

# منتديات القانون العقاري

موقع الحقوق الجزائري ، الحقوق ، الفقه ، المستجدات القانونية ، الأحداث القانونية ، الاستشارات القانونية ، الاقتراحات القانونية ،

الجزائر (www.now-) [https://www.now-\(time.com/State8\)](https://www.now-(time.com/State8))  
10:41:32 PM

(1) 2011 ◀

(3) 2012 ◀

(1) 2014 ▼

(1) 05/11 - 05/04 ▼

منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل  
العقاري

(1) 2015 ◀

(2) 2016 ◀

(1) 2017 ◀

الجزائر (www.now-) [https://www.now-\(time.com/State8\)](https://www.now-(time.com/State8))  
10:41:33 PM

السبت، 10 مايو، 2014

## منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري

منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري

\*



الأستاذ بن دوحه عيسى

تقديم :

يهتم كل مشرع بضبط الملكية العقارية بتبني نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها و يهدف في عمومه إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين و بكل التصرفات المختلفة الواقعة على العقار و يسمى هذا النظام بنظام الشهر العقاري، و بالرجوع إلى النصوص القانونية المعتمدة في الجزائر و هي الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري و المرسومان التنفيذيان له و هما المرسوم رقم 76 -

62 و المرسوم رقم 76/63 نلاحظ أن المشرع قد أخذ بنظام الشهر العيني و كمرحلة انتقالية و مؤقتة و في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي التي تشكل الأساس المادي للسجل العيني أخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تتم فيها عملية المسح.

فبعد أن تنتهي أعمال المسح العقاري من تحديد حدود البلديات و الملكيات المجاورة داخل كل بلدية و التحقق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق و الملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات و سجلات و جداول تبين العقارات المسوحة مرتبة ضمن أقسام و مجموعات ملكية، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني للوثائق السابقة عملية تأسيس السجل العقاري و يباشر إجراءات القيد الأول باتباع الترقيم العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا للاعتراف بحق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني.

و يحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضرون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني بترقيم حقوقهم باسم الغير عند القيد الأول كما قد يترتب في أحيان كثيرة أخطاء تمس بحق الملكية للأشخاص نتيجة للسرعة التي تطوع إنجاز أعمال المسح و عليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترقيم أمام الإدارة المختصة بالمسح و تأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من أجل تصحيح القيد العقاري الناجمة باتباع إجراءات تشتت تارة بين أحكام مختلف القوانين و الأوامر و اللوائح و تارة أخرى تميزت بالغموض الذي احتاج إلى تدخل من القضاء لرفع اللبس و هذا ما سيكون موضوع دراستنا.

و يبقى مؤكدا من دون منازع على أن التعرض إلى المنازعات المترتبة عن عملية الانتقال بين نظامين عقاريين مختلفين يحتل أهمية بالغة لارتباطه بالحفاظ و حماية الملكية العقارية و بالنتيجة لذلك الإجراءات الواجبة الاقتصادية للمنازعة في عملية ترقيم ترتبت حتما عن حقوق ملكية معترف بها قبل المسح و عليه تتور إشكالية حول: ما هي الإجراءات الكفيلة بالحفاظ على حقوق الملكية تم المساس بها نتيجة لأثار عملية الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني؟ .

للإجابة على الإشكالية توجب علينا أن نقسم الموضوع إلى محيتين فتنترق في المبحث الأول إلى طرق إثبات الملكية العقارية ثم حالات الترقيم العقاري على اعتبار أن الترقيم العقاري انعكاس لثبوت حق الملكية العقارية أمام المسح ثم نترق في البحث الثاني إلى شروط و إجراءات تسوية منازعات الترقيم .

### المبحث الأول : الترقيم العقاري انعكاس لثبوت الملكية العقارية.

يتولى المسح العقاري وظيفة تحديد الملكيات و معاينة الحقوق العينية الواردة عليها<sup>1</sup> ليشكل بذلك أساسا ماديا للسجل العقاري<sup>2</sup> الذي يبين الوضعية القانونية للعقارات<sup>3</sup> عبر عملية شهر الترقيم في مجموعة البطاقات العقارية .

#### المطلب الأول: طرق إثبات الملكية في التشريع الجزائري.

نتعرض إلى طرق إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري إما بسند رسمي مشهر كأصل عام أو سند عقد عرفي أو بالتقدم المكسب نتيجة للحيازة بشروطها.

#### 1- الإثبات بواسطة سند رسمي مشهر.

طبقا للمواد 15، 16 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر-1975 المتضمن إعداد مسح عام للأراضي و تأسيس السجل العقاري و المراسيم التطبيقية له فإن الملكية العقارية لا وجود لها و لا يمكن التمسك بها إلا إذا ثبتت بسند رسمي مشهر في مجموعة البطاقات العقارية.

#### 1-1-1 السندات الرسمية:

يعرف السند الرسمي المادة 324 من القانون المدني بأنه " عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم له أو ما تلقاه عن ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه " فالسند الرسمي الذي يعاين الملكية العقارية، هو سند يصدر عن أشخاص مؤهلين قانونا في حدود اختصاصهم و طبقا للأشكال المقررة قانونا<sup>4</sup>.

#### 1-1-1-1 الأشخاص المؤهلون قانونا لتحرير سندات رسمية:

هم الموظف المعين في وظيفة عمومية دائمة و رسم في السلم الإداري<sup>5</sup> كمدير أملاك الدولة<sup>6</sup>، أو الضابط العمومي و هو كل شخص منحه القانون هذه الصفة للتصديق وإعطاء الصيغة الرسمية للعقود أو الوثائق كالموثق طبقا للمادة 03 من القانون 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المتعلق بتنظيم مهنة التوثيق، أو الشخص المكلف بخدمة عامة بسبب مساهمته في تسيير بعض المرافق العمومية ومثالم الخبراء المقبولون الذين تعينهم المحكمة ورؤساء المجالس الشعبية المنتخبين<sup>7</sup>.

طبقا لما سبق اعتبرت المواد 62، 64 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يعتبر القضاء و الموثقين و الوزراء و الولاة و رؤساء المجالس الشعبية البلدية أشخاص مؤهلون للمصادقة على هوية الأطراف في السندات الرسمية المعاينة للملكية العقارية و الخاضعة للشهر العقاري و يلحق بهم مدير أملاك الدولة طبقا للمرسوم التنفيذي 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية للأملاك الدولة و الحفظ العقاري.

#### 1-1-1-2 سلطة الموظف أو الضابط العمومي أو المكلف بخدمة عامة في تحرير السند:

تحدد النصوص التشريعية والتنظيمية الخاصة عادة كيفية تحرير السندات الرسمية، فتبين العناصر والبيانات التي يجب أن تشمل عليها، والشكليات التي يخضع لها العقد.

