

دعوى إلغاء الدفتر العقاري

The Request of Annulment of Land register

حمدادو محمد الأمين، باحث دكتوراه، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة

Mohammedham1993@gmail.com

تاريخ ارسال المقال: 2018/07/21

تاريخ قبول المقال للنشر: 2018/09/30

الملخص:

تعتبر دعوى إلغاء الدفتر العقاري دعوى إدارية يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون، ولقبول هذه الدعوى ينبغي أن تتوفر على جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى، ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى، ومنها ما يتعلق بأوجه الإلغاء الخاصة بالعيوب في القرار الإداري، ومتى توافرت على جميع الشروط ترفع هذه الأخيرة أمام الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بها، والتي تختلف؛ فقد تكون جهات القضاء الإداري، وقد يؤول النظر فيها من طرف جهات القضاء العادي حسب الموضوع.

الكلمات المفتاحية:

دعوى الإلغاء، الدفتر العقاري، القضاء العادي، القضاء الإداري.

Abstract:

The application for cancellation of the land registry is an administrative action filed by an individual to the administrative court requesting the execution of the administrative decision relating to the deed or one of its statements which is contrary to the law. To accept this claim, it must satisfy a number of conditions, including with regard to the acceptance of the lawsuit, Including those related to the cancellation of the defects in the administrative decision, and when all the conditions are met, the latter is brought before the judicial authority competent to hear disputes related to them, which differ; may be administrative courts, and may be considered by the ordinary courts by And theme.

Key words:

Abolition case, property book, ordinary judiciary, administrative judiciary.

مقدمة:

قام المشرع الجزائري بتأسيس نظام الشهر العيني؛ والذي يقوم على شهر التصرفات وفقاً للعقار الذي وقع عليه التصرف بدل شهرها بأسماء القائمين بها-الشهر الشخصي-، وأعد لهذا النظام ترسانة قانونية بهدف ضبط حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى قصد المحافظة عليها وحمايتها من كل أشكال التلاعب، ويعتبر مسح الأراضي العام من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراء المسح العام للأراضي؛ إذ يقضي أن تمسح كافة الأراضي والعقارات التي تدخل في إقليم البلديات، وذلك ليتم تحديد الملكيات تحديداً دقيقاً بهدف إثباتها وشهرها في السجل العيني.

وتجسداً لهذا النظام أصدر المشرع الجزائري جملة من الإجراءات التقنية والقانونية دقيقة ومحكمة، فأصدر الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وذلك لأن مرحلة المسح أساسية وضرورية؛ إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات، ويبين تناول الحقوق العينية، وبعد الانتهاء من عملية المسح العام في البلدية تودع وثائق المسح بالقسم المكلف بالترقيعات لدى المحافظة العقارية، والتي بدورها تشرع في الترقيعات العقارية فوراً، ليسلم في الأخير صاحب الحق العيني دفترًا عقاريًا الذي يعتبر من أهم آثار المترتبة على عملية المسح، بدلاً من شهادة الملكية التي كانت تسلم سابقاً، ويعد هذا الدفتر بمثابة الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ولكن قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، أو أن هذا الأخير يحمل بيانات مخالفة للواقع، مستنداً في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالباً بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعياً إلى إلغاء هذا الدفتر العقاري، واسترداد ملكيته، ومن هنا هل يمكن إلغاء هذا الدفتر في هذه الحالة؟ وماهي الدعوى التي يرفعها المدعي في سبيل ذلك في ظل وجود المبدأ الذي اعتمده المشرع بجعل الدفتر العقاري أقوى سند؟ ولعل هدف هذا البحث يكمن في بيان ماهية الدعوى التي يرفعها طالب إلغاء الدفتر العقاري وشروط قبولها، والجهة المختصة للفصل في هذا النزاع، إضافة إلى بيان الجهة المخول لها إلغاء الدفتر العقاري، ولدراسة هذا البحث اعتمدت على عدة مناهج منها: المنهج الوصفي من خلال التعريف بالمنازعات القضائية، والمنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة به، وللإجابة على إشكالية الموضوع قمت بتقسيم هذا البحث إلى مبحثين أتناول في الأول منه ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروط قبولها، أما الثاني فقد خصصته لدراسة الجهات القضائية المختصة بالفصل في هذه الدعوى، وختمت البحث بخاتمة تحتوي أهم النتائج والتوصيات.

