

## الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية

### في التشريع الجزائري

أ.د. جمال عبد الناصر مانع

أستاذ التعليم العالي و عميد كلية الحقوق

جامعة باجي مختار-عنابة

#### ملخص:

باعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري، فإنه يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وقوع النزاع، غير أن هذه القرارات تتعلق بالملكية الخاصة للعقارات والحقوق العقارية، ومن ثم فإنه يدخل في نطاقه جملة من قواعد القانون الخاص.

لذا فإن هذه المداخلة تتعلق بالنزاعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري، وبخاصة الجهة القضائية التي لها الحق في إلغائه، هل هي الجهة القضائية الإدارية باعتبار الدفتر العقاري قرارا تتوافر فيه شروط القرار الإداري، أم هي جهة القضاء العادي باعتبار الحق الناتج عن الدفتر العقاري حق مدني؟

## Abstract

Considering the land notebook as an administrative decision issued by the administration represented by its director. Such land notebook is subject to administrative concepts dealing with the issuing of administrative decisions and its plementations and the way of appeal in case of arising disputes.

However, such decisions concern private land property and land rights and therefore a sum of private law rules fall under its scope.

So, this paper deals first with canceling disputes of land notebook, especially the judicial institution which has the right to cancel. Then to answer the following question:

Is the administrative judicial institution has the right to take the decision to cancel with regards to the fact that the land notebook is an administrative decision? OR

Is the private judicial institution has the right to take the decision to cancel the land notebook with regards to the fact that the latter is a civil right?

### تمهيد ونطاق المداخلة:

تتبع الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، إلى جانب المراسيم التنفيذية المتعلقة بالمسح، وبالموازاة يسري نظام الشهر الشخصي لعدم اكتمال مسح كامل التراب الوطني.

وفي إطار التعديلات التي عرفتها الجزائر صدر القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري للتأكيد على الاتجاه الجديد لنظام الشهر في الجزائر.

وإذا كان المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني فإنه لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجياً بتقدم عمليات المسح نتيجة الارتباط الموجود بينهما.

بحيث يركز نظام الشهر العيني على العقار ذاته عن طريق مسك سجل خاص يسمى في التشريع الجزائري "مجموعة البطاقات العقارية" لدى مصلحة الشهر العقاري، وتخصص فيه لكل عقار بطاقة أو أكثر تدون فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار كالمساحة والموقع والرقم والقسم والجزء، والتصرفات القانونية التي ترد عليه، وذلك بناء على "مبدأ التخصيص"، بحيث يطلق على العقار المعني "بالوحدة العقارية"، وتعد البطاقة المخصصة للعقار بطاقة تعريف له.

كما يقوم نظام الشهر العيني في الجزائر على "مبدأ القوة الثبوتية" للسندات الصادرة عن هيئات الحفظ العقاري، باعتبارها السندات المثبتة للملكية العقارية بصفة نهائية ومطلقة على أساس "مبدأ القيد المطلق"، والذي مفاده أن كل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، بحيث لا يمكن الاحتجاج بحق غير مشهر مسبقاً، وأن كل حق مقيد ومشهر هو حجة على الكافة، وذلك مع مراعاة الحالات الواردة في المادة 89 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 1975/03/25 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وهي استثناءات من قاعدة القيد المسبق بالنسبة:

- للعقود العرفية ثابتة التاريخ قبل 1971/01/01 حيث يمكن تثبيتها.
  - للعقود غير ثابتة التاريخ حيث لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء، طبقاً لما أشارت إليه المادتان 13، 14 من المرسوم 76-63 سابق الذكر.
- ومحافظة العقارية عن طريق المحافظ العقاري المختصة إقليمياً تلعب دوراً أساسياً في نظام الشهر العيني عن طريق الصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها والرقابة التي يمارسها على التصرفات التي تقدم للشهر من أجل قيدها في السجل العقاري، وإثر انتهاء عملية المسح، يمنح للمالك الدفتر العقاري الذي يثبت حقوقه، والذي تسجل فيه العمليات

اللاحقة المنصبة على العقار، بما فيها من حقوق وأعباء تثقل العقار، وعليه يعتبر الدفتر العقاري بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية، لأنه يتعلق بحياته القانونية، مما يسهل التعامل به.