تجدر الإشارة في هذا الشأن إلى أن الفصل الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط و كفاءات إدارة و تسيير أملاك الدولة قد بين اختصاص الوزراء و الوالي في كيفية إصدار القرارات المعاينة للأملاك الوطنية العمومية ، كما بين المرسوم التنفيذي 91-65 اختصاص مدير أملاك الدولة بتحرير السندات المنصبة على التصرف في العقارات التابعة للدولة و الولاية طبقا للمادة 08 في فترتها الثانية منه ، في حين حددت المواد 86 و 88 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي عند التصرف في عقارات البلدية إلى الخواص التي جرت في ظل الأمر 74-26 المتضمن الاحتياطات العقارية<sup>8</sup> و في غير هذه الحالة يعتبر غير مؤهل باستثناء ما هو منصوص عليه بالمادة 73 من قانون 90-25 المتعلقة بالتصرف للأشخاص العمومية فقد أوكل القانون تسيير المحفظة العقارية البلدية إلى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاري الحضري<sup>9</sup> ليتم نقل الملكية العقارية أمام الموثق<sup>10</sup> هذا الأخير يختص طبقا للمادة 03 من القانون 06/02 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق بتحرير العقود التي يشترط فيها الصيغة الرسمية، و أيضا بين القانون اختصاص القضاء ببعض السندات الرسمية الواردة على العقارات كحالة حكم رسو المزاد طبقا 762 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

#### 1-1-1-3 مراعاة الأشكال القانونية عند تحرير السند الرسمي:

يقصد بها الأوضاع و الأشكال القانونية المفروضة على القائم بتحرير السند الرسمي الوارد على الملكية العقارية فعلى سبيل المثال بين الفصل الخامس من قانون التوثيق الأشكال الواجبة على الموثق عند تحرير السند التوثيقي بينما بين الفصل الثاني من المرسوم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة الشكل التصرفات و السندات التي تتضمن تكوين الأملاك الوطنية العمومية.

#### 1-2 الشهر العقاري:

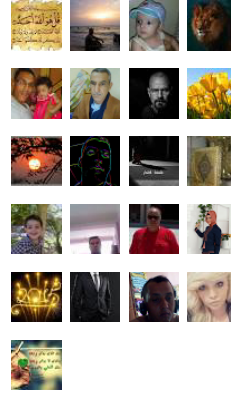
إن الإشهار العقاري هو " مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية، هدفا إعلان الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة، منشئة، نافذة معدلة أو متضمنة لحق عيني عقاري

الصفحات

الصفحة الرئيسية

المتابعون

Abonnés (127) Suiv.



S'abonner

أصلي أو تباعي، بغض النظر عن نوع التصرف عقداً، أو حكماً أو قراراً إدارياً<sup>11</sup>، و يمكن تنظيمه بأشكال مختلفة أكثرها شيوعاً تلك المنبثقة عن تصور عيني أو شخصي للإشهاد العقاري، ففي التصور العيني، تصنف الوثائق التي يقع إشهارها تبعاً لتعيين العقار ولا يوجد سوى ملف واحد لكل عقار حيث تُدرج كافة الوثائق الخاضعة للإشهاد الخاص بهذا العقار، إنه نظام السجل العقاري الذي يقوم على وجود مسح أراضي محين و على مبادئ الترقيم، الإشهاد، قوة الإثبات، الشرعية، التخصص التي نجدها في كل نظام للسجل العقاري و على خلاف ذلك ينطلق التصور الشخصي من تعيين هوية مالك العقار، إذ تتم عملية البحث عن الوثائق المشهورة و المرتبة وفقاً للتسلسل الزمني أو الأبجدي.

في الجزائر اعتمد نظام للشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري لكن إلى حين إتمام المسح الذي يتطلب إمكانيات ضخمة أبقى مؤقتاً على نظام الشهر الشخصي الاختياري المتبع قبل ذلك بموجب المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 المتضمن إصلاح الإشهاد العقاري في الولايات الجزائرية والواحات و الصوارة بخصوص العقارات و الحقوق العقارية الخاضعة للقانون العام في القضايا المدنية<sup>12</sup> و لقد حدد المرسوم رقم 61-53 المؤرخ في 18 يناير 1961 تاريخ دخوله حيز التنفيذ يوم أول مارس 1961 في الولايات الشمالية.

و لا يعتقد في ظل هذا النظام مطلقاً بالملكية ما لم يتم شهر السند المتضمن معاينة التصرف أو الحق، فالشهر في ظل نظام السجل العيني شرط لوجود التصرفات و الحقوق<sup>13</sup> طبقاً للمواد 15 و 16 من الأمر 75-74 و لقد اعتنى المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بتبيان شروط و إجراءات عملية الشهر العقاري حيث لا يخضع للشهر إلا السندات الرسمية التي تراعى إجراء تعيين الأطراف<sup>14</sup> و العقارات و قاعدة الشهر المسبق المنصوص عليها بالمواد 88، 89 من المرسوم المذكور و يحوز المحافظ العقاري في ظل هذا النظام على دور مهم أين يقوم بمراقبة احترام الشروط القانونية المنضمة للعملية و توافر التراخيص اللازمة لذلك قانوناً<sup>15</sup> لا سيما احترام رخص و شهادات التعمير.

## 2- الإثبات في غياب السند الرسمي و المشهر:

إضافة إلى السندات الرسمية المشهورة كأصل عام يمكن إثبات الملكية و الحقوق العينية العقارية بعقود عرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 تاريخ نفاذ قانون التوثيق القديم و نتيجة لاكتسابها بالحيازة و التقادم المكسب.

### 2-1- بواسطة عقود عرفية ثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971:

السندات العرفية هي المحررات المكتوبة و الموقعة التي يعدها الأطراف بخلاف أوضاع و إجراءات إعداد السند الرسمي<sup>16</sup> اعترفت لها بالقدرة على نقل الملكية العقارية و إثباتها في فترة ما قبل 01 جانفي 1971 تاريخ نفاذ الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق<sup>17</sup>، حيث يكفي فيها الشكل العرفي تكرساً لمبدأ الرضائية المنصوص عليه بالمادتين 1322 و 1582 من القانون المدني الفرنسي القديم، الذي يجعل من بيع مال عقاري عقداً رضائياً ناقلاً للملكية بمجرد تبادل الرضا في تلك الحقبة الزمنية، بشرط أن يحمل العقد تاريخاً ثابتاً طبقاً للمادة 328 من القانون المدني من يوم تسجيله أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، أو من يوم التأشير عليه على يد ضابط مختص أما عن حالة ثبوت التاريخ من يوم وفاة من لهم خط على العقد أو امضاء فيترك أمر إثباتها للقضاء<sup>18</sup> درءاً لعمليات التحايل و التعاقد بشكل رجعي.

هذه العقود المحررة قبل أول جانفي 1971 اكتسبت الحجية في إثبات الملكية العقارية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم للمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها يتم شهره بالمحافظة العقارية المختصة ليحتج به في مواجهة الغير<sup>19</sup> و على ضوء ذلك أعفيت من أثر الإشهاد المسبق أو الإضافي المفروض بحكم نص المادة 88 من المرسوم 76-63 المشار أعلاه.

### 2-2- عن طريق التمسك بالحيازة و التقادم المكسب:

تنص المادة 827 من القانون المدني على " من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ".