المبحث الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروط قبولها

قد يترتب عن الترقيم العقاري الكثير من المنازعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي، أو بإلغاء الدفتر العقاري، فيلجأ المدعي إلى القضاء لإعادة النظر في هذا الدفتر، والمطالبة بإلغائه وذلك لامتلاكه سندات قوية تثبت ذلك، وقبل التطرق إلى بيان الجهة المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، لابد من التعريف بهذه الدعوى، وبيان شروط قبولها، وهذا ما سأتناوله في هذا المبحث.

المطلب الأول: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لا يمكن التطرق إلى شروط قبول الدعوى قبل التعريف بهذه الدعوى وبيان خصائصها، وذلك على النحو التالي.

الفرع الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

إن دعوى الإلغاء هي تلك الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري الذي أصدرته الإدارة، وتتميز بأن سلطة القاضي الإداري فيها تقتصر على بحث مشروعية القرار، ومدى اتفاه مع قواعد القانون، وإلغاء ذلك القرار إذا كان مخالفا للقانون، وهكذا لا تتعدى سلطة القاضي أكثر من إلغاء القرار غير المشروع فلا يستطيع القاضي أن يقوم بتحديد نطاق المركز القانوني للطاعن أو أن يقوم بسحب قرار الإدارة أو تعديله أو أن يصدر قرارا آخر محل القرار المعيب الذي أصدرته الإدارة.⁽¹⁾

ويعرف سليمان الطماوي دعوى الإلغاء: "بأنها تلك الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون."⁽²⁾

وبالتالي فدعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى إدارية يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون.

الفرع الثاني: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن إجمال خصائص دعوى الإلغاء بصفة عامة سواء تعلقت بالدفتر العقاري أو غيرها من الدعاوى فيما يلي:

1- طعن قضائي: إذ أن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري ينبغي أن يكون قضائيا؛ أي صادر من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر فقط على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر.⁽¹⁾

(1) عبد الوهاب محمد رفعت، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات-، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005، ص11.

(2) الطماوي سليمان، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء-، ج1، دار الفكر العربي، مصر، 1976، ص315.

2- طعن موضوعي: فالطعن بإلغاء الدفتر العقاري يقوم أساساً على اختصاص القرار الإداري وليس الإدارة، ففي دعاوى القضاء الشخصي ينفي المدعى عليه الاعتداء على حقه الشخصي، فهو نزاع بين أطراف يفصل القاضي في ادعاءاتهم المختلفة، ولذا فإنها تقتضي توجيهاً من شخص إلى شخص آخر، إلا أن رقابة قاضي الإلغاء إنما تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة.⁽²⁾

3- دعوى الحق العام: دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام، أي أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون الحاجة إلى نص خاص، فهذه الدعوى أصبحت من المبادئ العامة للقانون؛ بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وإنما يلزم النص الصريح لاستبعادها في حالات معينة.⁽³⁾

4- الحكم في دعوى الإلغاء: إن الحكم الصادر في دعوى إلغاء القرار الإداري له حجية مطلقة في مواجهة الكافة، ويتمسك بالإلغاء كل من له مصلحة في ذلك، ولو لم يكن طرفاً في الدعوى.⁽⁴⁾

المطلب الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ينبغي أن تتوفر على جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى، ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى، ومنها ما يتعلق بأوجه الإلغاء الخاصة بالعيوب في القرار الإداري، وهذا ما سأوضحه في هذا المطلب على النحو التالي:

