل 08 سبتمبر 2022.

#### 5. التعليمات:

(1) التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 تتضمن سير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

(2) التعليمات رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004.

#### 6. المجلات والجرائد:

(1) الجريدة الرسمية لمداولات المجلس الأمة، الدورة العادية الاولى، 1998، العدد 2، ص 6.

(2) مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، محكمة التنازع، الاجتهاد القضائي، الجزائر، قسم الوثائق، 2009.

#### ثانيا: المراجع

1. الكتب:

- 1) ابو قاسم بن جزئ، تقريب الوصول الى علم الأصول، دار إحياء التراث الإسلامي، الجزائر، الطبعة الأولى، 1990
- 2) أحمد أبو الوفا، أصول المحاكمات المدنية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة سنة 2003.
- 3) ابن منظور، لسان العرب، دار المعارف، القاهرة، مصر، الجزء 12.
- 4) بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر.
- 5) بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية (دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع)، جسور للنشر، الجزائر، 2013.
- 6) جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.
- 7) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 8) خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية - تنظيم واختصاص القضاء الإداري -، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الثالثة.
- 9) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 10) عبد الغني بسيوني عبد الله، النظام القضائي المصري، دار النهضة العربية، القاهرة.
- 11) عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، 2014.
- 12) عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
- 13) عمار بوضياف، النظام القضائي الجزائري (1962-2002)، الطبعة الأولى، دار الريحانة للكتاب، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر.

- (14) عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- (15) عمر حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة، 2008، الجزائر.
- (16) ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- (17) ليلي زروقي وحمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013.
- (18) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- (19) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر.
- (20) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- (21) محمد أمين حمدي، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.
- (22) محمد بن أبي بكر بن عبد القادر الرازي، مختار الصحاح، الجزء الخامس، الطبعة الأولى، المطبعة الكلية، مصر، 1329هـ.
- (23) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- (24) يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015.

2. الرسائل والمذكرات:

أ\_ الدكتوراه:

- (1) حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه في القانون الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه غير منشورة، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية، 2019/2018.
- (2) سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعاً وقضاء، أطروحة الدكتوراه علوم في القانون، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2018/2017.
- (3) عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- (4) لبيض ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، السنة الجامعية 2012/2011.

#### ب\_ ماجستير:

- (1) بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته امام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، جامعة باجي مختار، كلية الحقوق، قسم قانون عام، قانون اداري، عنابة، 2010-2011.
- (2) دالي سعيد، النظام القانوني للهيئات القضائية العليا في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الدولة والمؤسسات العمومية كلية الحقوق، جامعة الجزائر - 1 بن يوسف بن خدة - السنة الجامعية 2011-2012.
- (3) عادل عميرات، شهر العقد الوارد على العقار، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، بدون سنة .
- (4) عباس أمال، محكمة التنازع وعملها القضائي، جامعة الجزائر، بن يوسف بن خدة كلية الحقوق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في فرع الدولة والمؤسسات العمومية، السنة الجامعية 2010/22009.

- (5) عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2009-2010.
- (6) فاطمة الزهراء درلبو، المحافظة العقارية كأداة قانونية للسياسة العقارية، رسالة ماجستير في القانون، جامعة منتوري، قسنطينة، 2003.
- (7) مرزوقي فهيمة، النظام القانوني لمحكمة التنازع، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص مؤسسات إدارية ودستورية، المركز الجامعي سوق أهراس، سنة 2005.
- (8) نورة اورحمون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2012.

ج - الماستر:

- (1) بوشريط يوسف، بن جارة جمال، الإجراءات القانونية لمنازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021/2022.
- (2) خالص نوال، اوسديدان أمال، النظام القانوني لمحكمة التنازع، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، جامعة عبد الرحمن ميرة -بجاية -كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2014-2013.
- (3) رحيمة معلم، توزيع الاختصاص القضائي في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، جامعة محمد خيضر، بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، السنة الجامعية، 2014/2015.

- 4) سعدان بن ايدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، قسم حقوق، تخصص قانون اداري، جامعة محمد خيضر بسكرة، سنة 2019-2020.
- 5) سعدي سالم، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024/2023.
- 6) الصادق بالقط، خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تكميلية لنيل شهادة ماستر، قسم الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، سنة 2016/2017.
- 7) عثمان حويذق، اثار إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حمة الأخضر، الوادي، 2015-2016.
- 8) العلمي سليم، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016/2017.
- 9) عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013/2014.
- 10) كمال رزوق، الاجراء الأول للإشهار كألية لتأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محمد اولحاج، البويرة، 2013.
- 11) المديرية العامة للأملاك الوطنية، مجموعة النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، سنة 2003.