يفهم من النص على أن الحيازة سبب مباشر لكسب الملكية العقارية<sup>20</sup> و يشترط لذلك أن تكون الحيازة المستوفية لعناصرها خالية من العيوب، مستمرة و بدون انقطاع خلال مدة التقادم المكسب و أنها ترد على عقار من نوع الأملاك الخاصة:

#### 2-2-1- استيفاء عناصر الحيازة:

تتشكل عناصر الحيازة في هذه الحالة من العنصر المادي و المعنوي فإذا كان العنصر المادي يتمثل في السيطرة الفعلية المادية على العقار محل الحيازة من خلال القيام بالأعمال المادية التي يقتضيتها استعمال العقار كالبناية عليه<sup>21</sup> فإن العنصر المعنوي يتمثل في نية الحائز القيام بالأعمال المادية لحساب نفسه فيظهر بمظهر المالك.

#### 2-2-2- خلو الحيازة العقارية من العيوب:

و هي العيوب المحددة بالمادة 808 من القانون المدني التي تنص أن: « لا تقوم الحيازة على عمل يأتيه الغير على أنه مجرد رخصة أو على عمل يتحملة على سبيل التسامح. إذا اقتصرت الحيازة بإكراه أو حصلت خفية أو كان فيها التباس فلا يكون لها أثر تجاه من وقع عليه الإكراه أو أخفيت عنه الحيازة أو التباس عليه أمره إلا من الوقت الذي تزول في هذه العيوب ».

#### 2-2-3- الحيازة المستمرة و بدون انقطاع:

يتعين على الحائز لكي يتحقق له التقادم المكسب أن يحوز بصورة مستمرة و بدون انقطاع، و الحيازة غير المستمرة ليست الحيازة المتقطعة، فعدم الاستمرارية لا تزيل الحيازة بل تمنعها فقط من أن تكون أساساً للتقادم<sup>22</sup>، على خلاف ذلك فإن الانقطاع يزيل الحيازة<sup>23</sup>.

المدة الزمنية اللازمة لتحقيق التقادم المكسب: ينطلق سريان التقادم منذ اللحظة التي تقوم فيها الحيازة و يستطيع الحائز أن يضيف لحيازته حيازة سلفه<sup>24</sup> إلى غاية استيفاء مدة التقادم المقدرة بخمسة عشر (15) سنة كأصل عام على أن الحقوق الميراثية لا تكسب بالتقادم في جميع الأحوال إلا إذا دامت الحيازة ثلاثاً و ثلاثين سنة طبقاً للمادة 829 من القانون المدني.

#### 2-2-4- أن ترد الحيازة على عقار من نوع الأملاك العقارية الخاصة:

إذ لا تقبل الأملاك العقارية الوطنية سواء كانت عمومية أم خاصة و الأملاك العقارية الوقفية تملك الخواص لها بالتقادم<sup>25</sup> على خلاف الأملاك العقارية الخاصة، و لا يفرق في هذه الحالة بين العقارات من حيث توافر أو انعدام السند المثبت للملكية مهما كان نوعه كما ورد في قرار المحكمة العليا بتاريخ 16/07/2008 " ... و بالتالي يكون دفع المدعين في الطعن بأن حق الملكية المستند إلى دفتر عقاري مشهر لا يسقط، غير مؤسس لأن المادة 827 من القانون المدني تخول للمدعى عليه في الطعن الدفع بالتقادم المكسب. هذا من جهة و من جهة أخرى فإنه لا يوجد أي نص على منع الدفع بالتقادم المكسب طبقاً للمادة 827 من القانون المدني ... " <sup>26</sup>.



المطعون فيه بخرق القانون غير مؤسس - ولما كان من الثابت - في قضية الحال أن القسمة المحررة من طرف القاضي الشرعي صحيحة ومعترف بها ومن ثم فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقاً صحيحاً<sup>39</sup>.

#### 6-1-1-1-1- السندات القضائية :

هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه باستنفادها طرق الطعن العادية التي تتركس تصرفاً قانونياً أو واقعة مادية ترتب نقل الملكية العقارية أو تعديلها أو فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة والتي يتعين إظهارها طبقاً للمادة 14 من الأمر 74-75 و المواد 90 و 99 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، كحكم رسو المزداد طبقاً للمواد 762 و 764 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و الحكم القاضي بالقسمة طبقاً للمادة 724 من القانون المدني أو الحكم بتثبيت الوعد بالبيع العقاري طبقاً للمادة 72 من القانون المدني، الحكم المصرح بالشغور و إلحاق التراكات بالأملك الخاصة للدولة طبقاً للمواد 48 و 51 و 52 من القانون 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملك الوطنية.

#### 2-1-2- التقييم النهائي عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منححتها السلطة المؤهلة:

و هي الحالة التي تترتب عن معاينة عون المسح لبناء صلب مشيدة برخصة بناء أو من دونها على أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة القابلة للبناء و التعمير في مفهوم القانون 29-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير، استفاد منها شخص بموجب عقد إداري غير مشهر طبقاً للتشريع المعمول به مقابل تسديده لثمن الحيازة كاملاً و تمكنه من إثبات الوفاء أمام عون المسح و الحالات على مثل هذه الوضعية منتشرة و كثيرة ترتب عن عقود إدارية حررتها البلديات لفائدة الأشخاص بغرض تشييد أو تسوية وضعية البناء في إطار الأمر 26-74 المؤرخ في 20 فيفري 1974 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، و أيضاً السندات الإدارية المسلمة في إطار المرسوم 212-85 المؤرخ في 13 أوت 1985 الذي يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يجوزون فعلاً أراضي عمومية أو خاصة كانت محل عقود أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها و شروط إقرار حقوقهم في التملك و السكن لكنها بقيت معلقة بسبب تقاعس الإدارة عن إتمام إجراءات التسوية و إدماج العقارات حسبما يفرضه القانون طبقاً للمادة 88 من القانون 25-90 المتضمن التوجيه العقاري، و عليه تقرر معالجتها عند المسح بموجب المادة 48 من القانون 21-04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 التي تنص على « في حالة تشييد البنايات برخصة بناء و بدونها على أرض ذات أصل تابع لأملك خاصة للدولة منححتها السلطة المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة و التعمير و التي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوافر لديه سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام، دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري مباشرة لفائدة صاحب الملكية الظاهر فيما يخص مجموع العقارات و البنايات. ».

#### 2- حالات التقييم المؤقت في السجل العقاري:

في حالة عدم حيازة الشخص للسند المثبت للملكية العقارية أثناء عملية المسح كما ورد سابقاً يتولى المحافظ العقاري تقييم العقارات الممسوحة بشكل مؤقت في السجل العقاري خلال أجل محددة ليتحول باستنفادها من دون أي معارضة يقدمها الغير إلى ترقية نهائية، و يترتب على عملية التقييم في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد شهادة التقييم المؤقت<sup>40</sup> تبعاً لحكم و شروط المواد 13 و 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أو المادة 48 من القانون 21-04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 .