الفرع الأول: الشروط المتعلقة بقبول الدعوى

ويمكن إجمالها فيما يلي:

1- شرط القرار الإداري: إذ يجب إرفاق القرار الإداري بالعريضة الرامية إلى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبوله، ما لم يوجد مانع مبرر⁽⁵⁾، ونصت على هذا الشرط الفقرة الأولى من المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويشترط في القرار الإداري أن يكون نهائياً قابلاً للتنفيذ دون الحاجة إلى أي إجراء لاحق، حيث يحدث أثراً في المراكز القانونية للطاعن بأن يلحق به ضرراً.⁽¹⁾

(1) البنا محمد عاطف، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1990، ص127.

(2) البنا محمد عاطف، المرجع نفسه، ص140.

(3) ومن بين الحالات التي تستبعد فيها دعوى الإلغاء عندما يتعلق الأمر بالحد من سلطات قاضي الإلغاء، وذلك عندما يمنح القانون لمصدر القرارات سلطات تقديرية موسعة لاستصدار هذا العمل القانوني.

(4) عبد الوهاب محمد رفعت، مرجع سابق، ص13.

(5) انظر: شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2009، ص326.

2- شرط المصلحة: يشترط أن يكون لرافع دعوى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري مصلحة يمسه القرار المطعون فيه، ويشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع دعوى الإلغاء.⁽²⁾

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

4- ميعاد رفع الدعوى: فميعاد الطعن في القرار الإداري محدد في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽⁴⁾ بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرارات الجماعية والتنظيمية⁽⁵⁾، وبالتالي فبمجرد تحقق العلم اليقيني بالقرار الإداري، فإن لم يتحقق ذلك يبقى القرار عرضة للطعن، وقد تنقطع آجال ميعاد رفع دعوى الإلغاء للقرار الإداري حسب ما جاء في المادة 832 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للأسباب التالية:

1- الطعن أمام الجهات القضائية غير المختصة. 2- طلب المساعدة القضائية. 3- وفاة المدعي أو تغير أهليته. 4- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى

يتم رفع دعوى إلغاء دفتر العقاري بموجب عريضة مكتوبة من المعني، أو من طرف محام في حالة توكيله ويشترط أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مؤرخة وموقعة، وأن تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ البيانات الخاصة بطرفي النزاع من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان، وكذلك عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى، وتحديد الطلبات التي يرغب المدعي في الحصول عليها.⁽⁶⁾

إضافة إلى ذلك فقد أقر المشرع الجزائري مجموعة من الشروط فيما يخص الدعوى العقارية، والتي تتعلق بالعريضة لرفعها، وهي كالتالي:

(1) الطو ماجد راغب، القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2010، ص274.

(2) انظر: البنا محمد عاطف، مرجع سابق، ص186. / عبد الوهاب: محمد رفعت، مرجع سابق، ص39.

(3) المادة 64: "حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يأتي:

1- انعدام أهلية الخصوم.

2- انعدام الأهلية أو التقويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي."

(4) القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429هـ الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(5) بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية-دراسة تشريعية وقضائية وفقهية-، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص33.

(6) انظر المادة 15 من القانون رقم 08-09 سالف الذكر.

1-وجوب توقيعها من طرف محامي: يجب أن تقدم العرائض والطعون ومذكرات الخصوم تحت طائلة عدم القبول من طرف محام معتمد لدى مجلس الدولة باستثناء الأشخاص المذكورة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهم البلدية والولاية والدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية فهم معفون من التمثيل الوجوبي بمحام في الادعاء أو الدفاع أو التدخل طبقاً لنص المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾، فتوقع العرائض ومذكرات الدفاع المقدمة باسمهم من الممثل القانوني.⁽²⁾

2-جواز النظم المسبق: أجاز المشرع الجزائري للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتري العقاري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي وهذا بموجب نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

وهذا التظلم جوازي أي يمكن مباشرة الدعوى من دونه.