---

# فهرس المحتويات

---

فهرس المحتويات

1	مقدمة
6	الفصل الأول: الإطار العام لتنازع الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم العقاري
7	المبحث الأول: ماهية منازعات الترقيم العقاري
7	المطلب الأول: مفهوم الترقيم العقاري
8	الفرع الأول: تعريف عملية الترقيم العقاري
11	الفرع الثاني: المصلحة المكلفة بعملية الترقيم العقاري
16	الفرع الثالث: أنواع الترقيم العقاري
33	المطلب الثاني: منازعات الترقيم العقاري
33	الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت
40	الفرع الثاني: منازعات الترقيم النهائي
41	الفرع الثالث: منازعات التحقيق العقاري
44	المبحث الثاني: أحكام تنزع الاختصاص في منازعات الترقيم العقاري
45	المطلب الأول: المقصود بتنازع الاختصاص القضائي وأسبابه
45	الفرع الأول: المقصود بتنازع الاختصاص القضائي
46	الفرع الثاني: أسباب تنازع الاختصاص القضائي
47	المطلب الثاني: الآثار القانونية لتنازع الاختصاص القضائي
49	ملخص الفصل الأول
51	الفصل الثاني: الجهات القضائية المختصة في منازعات الترقيم العقاري
	المبحث الأول: حدود اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري
52	العقري
52	المطلب الأول: اختصاص القضاء العادي في منازعات الترقيم العقاري
54	المطلب الثاني: اختصاص القضاء الإداري في منازعات الترقيم العقاري

54.....	الفرع الاول: الطعن في الترقيم المؤقت.....
61.....	الفرع الثاني: الطعن في الترقيم النهائي.....
66.....	الفرع الثالث: إلغاء مقرر الترقيم .....
<b>67</b> .....	<b>المبحث الثاني: آليات حل تنزع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الادلي.....</b>
67.....	المطلب الأول: الهيئة القضائية الفاصلة في إشكالات تنزع الاختصاص في المنازعات العقارية.....
68.....	الفرع الأول: مفهوم محكمة التنزع.....
70.....	الفرع الثاني: تنظيم وسير محكمة التنزع.....
.....	المطلب الثاني: حالات تنزع الاختصاص القضائي في منازعات الترقيم العقاري.....
76.....	الفرع الأول: الإشكالات المتعلقة بتنزع الاختصاص .....
80.....	الفرع الثاني: الإشكالات المتعلقة بتنفيذ الأحكام .....
<b>89</b> .....	<b>الخاتمة:</b> .....
<b>94</b> .....	<b>قائمة المصادر والمراجع:</b> .....

## ملخص مذكرة الماستر:

تتناول هذه المذكرة موضوعًا قانونيًا بالغ الأهمية يتمثل في "تنازع الاختصاص في منازعات التقييم العقاري"، والذي يشكل أحد أبرز التحديات التي تعيق استقرار الملكية العقارية في الجزائر. انطلاقًا من أهمية العقار في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، خاصة كونه أساسًا للمشاريع والاستثمار، تسلط الدراسة الضوء على الإشكاليات القانونية الناتجة عن تضارب الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري في الفصل بمنازعات التقييم العقاري. تهدف المذكرة إلى تحليل أسباب هذا التنازع وآثاره على تسوية النزاعات العقارية، كما تسعى لتقديم حلول واضحة تحدّ من الإرباك القانوني وتدعم فعالية نظام الشهر العقاري. وقد قُسمت الدراسة إلى فصلين، يتناول الأول الإطار العام لهذه المنازعات، بينما يناقش الثاني الجهات القضائية المختصة وآليات تجاوز التنازع في الاختصاص.

### الكلمات المفتاحية:

1) تنازع الاختصاص (2) منازعات التقييم العقاري (3) القضاء العادي (4) القضاء الإداري

(5) الشهر العقاري.

### Abstract of master thesis

This thesis addresses a highly significant legal issue, namely "jurisdictional conflict in real estate registration disputes," which represents one of the main challenges hindering the stability of property ownership in Algeria. Given the vital role of real estate in both economic and social life—particularly as a foundation for projects and investment—the study sheds light on the legal problems arising from the conflict of jurisdiction between the ordinary judiciary and the administrative judiciary in resolving real estate registration disputes. The objective of this research is to analyze the causes of such jurisdictional conflicts and their impact on the resolution of property-related disputes. It also seeks to propose clear solutions that reduce legal ambiguity and enhance the effectiveness of the land registration system. The study is divided into two chapters: the first outlines the general framework of these disputes, while the second examines the competent judicial bodies and the mechanisms for overcoming jurisdictional conflicts.

**keywords:** 1) Jurisdictional conflict 2) real estate registration disputes  
3) ordinary judiciary 4) administrative judiciary 5) land registration.