#### 2-1-2- التقييم المؤقت عند معاينة الحيازة و التقادم المكسب:

تخص هذه الحالة حائز العقار الذي لم يتمكن من إثبات سند ذو حجية في إثبات الملكية العقارية أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرها محققان عقاريان تابعان لأملك الدولة و الحفظ العقاري بمناسبة عملية المسح، فيقرر بسبب ذلك التمسك أمامهما بالوضع الظاهر<sup>41</sup> عن طريق إثبات عناصر الحيازة بالشهادات المكتوبة أو الجبانية أو أي وثيقة تدعم ذلك و يقوم المحقق في هذه الحالة بالتحري و تحقيق الحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، و يجمع كل العناصر الضرورية لتقدير الحيازة المثارة عن طريق الاستماع إلى تصريحات ذوي الشأن و الملاك المجاورين و كل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك أو البحث في أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من وجود إشهار للحق المعني لفائدة شخص آخر مع التأكد من أن الحيازة لا تمارس على الأملك أو الحقوق العقارية التابعة للأملك الوطنية، و بالخصوص العقارات التي تقرر ضمها بفعل التأميم أو الحماية أو أبولوة بعض الأملك الشاغرة التابعة للدولة<sup>42</sup>، كل ذلك من أجل تبيين و تقدير أفعال الحيازة مع التحقق من تاريخ بدايتها و كيفية تطبيقها في الميدان لتنتهي بعد إيداع و تائق المسح لدى المحافظة العقارية إلى التقييم المؤقت تبعاً لتقدير توافر عناصر الحيازة القانونية<sup>43</sup> و شهره في شكل:

#### 2-1-1- ترقية مؤقتة لمدة أربعة (04) أشهر:

بالنسبة للعقارات التي أثبتت التحقيقات الميدانية أن حيازتها قانونية مستوفية لجميع الشروط و خالية من العيوب، و أنها استمرت كذلك إلى غاية تحقق مدة التقادم المكسب طبقاً للمادة 827 من القانون المدني المقدره بخمسة عشر (15) سنة من تاريخ بداية الحيازة إلى تاريخ الإضاء على محضر استلام و تائق المسح كما أورده المادة 13 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري « يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانه ابتداء من يوم التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين 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. و يصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت » كما يدخل أيضاً في صنف التقييم العقاري المؤقت العقارات التي استفاد أصحابها من شهادة الحيازة طبقاً للمادة 29 من قانون التوجيه العقاري إذ تصفى وضعية هذه الأراضي بمناسبة إجراءات الأمر 74-75 المتعلقة بالمسح العام و تأسيس السجل العقاري<sup>44</sup> من دون الحاجة في هذه الحالة إلى التحقيق في مدة كسب العقار محل شهادة الحيازة بالتقادم<sup>45</sup>.

#### 2-1-2- ترقية مؤقتة لمدة (02) سنتين:

بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها على سندات إثبات كافية و لا تمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها على ضوء بطاقة التحقيق العقاري<sup>46</sup> فيقوم نتيجة لذلك بترقيمها طبقاً للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على « يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة سنتين (2) يجري سريانه ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. و يصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت و تائق للمحافظ العقاري بالتثبيت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري و يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني » .

و يجوز للمحافظ العقاري أن يرقم العقار ترقيماً مؤقتاً باسم الدولة لمدة سنتين (02) في حالة إذا ما لم يكشف التحقيق العقاري أثناء المسح عن أي مالك أو صاحب الحق العيني أو عن الحائز للعقار الممسوح و الذي بقي شاغراً من دون مطالب، و تعرف هذه الحالة بحالة التقييم لحساب مجهول<sup>47</sup> الذي يتحول إلى ترقية نهائية لفائدة الدولة بعد مضي سنتين من إيداع و تائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية.

#### 2-2- التقييم المؤقت عند معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأملك الخاصة للدولة منححتها السلطة المؤهلة:

إذا كانت حالة تشييد بناء على أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة قابلة للتعمير استفاد منها شخص بموجب عقد إداري مع إثبات الوفاء بثمن الحيازة ترتب عند معاينتها أثناء المسح عملية التقييم العقاري النهائي كما أسلفنا، فإنه على عكس ذلك يرقم المحافظ العقاري العقار الممسوح بشكل مؤقت عند عدم تمكن المستفيد من إثبات وفائه التام بثمن الحيازة، وفي هذه الحالة يحافظ التقييم على طابعه المؤقت إلى حين إتمام تشييد الثمن كليا أمام البلدية أو الدولة بحسب الجهة المالكة، دون التقيد بأجل أربعة (04) أشهر أو سنتين (02) من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي حيث تنص الفقرة الثانية من المادة 48 قانون المالية لسنة 2005 على " وفي حالة عدم تبرير الدفع، كليا أو جزئيا يتم القيام بقيد مؤقت إلى غاية الدفع الكامل للثمن الذي لا يمكن أن يقل عن قيمة السوق الحالية والتي توصل مصالح أملاك الدولة تحصيله طبقا للتشريع المعمول به ... لا تطبق أحكام هذه المادة في الحالة الخاصة بالبناء المؤقت و يجري حينئذ مسح الأرض و قيدها باسم الدولة ».

#### المبحث الثاني : طرق و إجراءات تسوية منازعات التقييم العقاري.

إن السجل العقاري المؤسس بمناسبة إيداع وثائق مسح الأراضي بشكل الوفاء الذي تصب فيه نتيجة أعمال المسح على شكل تقييم عقاري نهائي أو مؤقت يبشره المحافظ العقاري و يشهره في السجل المؤسس لإنشاء الاعتراف بحق الملكية العقاري و بقية الحقوق العينية العقارية طبقا لمبدأ الأثر المنشئ للقول (effet constitutif) 48 إلا أن ذلك لا يمنع من الاعتراض على هذا الإجراء من قبل أشخاص حضروا أعمال المسح أو ممن تغيروا عن العملية و سجلت حقوقهم بعد ذلك باسم الغير، بخلاف سندات و أوضاع يستندون عليها و تصلح في حد ذاتها لأن تكون أساسا للبت في الحقوق 49 لولا السبق في إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية و عملية تأسيس السجل العقاري باتباع التقييم الذي يمكن الطعن فيه و مراجعته باتباع إجراءات معينة أمام الجهة المختصة بحسب الحالة كما سنعرض له في المطلب الأول و نتعرض لشروط و إجراءات تصفية منازعات التقييم أمام القضاء في المطلب الثاني.

#### المطلب الأول : تسوية منازعات التقييم لحساب مجهول (التقييم المؤقت باسم الدولة لمدة سنتين).

تتميز طريقة تسوية منازعات التقييم لحساب مجهول بأنها طريقة إدارية بالأساس، تتخذ بموجبها المصالح المكلفة بالمسح و الحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية التي يصعب طرحها أمام القضاء بسبب العدد الكبير للعقارات المسجلة في حساب مجهول في الجزائر و نظرا لمسؤوليتها عن نجاح أعمال المسح لتطهير الوضعية العقارية و يرجع ذلك إلى انعدام الدقة في إنجاز مسح الأراضي العام في بعض الأحيان أو عدم تحلي فرق المسح بالجدية في تادية مهامها من أجل الانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، و كذلك بسبب إهمال التدابير الضرورية للبحث عن المالك أو الحائز.