وقد استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في: 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، بحيث تنص المادة على أنه: "بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73، يسلم للمالكين، دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية".

وواضح أن الدفتر العقاري مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية.

ويثير الدفتر العقاري العديد من الإشكالات القانونية بدءا من تحديد طبيعته القانونية، هل هو قرار إداري أم أنه عقد إداري؟ وصولا إلى حججه كسند مثبت للملكية العقارية، ومدى حجية البيانات الواردة فيه، ومدى إمكانية إلغائه عن طريق الدعوى القضائية؟

لذلك فإن موضوع المداخلة هو "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، وهذا الموضوع يثير التساؤل فيما إذا كان اختصاص إلغائه يؤول إلى القضاء العادي أم إلى القضاء الإداري، وإذا كان الاختصاص يعود إلى هذا الأخير فإن الإشكال يثور حول أي غرفة أحق بالفصل في النزاع الذي يثور حول إلغاء الدفتر

العقاري أهى الغرفة الإدارية المحلية أم الغرفة الإدارية الجهوية؟، وضد من ترفع الدعوى؟ وما هى إجراءاتها؟.

إن المنازعة المتعلقة بإلغاء الدفاتر العقارية منازعة متميزة عن الخصومة المدنية ويرجع سر تميزها، كونها تتعلق بوثيقة إدارية صادرة عن جهة إدارية وتستمد وجودها أساسا من وثائق المسح، وتشكل سندا لإثبات الملكية العقارية، بما يعنى أن الاختصاص بالنظر فى دعوى الإلغاء هو القاضي الإدارى ويكون القاضي المدنى أو العقارى بالمقابل غير مختص. غير أن تعلق موضوعها ومحلها بحق عيني أصلى وارد على عقار بما يعنى أولوية وصلاحيه القاضي العادى بالنظر فى الخصام.

تتمحور إشكالية المداخله حول مدى إمكانية اعتبار الدفتر العقارى قرارا إداريا؟ والجهة القضائية المختصة بالفصل فى دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية؟ وللإجابة عن هذه التساؤلات تتبع الخطة التالية:

المبحث الأول: مدى انطباق عناصر القرار الإدارى على الدفتر العقارى

المبحث الثانى: الجهة المختصة بالفصل فى دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية

## المبحث الأول

### مدى انطباق عناصر القرار الإدارى على الدفتر العقارى

بعدها حددنا طبيعة الدفتر العقارى بيقى لنا البحث فى مدى انطباق عناصر القرار الإدارى على الدفتر العقارى.

ذلك أن القرار الإدارى هو العمل القانونى الانفرادى الصادر عن الإدارة، والذي من شأنه إحداث أثر قانونى تحقيقا للمصلحة العامة، أو هو ذلك التصرف القانونى

الذي يفصح عن الإرادة المنفردة للإدارة قصد إحداث أثر مركز قانوني أو التأثير عليه بالتعديل أو الإلغاء<sup>(1)</sup>.

من خلال هذا التعريف يتبين أن القرار الإداري يتميز بالخصائص التالية:

- القرار الإداري تصرف قانوني.
- القرار الإداري صادر عن الإدارة.
- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة<sup>(2)</sup>.

ولذلك وجب النظر في مدى انطباق خصائص القرار الإداري على الدفتر العقاري، والقول فيما إذا كان الدفتر العقاري يتميز بنفس الخصائص التي يتميز بها القرار الإداري، لكي تتحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري لاسيما الخاصة بإلغائه.

---

(1) بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 08.