3-إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى: يجب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول طبقاً لنص المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمره القاضي بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.⁽⁴⁾

يتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية، بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ثم تقييد بسجل خاص، ترقم حسب ترتيب ورودها، يقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى المستندات المرفقة عملاً بنص المواد 818-821-823-824 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقاً للفقرة الأولى من المادة 838 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بينما يتم تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر وفقاً للفقرة الثانية من المادة 838 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽⁵⁾

(1) انظر المادة 827 من القانون رقم 08-09 سالف الذكر.

(2) بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغداددي، الجزائر، 2011، ص505.

(3) انظر المادة 830 من الأمر القانوني سالف الذكر.

(4) انظر المادة 819 من القانون رقم 08-09 سالف الذكر.

(5) لبيص ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012، ص289.

4-شهر دعوى الإلغاء:⁽¹⁾ يشترط شهر دعوى الإلغاء لدى المحافظ العقاري إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للشهر وهذا طبقاً للفقرة الثالثة من المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أخضع الدعاوى العقارية المتعلقة بعقار أو بحق عيني مشهر إلى إجراء الشهر تحت طائلة الرفض شكلاً وذلك في المادة 519 التي تنص على أنه: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها."

وبهذا النص يتضح أن الشهر إجراء جوهري لا بد أن يقوم به المتقاضي وإلا رفضت دعواه.

والهدف الأساسي من شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر، وذلك تفادياً للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث يصبح التعامل في العقار عالماً بحالته علماً يقيناً، فإذا أقدم على شرائه يكون قادماً على شراء حق متنازع فيه، وأنه من المحتمل أن ينزع منه بعد صدور حكم قضائي بشأنه وإعادته إلى من صدر الحكم لفائدته.⁽²⁾

الفرع الثالث: أوجه الإلغاء

وباعتبار أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار إداري، وبالتالي فإنه يخضع لأحكام النظرية العامة للقرارات الإدارية، لذلك يجب أن يشمل ادعاء طالب إلغاء الدفتر العقاري حتى يمكن قبول دعواه إضافة إلى الشروط السابقة أحد عيوب القرار المؤدية إلى إلغائه التالية، والتي تتمثل فيما يلي:

1- عيب عدم الاختصاص: فإن صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري؛ كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس المصلحة في المحافظة العقارية، فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء، بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، وهذا على سبيل المثال لا الحصر.

⁽¹⁾ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 138.

⁽²⁾ وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسموحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013، ص 82.

ويتصل عيب الاختصاص بالنظام العام، وهذا معناه أنه بإمكان المدعي أن يثيره في أي وقت حتى بعد فوات ميعاد الطعن في القرارات الإدارية، كما بإمكانه أن يثيره أمام مجلس الدولة كمحكمة استئناف إن لم يسبق أن أثاره أمام المحكمة الإدارية، كما بإمكان القاضي أن يثيره من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.⁽¹⁾

2- عيب مخالفة الشكل والإجراءات: وهنا لا يتصور مخالفة الشكل المتعلق بالدفتري العقاري كونه محدد وفقاً للنموذج الخاص به، لكن بالإمكان مخالفة إجراءات تسليمه؛ كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بدفعه لرسومه المتعلقة بشهر الوثائق المسحوبة، فمتى تم تسليم الدفتري دون دفع الرسوم وجب إلغاؤه طبقاً لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقاً للدولة.

3- عيب السبب: فإذا كان مصدر إصدار الدفتري العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، فإنه لا يمكن إصدار دفتري عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 74-75 والمرسومين 62-76 و63-76، وبالتالي فمن صور هذا العيب الخطأ في القانون، وعدم الصحة المادية للوقائع، والخطأ في التكييف القانوني للواقعة.⁽²⁾

4- عيب مخالفة القانون: فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتري العقاري أمكن طلب إلغاؤه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، حيث يتمكن القاضي الإداري إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.