و تتم التسوية و التقييم طبقا لأحكام المذكرتين الصادرتين عن مديرية الأملاك الوطنية بتاريخ 03/05/2003 و 04/09/2004 المتعلقةين بمعالجة وضعيات التقييم لحساب مجهول يتوافر أصحابها على سندات مشهورة و تسوية وضعيات التقييم لحساب مجهول التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة .

#### 1- في حالة حيازة طالب التسوية لسند مشهور:

طبقا للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يجوز للمحافظ العقاري أن يغير من طبيعة التقييم من مؤقت إلى نهائي إذا سمحت له وقائع قانونية بالثبوت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها، تطبيقا للنص أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية التعليمية المؤرخة في 03/05/2013 تبين كيفية إجراء تسوية التقييم لحساب مجهول بالنسبة للعقارات التي يتوافر أصحابها على سندات مشهورة خلال أجل سريانه ونجزها فيما يلي :

#### 1-1- أن يتقدم المعني بملف طلب تسوية التقييم :

يتكون من طلب مكتوب للتقييم العقاري يشتمل على بيانات المسح (رقم الحساب ، القسم ، مجموعة الملكية ، البلدية ، المساحة) يودع على نسختين و يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقا به ملفا يتكون من نسخة أصلية أو نسخة مصادق عليها من السند القانوني للملكية يضاف إليه فريضة في حالة الوفاء ، شهادة الإجراءات الإيجابية و السلبية ، المخطط البياني للقطعة محل التسوية<sup>50</sup>.

#### 1-2- يشرع المحافظ العقاري في دراسة طلب تسوية التقييم العقاري:

عن طريق التحقق من سند الملكية بالاتصال بمصالح أملاك الدولة بخصوص السندات المشهورة قبل 25 مارس 1975 و من العوار المسجل في حساب مجهول بأن يتوافق مع سند الملكية و في حالة تمكن المحافظ العقاري من تحديد العوار على مخطط المسح من دون إشكال يشرع في عملية تقييم العوار بالسجل العقاري مع تسليم دفتر العقاري خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ إيداع طلب التقييم يضاف إليها المدة اللازمة للتأكد من المعلومات المتوفرة على مستوى المحافظة العقارية الأم لما يكون العقد مشهرا قبل الفتح من مارس 1963.

و عند تعذر تحديد المحافظ العقاري للعوار محل طلب التقييم تتولى مصلحة مسح الأراضي خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية من استلام ملف طلب تسوية التقييم بالانتقال إلى العوار بعد إخطار صاحب الطلب بمرور فرق المسح بغرض مسح العوار مع تأكيد مطابقة حدود و مشتملات العوار المذكورة في عقد الملكية على الميدان و عند الانتهاء موافاة المحافظة العقارية بنتائج التحقيق التي ينجز عليها إنجاز و تسليم دفتر العقاري خلال ثمانية (08) أيام الموالية و في حالة ما إذا كان عقد طالب تسوية التقييم مشهرا قبل 25 مارس 1976 تاريخ نفاذ المرسوم 63-76 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتوجب على المحافظ العقاري مراسلة مديرية أملاك الدولة للتأكد من أن العوار المطلوب تقييمه لا يندرج ضمن أملاك الدولة.

#### 2- عند غياب السند المشهور لدى طالب التسوية:

يتم تسوية التقييم لحساب مجهول في حالة عدم حيازة طالب التقييم لسند مشهور باتباع الإجراءات المبينة بالمذكرة المؤرخة 04 سبتمبر 2004 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة بالعقارات التي لا يتوافر أصحابها على سندات مشهورة و هي :

2-1- توجيه طلب التقييم يشتمل على بيانات المسح (رقم الحساب ، القسم ، مجموعة الملكية البلدية ، المساحة) على نسختين إلى مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة و يجوز للطالب أن يرفق المستندات التوثيقية المؤيدة لمضمون الطلب.

2-2- يكلف مدير الحفظ العقاري في هذه الحالة المحافظ العقاري المختص إقليميا بإجراء تحقيق عقاري بحسب الحالة التي يستند إليها صاحب الطلب :

2-2-1- صاحب الطلب يجوز سندا معترفا به في إثبات حق الملكية العقارية غير مشهور بحيث لو كان حاضرا في الميدان خلال عمليات المسح لاستفاد من تقييم نهائي طبقا للمادة 12 المرسوم 63-76 كما بناه سابقا ، فيقوم المحافظ العقاري بناء على التكاليف بالبحث و التأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة التي يستند إليها طالب التقييم .

2-2-2- صاحب الطلب بحوزته عقود عرفية تتعلق باقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة و تحمل تاريخا ثابتا بعد الفتح من جانفي 1971 و مسجلة<sup>51</sup> خلال الفترة ما بين جوان 1983 و ديسمبر 1992 أو أنها لا تحمل أي تاريخ ثابت، لكنها تدل على أن الطالب متواجد في الميدان كحائز عن طريق مقارنة العوار المسجل في حساب مجهول محل طلب التقييم مع الوحدات العقارية المجاورة التي استفاد أصحابها سابقا من تقييم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين و تشير عقودهم في حد ذاتها إلى وجود الطالب، و بتبين على المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يتحقق من أن التاريخ الذي يدعم انطلاق الحيازة سابق على إجراء عمليات المسح في الميدان التي رتب التقييم لحساب مجهول.

2-2-3- صاحب الطلب يفكر إلى أي سند لإثبات الملكية أو الحيابة و أيضا في حالة ما إذا تعذر على المحافظ العقاري تحديد تاريخ العقود العرفية التي يثيرها طالب التقييم إن كانت منجزة قبل عمليات المسح، و في هذه الحالة يحول المحافظ العقاري نتائج التحقيق إلى مدير الحفظ العقاري من دون نتيجة و تتوقف تسوية التقييم على نتائج التحقيق العقاري الميداني من قبل المسح.

2-2-4- بعد تلقي مدير الحفظ العقاري لنتائج التحقيق التي كلف بها المحافظ العقاري يتولى إخطار مصالح أملاك الدولة للكشف عن حقوقها، و مصالح المسح للوقوف الميداني على الأمكنة بعد إخطار المعنى من أجل تحديد معالم الحدود و إعداد بطاقة التحقيق العقاري الذي يثبت عناصر حيابة طالب تسوية التقييم قبل انطلاق المسح الذي تمخض عنه ترقيم لحساب مجهول أو على الأقل يوم شروع المسح في تحديد مجموعة الملكية المعنية بطلب تسوية التقييم بالنسبة للحائز الذي يفكر إلى أي سند، شريطة أن يدعم وضعيته بشهادة شخصين مصرح بها أمام الموثق لتودع بعد ذلك أمام المحافظة العقارية عند التقدم بطلب التقييم .