(2) للمزيد من التفاصيل حول خصائص القرار الإداري، راجع على سبيل المثال:

- د.عمار عوادي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 23 وما بعدها.

- د.محمد فؤاد عبد الباسط، القرار الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 2000، ص 07 وما بعدها.

- Delaubadaire (A), Venezia (J.C), Gaudemet (Y), Traité De Droit Administratif, L.G.D.J., Paris, France, 1999, pp. 549 et s.

## المطلب الأول

الدفتري العقاري تصرف إرادي منفرد وبالشكل الذي حدده القانون يشترط المشرع في القرار الإداري جملة من الشروط من بينها أن يكون صادرا عن الهيئات الإدارية بالإرادة المنفردة بما لها من امتيازات وسلطة عامة، وأن يتم صدور القرار وفقا للشروط الشكلية والإجراءات التي يتطلبها مثل هذا القرار. وهو الأمر الذي ينطبق على قرار منح الدفتري العقاري للمالك بعد الإجراءات التي يقوم بها المحافظ العقاري المختص إقليميا.

### أولا: الدفتري العقاري تصرف إرادي منفرد

من الثابت فقها وقضاء أن القرار الإداري هو إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها المنفردة والملزمة بقصد إحداث أثر قانوني معين<sup>(3)</sup>. وإذا راجعنا التشريع العقاري نجد المشرع قد ألزم جهة الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتري العقاري للمعني أو لوكيله، وهذا ما نصت عليه المادة 18 من الأمر 74-75 بقولها: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراءات الأولى دفتري عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية". وتطبيقا لهذا النص بينت المادة 45 من المرسوم 63-76 مواصفات الدفتري العقاري وبياناته، بحيث تنص على ما يلي: "إن الدفتري العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم: 74-75 يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. فهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالخير الأسود الذي لا يمحى والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

(3) د.عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المنعقد بالمركز الجامعي سوق أهراس، يوم 27 أبريل 2004، ص 13.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة. ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات. وأن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ. ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم. ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة".

إن الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده، وإن كان تسليم الدفتر العقاري يعد المرحلة النهائية حتى تنسب ملكية عقار ما في مكان ما لهيئة ما أو لفرد ما، ولقد سبقت عملية تحرير الدفتر مراحل أخرى تولتها خاصة كل من الولاية وإدارة المسح والبلدية.

فالمادة 2 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام نصت على أن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر من تاريخ نشره في جريدة قرارات الولاية والجرائد اليومية الوطنية ويبلغ لرؤساء المجالس الشعبية البلدية.

ويعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق الإعلانات المنشورة في الدائرة والبلديات 15 يوما على الأقل من افتتاح العملية. وقد تكفل هذا المرسوم ونصوص أخرى بتبيان دور البلدية خاصة في عملية المسح.

وإذا كانت عملية إعداد الدفتر العقاري تتطلب تحضيراً كبيراً وإجراءات طويلة وتدخل هيئات عديدة كإدارة المسح والبلدية والمحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة،



ومساهمة الأفراد<sup>(4)</sup>، فإنها تظل متصفة بالطابع الانفرادي، وما مرحلة ما قبل صدور الدفتر وتوقيعه سوى مرحلة تحضيرية استوجبتها طبيعة الدفتر العقاري كونه يعلن عن حق عيني وارد على عقار.

### ثانيا: مواصفات الدفتر العقاري وبياناته

بالرجوع إلى المرسوم 76-63 نجد أن المادة 45 منه قد حددت كفيات التأشير على الدفتر العقاري وألزمت أن تكون عملية التأشير بكفيات واضحة ومقروءة بالخير الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه والجداول مرقمة وموقعة، وفي حالة وجود أخطاء مادية، يتعين على الأعوان المكلفين بعملية التأشير عدم القيام بالكشط أو الشطب أو الحشو.