5- عيب الانحراف بالسلطة: إذ يتعين على رافع الدعوى إثبات أن الدفتري العقاري قد سلم لشخص قصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها.⁽³⁾

ويبقى لكل شخص تضرر من عملية شهر الحقوق العينية العقارية، وبعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتري العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض، لاسترجاع حقوقه المهدورة، وهذه الدعوى إما أن يرفعها على المحافظ العقاري في حال ارتكابه لخطأ جسيم طبقاً لنص المادة 23 من الأمر 74-75، أو يرفع دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية.

(1) عدو عبد القادر، منازعات إدارية، دار هومة، الجزائر، 2012، ص142.

(2) انظر: عدو عبد القادر، المرجع نفسه، ص167-168.

(3) انظر: براهيم سهايم، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص259.

المبحث الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تختلف الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي إذا تعلق الأمر بما ينتج على الدفتر العقاري من آثار، بأن يكون النزاع متعلق بالملكية، وقد تكون جهات القضاء الإداري إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأي من بياناته باعتباره قراراً إدارياً.⁽¹⁾

إذ يعتبر الدفتر العقاري من آثار ونتائج عملية المسح العام للأراضي، ويكون تسليمه من طرف المحافظ العقاري بناء على هذه العملية، ومن الممكن أن يقع المحافظ العقاري في خطأ فادح نتيجة هذه العملية، مما يسبب ضرراً للغير، هذا الأخير ما عليه إلا اللجوء للجهة القضائية المختصة للمطالبة باسترجاع حقوقه المنزوعة منه، وقد منح المشرع الجزائري للمضروب من هذه العملية إمكانية إعادة النظر حتى بعد تسليم الدفاتر العقارية وذلك ضماناً لإرجاع الحقوق لأصحابها، وعلى هذا فإن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة، ومنها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القضاء العادي، ومنها ما تعود ولاية النظر فيها إلى القضاء الإداري وذلك حسب الموضوع كما سبق بيانه، وهذا ما سأوضحه في هذا المبحث.

المطلب الأول: حالات اختصاص القضاء العادي بإلغاء الدفتر العقاري

إن العيوب التي قد تلحق بالدفتر العقاري عديدة ومتنوعة، ويمكن أن تنصب على عدة أمور من بينها الطعن في تزوير الدفتر العقاري، وهذه الدعوى يختص بها القضاء العادي؛ إذ قد يعمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري، سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري.

إذ إن نتائج التحقيق العقاري الميدانية التي يقوم بها المحقق العقاري عند تحليله التصريحات والشهادات والوثائق المعني قد تكون على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة.

وفي هذه الحالة فقد مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، وهي قسم الجرح على مستوى المحكمة المختصة، من أجل استصدار حكم يعاقب المزور على اقتراه جنحة تزوير الدفتر العقاري وهذا طبقاً لنص المواد 222-223-233 من قانون العقوبات الجزائري.⁽²⁾

وعلى سبيل المثال لو كانت هناك القطعة الأرضية محل نزاع قضائي وهي مشاعة وعليها حارس قضائي، وتم إبلاغ المحافظ العقاري بذلك، ورغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، وهنا تثبت سوء نية المحافظ

(1) مانع جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، أبريل، 2006، ص26.

(2) القانون رقم 16-02 المؤرخ في 14 رمضان 1437هـ الموافق 19 يونيو 2016 المتضمن قانون العقوبات.

العقاري، وقيامه بالتزوير مما يستوجب معه العقاب للتزوير، والاستلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف.⁽¹⁾

وعليه فإن المشرع الجزائري منح الحق للمضور من عملية تزوير الدفتر العقاري من اللجوء إلى القضاء العادي للطعن في تزويره، مما يؤدي إلى استرجاع حقه من المزور نفسه، ومن جهة مقابلة فإنه يعاقب على هذا الفعل طبقاً للمواد سالفة الذكر.