2-2-5- على ضوء نتيجة رد أملاك الدولة و المسح العقاري بأن الحيابة مؤسسة و تصلح للتقييم بأمر مدير الحفظ العقاري خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية المحافظ العقاري بأحد الإجراءات التالية :

2-2-5-1- ترقيم العقار المعنى ترقيما نهائيا و إعداد دفتر العقاري عند حيابة طالب تسوية التقييم سندا ذو حجبية في إثبات الملكية العقارية.

2-2-5-2- ترقيم العقاري لمدة أربعة (04) أشهر في حالة حيابة طالب تسوية التقييم لسند عرفي الثابت التاريخ و إذا ما أكدت المعلومات الناتجة عن التحقيق العقاري التي تكفل بها عون المسح استمرار الحيابة لأكثر من خمسة عشر (15) سنة إلى تاريخ التحقيق الذي أنتج التقييم لحساب مجهول، في هذه الحالة تتماشى إجراءات التسوية مع ما ورد في قرار المحكمة العليا بتاريخ 14 ماي 2008 "... حيث رفع المطعون ضده طلبا مقابلا يرمي إلى الإشهاد له باكتساب العقار موضوع النزاع بالتقادم طبقا للمادة 827 قانون مدني، و استجاب قضاة الموضوع لطلبه بعدما شهدوا على توفر شروط المادة المذكورة بخصوص أجل خمسة عشر سنة لحيابة مستمرة علنية بدون التباس، و ذلك انطلاقا من تاريخ إبرام العقد العرفي باعتباره قرينة على الدخول في الحيابة و ليس باعتباره عقدا صحيحا..." 52.

2-2-5-3- ترقيم العقار المعنى لمدة سنتين عند تعذر تحديد مدة الحيابة على أن ينطلق حساب المدة بشكل رجعي من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و أن لا تقل في أقصى الأحوال عن مدة أربعة (04) أشهر .

## المطلب الثاني : شروط و إجراءات تصفية منازعات التقييم أمام القضاء .

### 1- منازعات التقييم المؤقت .

يحق لكل متضرر من عملية التقييم العقاري أن يطعن فيها عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة تمهيدا لمراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري، عن طريق التصالح أمام المحافظ العقاري و في حالة فشله تصفية الاعتراضات و طرحها أمام القضاء المختص، و لقد بينت المادة 15 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري طريقة تطبيق الاعتراض على التقييم المؤقت بنصها على أن " يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنويون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص . و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف و تكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة تشهر الدعوى القضائية التي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه ."

يتضح من النص السابق على أن الأشخاص المدعين بحقوق عينية عقارية على العقارات جرى مسحها و ترقيمتها مؤقتا لمدة أربعة أشهر أو سنتين ملزمون بتبليغ اعتراضاتهم على القيد و طلب التقييم بشكل مكتوب إلى المحافظ العقاري، و إلى الطرف الخصم بالطريق الإداري عن طريق رسالة موصى عليها من دون احترام طرق التبليغ في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و يكون للمتضرر أن يعفى من تحمل مشقة و نفقة تبليغ الخصوم بأن يقيد احتجاجه مباشرة في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية .

يشترط لقبول الاعتراض في هذه الحالة تقييده خلال الأجل المقررة للتقييم المؤقت ليقوم المحافظ العقاري بدراسته و إبداء رأيه<sup>53</sup> مع إجراء محاولة للمصالحة بين الأطراف المتنازعة بعد استدعائهم كتابيا لتدرج نتائجها في محضر للمصالحة بحسب المصالحة الناجحة و الفاشلة.

ففي حالة المصالحة الناجحة الناتجة أو إزالة هذه بتوقف النزاع و يقوم المحافظ العقاري بشهر الحق العقاري في السجل العقاري تبعا للاتفاق الذي يكتسي قوة الإلزام الخاص و تبقى التقييمات المؤقتة على حالتها إلى غاية انتهاء مدة التقييم<sup>54</sup>.

أما في حالة محاولة الصلح الفاشلة يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة يبلغ إلى الأطراف و على المدعي أن يرفع دعواه في هذه الحالة خلال ستة أشهر من التبليغ تحت طائلة سقوط الاعتراض و عدم قبول الدعوى التي يرمي من خلالها إلى تغيير و تعديل الحقوق الناتجة عن التقييم المؤقت، و ينعقد الاختصاص في دعوى منازعة التقييم المؤقت بحسب أطراف الدعوى إلى المحكمة الإدارية إذا ما كانت الدولة أو الولاية أو البلدية طرفا في النزاع طبقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لأنها الأشخاص الوحيدة المؤهلة لاكتساب الملكية العقارية<sup>55</sup> أو المحكمة العادية المتواجدة في نطاق اختصاصها العقار و يبيت في الاعتراض على التقييم المؤقت في هذه الحالة القسم العقاري<sup>56</sup> و هذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره بتاريخ 29/10/2009 " ...أن الأمر يتعلق بالتقييم المؤقت فقط و ما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيسا على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي..."<sup>57</sup>.

و يلزم المدعي بإجراءات تسجيل عريضة افتتاح الدعوى و شهرها مع تبليغ المحافظ العقاري و يبقى التقييم معلقا ومحافظا على طابعه المؤقت في هذه الحالة إلى حين الفصل بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه في النزاع<sup>58</sup> بتقدير الحيابة الأحق بالتقييم على أساس القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الحائزين، و عند الاقتضاء على أساس الحيابة الأحق بالتفضيل طبقا لنص المادة 818 من القانون المدني الجزائري بقولها " و الحيابة الأحق بالتفضيل هي الحيابة القائمة على سند قانوني فإذا لم يكن لأي من الحيازتين سند أو تعادلت سنداهما كانت الحيابة الأحق هي الحيابة الأسبق في التاريخ " ، و قد ثبت من اجتهاد قضاء المحكمة العليا أنها قد ذهبت إلى تكريس ما سبق إذ جاء في القرار المؤرخ في 25/02/2004 " ...و ما دام الطاعن يعارض في التقييم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها و الذي يصبح نهائيا عند انقضاء مدة سنتين، حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 123-93 المؤرخ في 19/05/1993، فإنه كان على قضاة الموضوع دراسة و مناقشة العقد المقدم من طرف الطاعن، و البحث في مدى مطابقتها للأرض محل النزاع من عدمها . وكذا دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه، و أن يصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظرا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المشار إليه أعلاه، و عند الاقتضاء، كان عليهم أن يبحثوا و هي الأسبق في التاريخ لتطبيق المادة 13 من نفس المرسوم"<sup>59</sup>.

### 2- منازعات التقييم النهائي .

يترتب عن عملية التقييم النهائي إعداد المحافظ للدفتري العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقاً للمادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و هو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقاً للمادة 19 من الأمر 74-75 بنصها على " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري و الدفتري العقاري الذي يشكل سند ملكية "

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائياً، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتري العقاري الناتج عن التقييم النهائي إذ طبقاً للمادة 16 من المرسوم 63-76 " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب الواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " دون التقيد بأجل محددة إلى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة<sup>60</sup>، و بذلك قلل المشرع من قوة نظام السجل العيني بخلاف القواعد المقررة<sup>61</sup> ، و يتم الطعن في الدفتري العقاري باتياع إجراءات الطعن بالإلغاء ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة الإدارية الواقع العقار المسحوق في نطاق اختصاصها إذ أن الدفتري العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره و تسليمه للمحافظ العقاري المختص إقليمياً<sup>62</sup> بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية<sup>63</sup> و هذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ 14/07/2011 الذي أكد على أنه " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"<sup>64</sup>.