كما يجب عليهم القيام بعملية التصحيحات عن طريق الإحالات التي لا بد على المحافظ العقاري أن يعاينها ويشهد بصحتها<sup>(5)</sup> وحتى تكون عملية التأشير واضحة بعيدة عن اللبس والإبهام، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بالأحرف الكبيرة أما الأسماء الشخصية بالأحرف الصغيرة وذلك على الخانة المخصصة لذلك، وللتأكد من الجداول المقيدة عليها المعلومات سواء تعلق الأمر بتعيين الأطراف أو العقارات لا بد أن تكون مرقمة وموقعة، مع ضرورة وضع خط بالخير بعد كل عملية إجراء، وهذا لتفادي عمليات التزوير والإضافات غير المبررة، كما أنه يتعين على المحافظ العقاري أن يضع تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم<sup>(6)</sup>.

(4) تميز تدخل المواطنين في مجال مسح الأراضي بالسلبية نتيجة عدم تصریحهم بالملكيات، وتخوفهم من الرسوم العقارية المفروضة عليهم.

(5) المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(6) الفقرة الأخيرة من نص المادة 45 من المرسوم رقم 76-63 السابق الذكر.

وحتى تكون كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري صحيحة، ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لابد من نقل كل التأشيرات التي تمت على البطاقة العقارية وذلك على الدفتر المقدم أو الدفتر الجديد علما بأن هذا الأخير لا يعتبر تاما إلا عند حلول تاريخ آخر شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ العقاري في الإطار المخصص لذلك.

أما إذا تم التأشير على دفتر عقاري جديد بالرغم من وجود دفاتر عقارية سابقة تم التأشير عليها، فعلى المحافظ العقاري في مثل هذه الحالات العمل على إتلاف الدفاتر العقارية السابقة والإشارة بذلك على البطاقات العقارية<sup>(7)</sup>.

وقد حدد نموذج الدفتر العقاري بموجب القرار الصادر عن السيد وزير المالية بتاريخ: 1976/05/27، يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، بحيث نصت المادة الأولى منه على أن: "يوضع الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 45 من المرسوم رقم 76-73 على مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار".

### المطلب الثاني

#### الدفتر العقاري صادر عن جهة إدارية

الهيئة المنوط بها تسليم الدفتر العقاري هي بطبيعتها هيئة إدارية، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي أطلق عليها المشرع تسمية "المحافظة

(7) المادة 49 من المرسوم رقم 76-63 السابق الذكر.

العقارية" التي يسيرها محافظ عقاري، وهو موظف خاضع لقانون الوظيف العمومي، تربطه بالإدارة المركزية، علاقة لائحية تنظيمية<sup>(8)</sup>.

بحيث نصت المادة 20 من الأمر على أن: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر". والمحافظة العقارية خلية داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري يرأسها محافظ إداري يخضع لوصاية وزارة المالية.

والطابع الإداري للمحافظة العقارية مستمد من نص المادة الأولى من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على ما يلي: "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية".

فالمحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري تابعة لمديرية الحفظ العقاري، غير متمتعة بالشخصية القانونية، ولا تملك الوجود القانوني المستقل، مما يجعلها تطبيقا من تطبيقات عدم التركيز الإداري، على أساس تبعيتها للإدارة المركزية<sup>(9)</sup>.

ولما كان الدفتر العقاري يتم إعداده وفقا للأشكال التي حددها القانون، فالسؤال الذي يطرح نفسه: إلى من يسلم الدفتر العقاري؟

الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 01/46 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المتضمن

<sup>(8)</sup> رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 30 وما بعدها.

علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر(العقار)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 96 وما بعدها.

<sup>(9)</sup> رمول خالد، المرجع السابق، ص 79 وما بعدها.