فنرى أن الاختصاص هنا يؤول إلى جهة القضاء العادي باعتبار أن النزاع قائم بين الأشخاص الطبيعية، وليس للدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية محل هنا.

المطلب الثاني: حالات اختصاص القضاء الإداري بإلغاء الدفتر العقاري

رأينا في المطلب السابق أن القضاء الإداري يمكن أن يكون الجهة المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إذا كان الطعن فيه بالتزوير من قبل المستفيد، وهنا فقد انصبت الدعوى على المستفيد في حد ذاته، ولهذا آل الاختصاص إلى القضاء العادي، بينما في هذا المطلب سندرس اختصاص القضاء الإداري بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

إذ يعتبر الدفتر العقاري سند إداري تسلمه هيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية التي يسيروها المحافظ العقاري، والذي يعمل على إصدار مجموعة من القرارات قد تكون صائبة كما قد تكون خاطئة، ومن ذلك قرار تسليم الدفتر العقاري.

ولما كان القرار الصادر من المحافظ العقاري قراراً إدارياً، والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية فإنه يخضع لأوجه الطعن التي تخضع لها سائر القرارات الإدارية باعتباره ممثلاً كما تشير إلى ذلك المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي تقضي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".⁽²⁾

ويمكن أن يكون الطعن في الدفتر العقاري نفسه أو في إحدى البيانات الواردة فيه.

واستناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري حيث منح الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، وهذا ما نصت

(1) انظر: بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2011، ص173.

أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري والقضاء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص232.

بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص140.

(2) الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

عليه المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ إذ تنص المادة 800: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية."

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها."

وتنص المادة 801: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

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

-الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

-البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

-المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية."

وعلى هذا فإن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية بغض النظر عن الجهة المصدرة للقرار حتى لو كانت الولاية، وبالتالي فإن النزاعات الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات والذي من خلاله يمنح الدفتر العقاري، يختص بالفصل فيها القضاء الإداري تطبيقاً للمواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يعتبر الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري من اختصاص القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار الموضوعي أو المادي وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساساً في الطعن في سند أو قرار إداري.

والطعن أمام المحاكم الإدارية ممكن أن ينصب على قرارات المحافظ العقاري أو أخطائه؛ فللمتضرر حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التقصيرية، وترفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية كما سبق وأشرنا.

وباعتبار المحافظ العقاري ممثلاً على مستوى الولاية فإن القرار الصادر عنه تختص به المحاكم الإدارية، ومجلس الدولة كجهة استئناف وذلك على النحو التالي.

1-المحكمة الإدارية

تختص المحكمة الإدارية بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إذا كانت ضد المحافظ العقاري؛ إذ أن تصرفات هذا الأخير تأخذ شكل القرارات الإدارية.

وبصفة عامة يمكن لكل من تضرر من قرار المحافظ العقاري بمنح الدفتر العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ العقاري، وبالتالي طلب إلغاء الدفتر العقاري طبقاً لما تنص عليه المادة 112 من المرسوم رقم 76-63.

وبالتالي فالجهة المختصة بالفصل في هذه القضية هي القضاء الإداري وفقاً للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سالفتي الذكر، وبالتالي فإن الاختصاص يعتبر نوعي يحكم به القاضي من تلقاء نفسه.⁽¹⁾

وعليه يشترط لانعقاد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية لنظر المنازعة أن يكون النزاع إدارياً؛ أي أحد طرفي المنازعة شخصاً من أشخاص القانون العام كالولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

أما عن الاختصاص الإقليمي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري فيتحدد وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ والذي هو موطن المدعى عليه أساساً، واستثناء في مواطن مختلفة إذا تعذر معرفة الموطن الأصلي للمدعى عليه حسب نفس المادة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وأما عن طبيعة الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام، ويجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يجب إثارته تلقائياً من طرف القاضي عملاً بأحكام المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التنفيذي 98-356 نظم الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية، وأولى الاختصاص للغرفة الإدارية بالمجالس القضائية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية والتي جاء في المادة 2 منه بأنه: "تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون محكمة إدارية كجهات قضائية لقانون العام في المادة الإدارية".