و يستلزم القانون عند الطعن اتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقاً للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كما أكدته المحكمة العليا في قرارها المؤرخ بتاريخ 16/03/1994 " ... حيث بمفهوم المادة 85 من المرسوم المذكور أعلاه و الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 كان على المطعون ضد دعوى إلغاء الدفتري العقاري الذي مازال ساري المفعول به و صحيح لذلك ..."<sup>65</sup>، كما أن الدعوى توجه ضد وزير المالية ممثلاً طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999 بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية و المدير العام للأماك الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة و هذا ما حرص مجلس الدولة على تأكيده بالقرار المؤرخ في 29/10/2009 الذي ورد فيه " ... بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملاً للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 20/02/1999 فإن لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالتقييم المؤقت فقط و ما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية ، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف و الفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام و القضاء بعدم الاختصاص النوعي..."<sup>66</sup>.

كما يشترط فضلاً عن الصفة و المصلحة و شرط التمثيل القضائي بواسطة محامي طبقاً للمواد 13 و 826 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتري العقاري على الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء القرارات الإدارية (الدفتري العقاري) من عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل و الإجراءات المطلوب توافرها قانوناً لإصدار القرار بتسليم الدفتري العقاري و خصوصاً عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية و القاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتري العقاري و هو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية و شكلت بسبب ذلك أساساً لعملية التقييم النهائي كما ورد بقرار المحكمة العليا المؤرخ في 21/04/2004 " ... فيالرجوع إلى المرسوم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام ، فإن المطعون ضده تحصل على الدفتري العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق و بعد استكمالها للإجراءات و الشكليات و الأجل المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية ..."<sup>67</sup> و بقرار المحكمة العليا في 23/04/2008 " ... و لما تبين لقضاء الموضوع استناداً إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم و القسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 28/03/1984 و ما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانياً و أن الدفتري العقاري المحتج به و المؤسس عليها لا يتطابق ميدانياً بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتري العقاري و يجعله قابلاً للتعديل..."<sup>68</sup>.

و يترتب على أثر إلغاء الدفتري العقاري في هذه الحالة اعتباره كأن فيما بين طرفيه أو الغير شريطة اتباع إجراءات شهره 15 و 16 من الأمر 74-75 و كإثر الحكم المشير بلزم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتري القديم الملغى و اتخاذ قرار معاكس للقرار المنشئ للدفتري العقاري بتسليم دفتر آخر للمالك الجديد<sup>69</sup> من دون انتظار نتيجة الاستئناف أمام مجلس الدولة الذي لا يوقف التنفيذ ما لم يقدم طلب وقف التنفيذ بعريضة أثناء نظر الاستئناف<sup>70</sup>.

#### الخاتمة :

و ختاماً لبحثنا هذا نستنتج على أن عملية التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني في الجزائر و تجسيد الحقوق في السجل العقاري قد يثير العديد من المنازعات لمراجعة التقييم العقاري يفترض فيه أن يعكس مدى ثبوت الملكية العقارية قبل المسح .

و تتنوع المنازعات المطروحة بحسب نوع التقييم، بين ترقيم لحساب مجهول تتكفل به الإدارة المسؤولة عن عملية المسح و تأسيس السجل العقاري لتسويته، و ترقيم عقاري مؤقت يقبل المراجعة أمام المحافظ العقاري أو القضاء المختص في حين تنحصر طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي في عرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية التقييم .

و لقد دفعنا كثرة و حجم المنازعات المعروضة التي تتسم في عمومها بالتعقيد و بطول فترة معالجتها مع إرهاق الملاك المتضررين من عملية التحول إلى نظام السجل العيني إلى اقتراح جملة من التوصيات لمعالجة هذه الإشكالية تتمثل في :

الحرص على توعية المتدخلين بأهمية تنفيذ إجراءات المسح و التحقيق العقاري في الميدان للكشف عن الملاك و الحائزين حتى تتفادي حالات الترقيم لحساب مجهول المنتشرة بكثرة .

توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات التقييم العقاري حتى ولو كانت الإدارة طرفاً فيها لكون القاضي العقاري مؤهلاً أكثر للنظر فيها بحكم أنه الحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية و بحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمال المسح .

تعديل نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالنص على آجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي ضماناً لاستقرار المعاملات العقارية.

#### الهوامش

- 1- المادة 04 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري و المادتين 09 و 10 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- 2- أنظر المادة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري .
- 3- المادة 03 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح عام و تأسيس السجل العقاري .





- 39- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 03/06/1989 تحت رقم 40097، مجلة قضائية 1992، عدد 01، ص 119 و أنظر أيضا قرار المحكمة العليا بتاريخ 25/02/2004 تحت رقم 264528 " من المستقر عليه قضاء أن العقود المحررة من طرف المحاكم الشرعية قبل الاستقلال تعد صحيحة و رسمية " المجلة القضائية ، العدد 01 لسنة 2004، ص 238 .
- 40- يترتب عن تسليم شهادة التقييم المؤقت نفس الآثار القانونية المقررة لشهادة الحيازة طبقا للمادة 10 من قانون القانون 03 - 22 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004.
- 41- أنظر التعليمات الصادرة المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 24/05/1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.
- 42- أنظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ 17/07/1999 تحت رقم 3587 تتعلق بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام .
- 43- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر 2009، ص 96.
- 44- المادة 47 من القانون 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري .
- 45- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، مرجع سابق، ص 129.
- 46- يمكن تعريف بطاقة التحقيق العقاري التي تؤثر على عملية التقييم بأنها الوثيقة التي تدون فيها الحالة المادية و الحالة الحقوقية للعقار و الحقوق العينية المترتبة عليه و المتوجب قيدها في السجل العقاري أنظر : ياسين غانم ، القضاء العقاري المؤقت و الدائم، مطبعة كرم ، سوريا 1994، ص 70.
- 47- أنظر التعليمات الصادرة المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 24/05/1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري .
- 48- جورج.ن شراوي ، الوجيز في التحديد و التحرير و السجل العقاري ، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب ، لبنان ، 2005 ، ص 23.
- 49- المادتين 09 ، 10 من المرسوم 62-76 ، المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- 50- إعلان لتسوية العقارات المسجلة في حساب مجهول منشور بالمحافظة العقارية بالبلدية.
- 51- قانون المالية التكميلي لسنة 1983 يسمح بتسجيل العقود العرفية و قانون المالية لسنة 1993 يلغي الإجراء السابق .
- 52- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 14/05/2008 تحت رقم 448006، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث 2010، ص 107 و أنظر أيضا القرار المؤرخ في 18/06/2002 تحت رقم 2333201 " و من هنا يتبين أن قضاة المجلس أخذو بتاريخ تحرير العقد العرفي لإثبات و اعتداد الحيازة و ليس لإثبات الملكية التي تثبت بالعقد الرسمي حسب قانون التوجيه العقاري " ، نشرة القضاة عدد 63 سنة 2008 ، ص 49 .
- 53- نعيمة حاجي ، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، مرجع سابق، ص 100.
- 54- أنظر التعليمات الصادرة المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 24/05/1998 تحت رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و التقييم العقاري.
- 55- المادة 02 من القانون 30-90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية.
- 56- المواد 40 ، 512 ، 516 ، 518 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.
- 57- قرار مجلس الدولة مؤرخ في 29/10/2009 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012، ص 147.
- 58- المادة 16 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 59- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 25/02/2004 تحت رقم 246259، المجلة القضائية العدد 01 لسنة 2007، ص 283.
- 60- ميسون زهوين ، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة السنة الجامعية 2006-2007 ، ص 155.
- 61- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 115.
- 62- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 169 و 170.
- 63- المادة 45 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 64- ( قرار المحكمة العليا مؤرخ 14/07/2011 تحت رقم 666056 ، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01 لسنة 2012، ص 184.
- 65- قرار المحكمة العليا ملف رقم 108200 بتاريخ 16/03/1994، المجلة القضائية عدد 02 لسنة 1995، ص 80.
- 66- قرار مجلس الدولة مؤرخ في 29/10/2009 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012، ص 147.
- 67- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 21/04/2004 تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الثالث لسنة 2010، ص 257.
- 68- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 23/04/2008 تحت رقم 448919، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2008، ص 229.
- 69- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية 2009، ص 166.
- 70- المادتين 600 ، 900 من قانون الإجراءات .