تأسيس السجل العقاري: "يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

وقد يتعدد الأشخاص أصحاب الحقوق، فإن كان شخصا واحدا، فإنه في هذه الحالة لا يطرح أي إشكال قانوني ذلك أن عملية التسليم تتم له شخصيا، ولكن الإشكال يثور بالنسبة للملاك على الشيوع غير الورثة، حيث يرفض العديد من الملاك توكيل بعضهم قانونا لاستلام الدفتر العقاري، مما يحتم على المحافظ العقاري المختص إقليميا عدم تسليم الدفتر العقاري، أما في حالة الورثة المالكين على الشيوع يطلب المحافظ العقاري من الورثة نسخة من الفريضة بالإضافة إلى توكيل إلى أحدهم مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري، واسم مستلمه تجنبا لضياعه<sup>(10)</sup>، وفي حالة ضياعه فهل يستطيع صاحبه الحصول على دفتر عقاري جديد؟، وللإجابة عن هذا التساؤل يمكن القول بأنه بعدما يقدم طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقاري، الذي عليه أن يتأكد من مدى تطابق هذا الطلب مع هوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، يمنحه دفترا عقاريا جديدا<sup>(11)</sup>.

وإذا كان المشرع قد ألزم تقديم الدفتر العقاري في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإشهار، فإنه إعمالا لنص المادة 2/50 من المرسوم 63-76 تتم عملية تقييد الإشهار دون طلبه وذلك في الحالات التالية:

(10) المادة 47 من المرسوم 63-76 المذكور أعلاه.

(11) المادة 52 من المرسوم 63-76 المذكور أعلاه.

- العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري<sup>(12)</sup>.
- العقود المحررة أو القرارات القضائية التي صدرت بدون مساعدة المالك أو ضده.
- تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

وإذا كان المحافظ العقاري يتخذ هذه الإجراءات دون علم المالك، مما يتعين معه التبليغ، وهو ما يؤدي بنا إلى التساؤل عن الكيفية التي يبلغ بها الإجراء الذي اتخذه المحافظ العقاري دون قيده على الدفتر العقاري؟

يقوم المحافظ العقاري بعد تنفيذ إجراء الشهر في الحالات السابقة بتبليغ هذا التنفيذ إلى حائز الدفتر العقاري، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداعه للدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة، قصد ضبطه واستيفائه، أما في حالة عدم تقديم المالك الدفتر العقاري للمحافظ عند نقل ملكية العقار من أجل التأشير عليه بالتصرف فإنه يمكن في هذه

(12) تنص المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: " يجب على المعنيين أن يودعوا لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، وجدولا محررا على نسختين حسب الحالة من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط، وهذا الجدول المرفق بجميع السندات والعقود المثبتة للملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للإشهار يجب أن يتضمن:

1. وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.
2. هوية وأهلية أصحاب الحقوق.
3. الأعباء المثقلة بهذه العقارات

الحالة للمحافظ العقاري أن يسلم للمالك الجديد دفترا عقاريا آخر، مع الإشارة في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم<sup>(13)</sup>.  
وإذا وقع نزاع حول عملية التسليم يجوز للأطراف المتنازعة الحصول على دفتر عقاري يثبت حقوقهم، وفي هذه الحالة يحتفظ المحافظ العقاري بالدفتر العقاري.

### المطلب الثالث

#### الدفتر العقاري يحدد أثرا قانونيا

طبقا لنظام الشهر العيني يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية<sup>(14)</sup>.

وهذا ما تضمنته المادة 19 من الأمر رقم 74/75 التي تنص على ما يلي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

يعتبر الدفتر العقاري كذلك الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي ووضع الحدود للبلديات، تتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح، وتحديدتها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة قاض.

وفي إطار نص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/1 المشار إليه أعلاه، صدرت عدة قرارات قضائية أيضا عن المحكمة العليا، منها القرار المؤرخ في

(13) راجع في ذلك: الفقرة الأخيرة من نص المادة 50 من المرسوم رقم 76-63 السابق الذكر.

(14) مجيد خلوفي، الدفتر العقاري، مجلة الوثوق، العدد 08، سنة 2002، ص ص 15-16.