وعليه فإن إلغاء الدفاتر العقارية يكون من اختصاص الغرف الإدارية المحلية إلى غاية تنصيب المحاكم الإدارية، وهذا هو الشيء المعمول به حالياً ومنذ صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽³⁾

وتجدر الإشارة إلى أنه قد تم تنصيب المحاكم الإدارية على مستوى بعض الولايات، والتي أصبحت ترفع أمامها هذه الدعاوى.

(1) انظر: خلفوني: مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر، 2007، ص56.
مزغاش: أسهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006، ص82.

رمول: خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص139.

(2) لبيض ليلي، مرجع سابق، ص294.

(3) علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، الملتقى العلمي حول الدفتر العقاري وإشكالاته، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2011، ص7.

يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بصفة عامة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية، وبصفة خاصة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري والمرفوعة ضد المحافظ العقاري، كما يختص بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية وهذا طبقاً للمواد 901-902-903 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خاتمة:

بعد دراستي لهذا الموضوع توصلت إلى النتائج التالية:

1-يمكن إلغاء الدفتر العقاري بعد إصداره عن طريق دعوى يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالف للقانون، أو القضاء العادي إذا كان النزاع قائماً بين الأشخاص الطبيعية.

2-تتمثل خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري في أنها طعن قضائي موضوعي يقوم على أساس اختصاص القرار الإداري وليس الإدارة أمام القضاء؛ إذ أن المشرع الجزائري اعتبر الدفتر العقاري سنداً قوياً لا يمكن إلغاؤه إلا عن طريق القضاء واتباع إجراءات قانونية محددة، كما أنها دعوى تتعلق بالحق العام، إضافة إلى أن حكم هذه الدعوى له الحجية المطلقة في مواجهة الكافة.

3-لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري ينبغي أن تتوفر على جملة من الشروط منها ما يتعلق بقبول الدعوى، ومنها ما يتعلق بعريضة الدعوى، ومنها ما يتعلق بأوجه الإلغاء الخاصة بالعيوب في القرار الإداري، فإذا توفرت واشتملت على كل هذه الشروط قبلت الدعوى.

4-أبرز الشروط التي ينبغي توفرها هي شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري، والهدف الأساسي من شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر، وذلك تفادياً للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، بحيث يصبح المتعامل في العقار عالماً بحالته علماً يقيناً.

5-أما فيما يخص الجهة القضائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، فقد تكون جهات القضاء العادي، وقد تكون جهات القضاء الإداري، وذلك استناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري حيث منح الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، وهذا فيما يخص الاختصاص النوعي، أما عن الاختصاص الإقليمي لدعوى إلغاء الدفتر

العقاري فيتحدد وفقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية؛ والذي هو موطن المدعى عليه أساساً.

6- يمكن أن ينصب الطعن أمام المحاكم الإدارية على قرارات المحافظ العقاري أو أخطائه؛ فللمتضرر حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ العقاري، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التقصيرية، وترفع الدعوى أمام المحاكم الإدارية؛ إذ أن تصرفات هذا الأخير تأخذ شكل القرارات الإدارية.