مرسلة بواسطة [Aissa عيسى Bendouha](#) بن دوحه في 10:05:00 م

(مرح، ممتع، جذاب 1)

ردود الأفعال:



هناك 11 تعليقًا:

غير معرف يقول...

بارك الله رفيك يا أستاذ أفدنا بدوروسك جزاك الله خير

6 ديسمبر، 2014 10:02 م

**orientation يقول...**

حيث ان المدعي حائز بواسطة شهود على شهادة حيازة مسجلة ومشهرة لدى المحافظة العقارية على قطعة ترابية بعد ان اشترها من شخص مقيم في فرنسا  
-حيث ان المدعي قام ببناء فوقها منزل.  
-حيث وبعد رجوع اب المدعي من المهجر قام بمعارضة شهادة الحيازة مدعي ان المنزل هو من كان يمول ابنه في بناء هذا المنزل.  
-حيث ان المدعي عليه لم يجد من حيلة امام القضاء الاداري والعادي قام برفع دعوى جزائية على اساس الاقرار الكاذب على شهادة الشهود.  
-حيث صدر حكم ابن اذان المدعي بعام حبس نافذ وتم طعن بالنقض المدعي امام المحكمة العليا الحكم  
-حيث ثم تقدم المدعي عليه امام القضاء الاداري بواسطة الحكم الجزائي اين الغى شهادة الحيازة للمدعي.  
-حيث ثم قام المدعي عليه بعد الغاء لشهادة الحيازة بانشاء عقد على القطعة الترابية و تم تم شهره امام المحافظة العقارية  
-حيث واكثر من ذلك بعدها قام بهيئة هذه القطعة الترابية لابنه الثاني.  
-حيث وبعد مرور 03 سنوات احوالت المحكمة العليا القضية امام المجلس لاعادة الفصل في القرار الجزائي بعد الطعن للفصل فيه مرة اخرى.  
-حيث وبعد الاحالة امام المجلس، قضى المجلس ببراءة المدعي من التهمة المنسوبة اليه من الاقرارات الكاذبة.  
حيث والسؤال المطروح ماهي الاجراءات القانونية الاولى التي يتخذها المدعي امام القضاء من اجل استعادة ملكيته التي كان يحوز عليها بعد ان تم في المرة الاولى ابطال شهادة حيازته .

15 أبريل، 2015 5:37 م

**كريم يقول...**

السلام عليكم اخواني الافاضل ، و عيدكم مبارك سعيد . احتاج لاستشارة قانونية فيما يخص **contrat de reservation** حيث انه منذ سنتين اتجهت الى شركة عقارية معروفة ببلدنا من اجل اقتناء شقة في مشروع سكني اقتصادي في طور الانجاز . وقد تم الاتفاق بيني وبين الشخص المكلف ببيع الشقق على اني سوف ابعث شخص اخر مكاني من اجل ان يسلمه الدفعة الاولى من ثمن البيع و ان يوقع العقد . الشيء الذي تم منذ سنتين . الان ونظرا لظروف خاصة اردت ان اراجع عن اقتناء الشقة فاذا بي اصدم باحتواءه لنص يجبرني باداء 2,5% من ثمن الشقة في حالة التخلي الشيء الذي لم يخبرني به بانع الشقق . اود فقط ان اعرف اذا ما كان من حقي ان اطعن في قانونية العقد ، خصوصا انه لا يحتوي على توقيعني و شكرا

28 سبتمبر، 2015 12:00 م

**كريم يقول...**

مافي رد أستاذنا

13 أكتوبر، 2015 1:43 م

**غير معرف يقول...**

السلام عليكم...انا ابحت عن تعريف التقييم العقاري و الشهر العقاري و العلاقة التي تربطهما.. و تاريخ بداية العمل به بعد الاستعمار... لكن باللغة الفرنسية جزاك الله خيرا

16 ديسمبر، 2015 6:03 ص

**روشه السيد يقول...***أزال المؤلف هذا التعليق.*

2 يناير، 2016 1:33 ص

**روشه السيد يقول...**

شركة نقل اثاث بالرياض  
شركة تنظيف خزانات بالرياض  
شركة تسليك مجارى بالرياض  
شركة تنظيف بالرياض  
شركة شراء اثاث مستعمل بالرياض

2 يناير، 2016 1:34 ص

**hamza يقول...**

من فضلكم هل يمكنكم إيفادنا بنسخة من مذكرة المديرية العامة للملاك الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004

13 مارس، 2016 3:55 م

**toufik nouri يقول...**

الاجراءات اللازمة عندما تنقص مخططات مسح الأراضي من المساحة الحقيقية للعقار

25 ديسمبر، 2016 9:19 م

...يقول **toufik nouri**

الاجراءات اللازمة عندما ينقص مخططات مسح الأراضي من المساحة الحقيقية للعقار

25 ديسمبر، 2016 9:20 م

...يقول **nora nor**

I definitely love this site

[/http://www.kuwait.prokr.net](http://www.kuwait.prokr.net)[/http://www.emirates.prokr.net](http://www.emirates.prokr.net)

18 يوليو، 2017 10:31 ص

[إرسال تعليق](#)[رسالة أقدم](#)[الصفحة الرئيسية](#)[رسالة أحدث](#)[الاشتراك في: تعليقات الرسالة \(Atom\)](#)المظهر: سماوي. يتم التشغيل بواسطة [Blogger](#).