2000/06/28، ملف رقم: 197920 الصادر عن الغرفة العقارية الذي جاء فيه: " ملكية، دفتر عقاري، سند لإثباتها، نعم، القضاء بخلاف ذلك، لا، نقض"<sup>(15)</sup>.

والذي أسس بناء على نص المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 01/05/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، والتي تنص على ما يلي: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

وفي قضية الحال، لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية، يكونون قد خالفوا القانون.

ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون.

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار، نجد أن المجلس القضائي ذهب إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي، لا يقوم مقام سند الملكية ويكون في ذلك قراره قد جانب الصواب، لأن هذا الدفتر يشكل مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استناداً إلى أحكام قانون الشهر العقاري، وهو السند القوي في إثبات الملكية العقارية بناء على نص المادة 19 المشار إليها أعلاه

(<sup>15</sup>) المجلة القضائية، تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء الأول، سنة 2004، ص 171-175.

وليس السند الذي سيكون "مستقبلا" الدليل الوحيد للإثبات مثلما جاء في قرار الغرفة العقارية للمحكمة العليا<sup>(16)</sup>.

يتضح مما سبق، أن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للإقليم وتأسيس السجل العقاري، لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي يعد أول قانون للشهر العقاري بالجزائر بعد الاستقلال من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المتمثل في تأسيس نظام الشهر العيني.

القاعدة أيضا، أن عملية المسح العام للأراضي، تطهر العقار مما يتقله من أعباء وحقوق، بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض من المسح العام للأراضي، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات وبعث الإثتمان العقاري وضبط الملكية العقارية<sup>(17)</sup>.

ويعتبر الدفتر العقاري بمثابة حسم الملكية العقارية، ويستمد وجوده أساسا من وثائق المسح، وأن أي مخالفة ترتكب من طرف المحافظ العقاري تعد حرقا فادحا لأحكام قانون الشهر العقاري، الذي تترتب عليه المسؤولية الكاملة بثبوت الخطأ الواقع عند تسليم الدفاتر العقارية، كعدم مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات، المنجزة من قبل المسح العام للأراضي المستحدثة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ

---

(16) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 73.

(17) عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 59.



في: 1992/04/07 من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية، وغيرها<sup>(18)</sup>.

وإذا أصيب أي شخص بأضرار نتيجة للأثر التطهيري للشهر العيني، فما عليه إلا اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة من أجل التمسك بتطبيق القواعد العامة التي تخول له الحق في المطالبة بالتعويض لجبر الضرر اللاحق به، دون المساس بالحقوق المقيدة والثابتة في الدفتر العقاري.

بالرجوع إلى نص المادة 01/16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، التي تنص على ما يلي: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"<sup>(19)</sup>.

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن تقييم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13، 14 أعلاه، فإن هذا التقييم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي".

من خلال هذا النص نجد أن المشرع الجزائري قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، وفي هذا خروج عن القواعد العامة المقررة في أنظمة الشهر وخاصة نظام الشهر العيني، بحيث حول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد التقييم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية مما قد يؤدي معه إلى زعزعة استقرار الملكية العقارية وإهدار الحقوق العينية المقيدة لمدة طويلة<sup>(20)</sup>.

(18) رمول خالد، المرجع السابق، ص 88 وما بعدها.

(19) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 59.

(20) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة-شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 85 وما بعدها.

وتطبيقا لذلك صدرت عدة أحكام قضائية عن المحكمة العليا تكرر محتوى المادة 16 المذكورة أعلاه.

ومن أمثلة ذلك:

■ القرار الصادر عن الغرفة المدنية المؤرخ في 16/03/1994 ملف رقم 108200 الذي جاء فيه: "إشهار الحقوق، الحصول على الدفتر العقاري، لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة". وقد كان منطوق القرار ما يلي: "إن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أية معارضة مقبولة ضده، فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض"<sup>(21)</sup>.