وعلى ضوء هذا البحث فقد توصلت إلى جملة من الاقتراحات والتوصيات التي ينبغي الأخذ بها في هذا الباب من بينها:

- 1- ضرورة إيجاد آليات قانونية وتنظيمية تساعد على التأكد من قرارات المحافظ العقاري بمنح الدفتر العقاري.
- 2- إقامة ندوات وملتقيات تجمع أهل الاختصاص في هذا المجال من قضاة وموثقين ومحامين ومحافظين عقاريين وأساتذة تساعد بالنهوض بالتشريع في هذا المجال ومسايرة التطورات الحاصلة.
- 3- ضرورة توعية المتقاضين، وتزويدهم بالإجراءات اللازمة إلتباعها أثناء رفع الدعاوى لتفادي رفض قبول دعواهم شكلاً من جهة، والأخطاء الصادرة عن المحاكم الإدارية من جهة أخرى.
- 4- محاولة إيجاد تنظيم قانوني واحد يحكم الملكية العقارية، والدعاوى الناتجة عنها، ويعمل على التقليل من المنازعات العقارية.
- 5- وضع قانون خاص بالمحافظين العقاريين مثله مثل سائر المهن الأخرى كالمحامين والموثقين، يتضمن حقوقهم وواجباتهم من خلال تصنيف المسؤوليات والأخطاء، وإبراز الواجبات والامتيازات بدقة وتفصيل.
- 6- وضع جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز أو خطأ جسيم يصدر من المحافظ العقاري بمناسبة قيامه بمهامه لتفادي دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية، وما ينتج عنها من منازعات.
- 7- وضع نصوص قانونية خاصة بالجهة القضائية المختصة بالفصل في الطعون والدعاوى التي ترفع ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 8- وضع مادة قانونية تفيد حظر التقادم المكسب لوأضع يده على عقار الغير مهما طال أمد وضع يده، وهذا تفادياً للنزاعات.

9- ضرورة سن قواعد قانونية واضحة تزيل الغموض في حل نزاعات الدفتر العقاري، مثل ما جاء من تعارض بين المادة 85 من المرسوم 63/76، ونص المادة 23 من الأمر 74/75؛ إذ نصت المادة 85 على جواز الطعن في التصرفات المشهورة بالإلغاء وهذا تعارض صريح مع مبادئ الشهر التي تنص على تكريس الحجية المطلقة.

✓ قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر القانونية:

✓ القوانين والمراسيم والأوامر والقرارات:

- 1- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر 1429 هـ الموافق 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 2- القانون رقم 16-02 المؤرخ في 14 رمضان 1437 هـ الموافق 19 يونيو 2016 المتضمن قانون العقوبات.
- 3- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ثانياً: المراجع القانونية:

✓ الكتب:

- 6- بوضياف: عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية-دراسة تشريعية وقضائية وفقهية-، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 7- بربارة عبد الرحمان، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ط2، منشورات بغدادية، الجزائر، 2011.
- 8- براهمي: سهام، التصريح بالمنفعة العمومية في نزع الملكية، دار الهدى، الجزائر، 2012.
- 9- البنا: محمد عاطف، الوسيط في القضاء الإداري، دار الفكر العربي، مصر، 1990.
- 10- الحلو: ماجد راغب، القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 2010.
- 11- الطماوي: سليمان، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء-، ج1، دار الفكر العربي، مصر، 1976.

12- عبد الوهاب: محمد رفعت، القضاء الإداري-قضاء الإلغاء، قضاء التعويض وأصول الإجراءات-، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، 2005.

13- عدو: عبد القادر، منازعات إدارية، دار هومة، الجزائر، 2012.

14- رمول: خالد، المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.

15- شيهوب: مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج1، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون الجزائر، 2009.

16- خلفوني: مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر، 2007.

✓ الرسائل والمذكرات:

17- أورحمون: نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري والقضاء، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

18- بن عمار: زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار عنابة، الجزائر، 2011.

19- بوريتون: عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

20- وافي: هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسموحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013.

21- لبيض: ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، 2012.

22- مزغاش: أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2006.

✓ المقالات:

23- مانع: جمال عبد الناصر، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، أبريل 2006.

✓ المداخلات:

24- علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، الملتقى العلمي حول الدفتر العقاري وإشكالاته،
جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2011.