■ وكذا الحكم الصادر عن محكمة تمالوس مجلس قضاء سكيكدة بتاريخ: 05/24/1998 تحت رقم فهرس 81/1998 الذي بني على نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 والمرسوم التنفيذي رقم 93/123 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنص على ما يلي: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12/11/1975 والمتضمن إعداد أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

حيث جاء في الحكم أن شهر الدعوى العقارية المتضمنة الطعن في صحة محرر مشهر إنما شرع لحماية رافعها صونا لحقوقه كي يعلم الغير بأن العقار محل مطالبة قضائية أمام

(21) أنظر: المجلة القضائية عدد 02، سنة 1995، ص 80.

ساحة القضاء وبالتالي يدخل في خانة الحقوق المتنازع عليها قضاء وما يترتب على ذلك من آثار.

■ ومن الأمثلة كذلك، القرار الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ: 1999/03/24 الذي جاء فيه: "لما كانت الدعوى رامية إلى إبطال عقد الشهرة الذي أعده الطاعن أمام الموثق في إطار المرسوم رقم: 352/83، كما يتضح من الإجراءات المتبعة في الدعوى، وهو السند الذي تم إشهارة أمام المحافظة العقارية كما يتبين من تأشير المحافظ العقاري، وعليه فإن قضاة المجلس بعدم مراعاتهم لأحكام المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 والمحتج به أمامهم يكونوا قد خالفوا القانون، مما يعرض قرارهم للنقض<sup>(22)</sup>.

وتأسيسا على ما سبق يتبين أن خاصية إحداث أثر قانوني متوفرة ولا أدل على ذلك من الحجية المطلقة للدفتر العقاري في مجال إثبات الملكية العقارية استنادا إلى أحكام قانون الشهر العقاري، وهو السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية.

---

(<sup>22</sup>) القرار رقم 186606 بتاريخ: 1999/03/24 (غير منشور).

## المبحث الثاني

### الجهة المختصة بالفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية

تختلف الجهة القضائية المختصة بنظر النزاعات المتعلقة بالدفاتر العقارية، فقد تكون جهات القضاء العادي، إذا تعلق الأمر بما ينتج عن الدفتر العقاري من آثار، بأن يكون النزاع متعلقا بالملكية العقارية، وإما أن تكون جهات القضاء الإداري بأن يتعلق النزاع بالدفتر العقاري في حد ذاته أو بأحد بياناته باعتباره قرارا إداريا.

وهذا ما يقودنا إلى البحث في اختصاص القضاء العادي من جهة والقضاء الإداري من جهة أخرى، وفي هذه الأخيرة وجب تحديد الجهة القضائية الإدارية المختصة فيما إذا كانت الغرفة الإدارية المحلية أم الغرفة الإدارية الجهوية.

### المطلب الأول

#### اختصاص القضاء العادي بنظر القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري

يثير الدفتر العقاري العديد من المنازعات القضائية باعتبار سند إثبات الملكية سواء فيما بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص الذي يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات، بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي والذي يتمثل في القسم العقاري التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، حسب المادة 09 من قانون الإجراءات المدنية<sup>(23)</sup>.

---

(23) زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 12

وما بعدها.

## المطلب الثاني

### اختصاص القضاء الإداري بنظر القضايا المتعلقة بالدفتر العقاري

هناك نوع من المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري التي تجمع بين أشخاص أو مؤسسات يحكمها القانون الخاص والدولة، يؤول فيها الاختصاص إلى القضاء الإداري المختص إقليميا، والذي يتمثل إما في الغرف الإدارية المحلية الموجودة على مستوى المجالس القضائية، وإما في الغرف الإدارية الجهوية الموجودة على المستوى الجهوي، المؤسسة بموجب المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري<sup>(24)</sup>.

(24) تنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية الجزائري على ما يلي: "تختص المجلس القضائية، بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا، في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها وذلك حسب قواعد الاختصاص التالية:

- (1) تكون من اختصاص مجلس قضاء: الجزائر - وهران - قسنطينة - بشار - ورقلة التي يحدد اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم.
  - الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن الولايات.
  - الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات والطعون الخاصة بمدى شرعيتها.
- (2) تكون من اختصاص المجالس القضائية التي تحدّد قائمتها وكذا اختصاصها الإقليمي عن طريق التنظيم:
  - الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية وعن المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.
  - الطعون الخاصة بتفسير هذه القرارات والطعون الخاصة بمدى شرعيتها.
  - المنازعات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للدولة والولاية، والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والرامية لطلب التعويض "

غير أن ذلك يثير التساؤل التالي: ما هي الجهة القضائية الإدارية المختصة لاسيما وأن هذه المنازعات متعددة ومتنوعة وتختلف من حيث أطرافها ومن حيث موضوعها، ثم ما هي الجهة التي ترفع ضدها الدعوى؟  
أولاً: الجهة القضائية الإدارية المختصة<sup>(25)</sup>

لما كان الدفتر العقاري سندا إداريا في إثبات الملكية العقارية يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، وأن المحافظة العقارية هي التي تتولى إعداده وتسليمه للمالكين، الأمر الذي يجعل الدولة محل مساءلة بسبب الأخطاء المضرة بالغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه. بمجرد ثبوت خطئه، كتسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطوبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة من قبل لجان مسح الأراضي المستحدثة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، من أجل وضع الحدود في كل بلدية. بمجرد افتتاح العمليات المسحية. وتأسيسا على ذلك إذا ما حدث وأن أصيب شخص بأضرار نتيجة للأثر التطهيري للشهر العيني، فما عليه إلا اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة لحماية حقوقه بتطبيق القواعد العامة التي تخول له الحق في المطالبة بالتعويضات جبرا للضرر اللاحق به دون أن يخول له القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة. ومن ذلك نص المادة 23 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه.

---

(25) يعلي محمد الصغير، القضاء الإداري (مجلس الدولة)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 41 وما بعدها.

وكذا ما نصت عليه المادة 24 من نفس الأمر على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

لذلك وجب التطرق إلى تحديد اختصاص الغرف الإدارية المحلية من جهة والغرف الإدارية الجهوية من جهة أخرى، في مجال إلغاء الدفاتر العقارية.

### 1- اختصاص الغرفة الإدارية المحلية:

إذا كان الأمر يتعلق بإبطال أحد بيانات الدفتر العقاري، فإن الاختصاص القضائي ينعقد للغرفة الإدارية المحلية التي يوجد بدائرة اختصاصها موقع العقار، لأن الدعوى تتعلق بدعوى القضاء الشامل<sup>(26)</sup>، لأن دعوى القضاء الشامل هي دعوى التعويض أو دعوى المسؤولية الإدارية عن الضرر الحاصل الذي يلحق بصاحب الدفتر العقاري.

أما دعوى الإلغاء فإن الإلغاء يكون جزئيا، بحيث يمكن للقاضي الإداري إلزام إدارة الحفظ العقاري بتعديل الدفتر العقاري في جزء منه فيما تعلق بالبيانات الخاصة بالرهن لفائدة الخزينة، ومثال ذلك حالة شراء عقار في إطار القانون رقم: 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، وكان دفع الثمن بالتقسيط فإنه ينشأ رهن قانوني لفائدة الخزينة، فعلى فرض أن المشتري سدد كامل الأقساط، ولكن عند تسليمه الدفتر العقاري وجد أن من بين البيانات الخاصة بالرهون أن العقار مثقل برهن لفائدة الخزينة، فهنا ما عليه إلا أن يرفع دعوى أمام الغرفة الإدارية المحلية، كون أن القضية تتعلق بدعوى القضاء الشامل، لأنه لم يطالب بإلغاء الدفتر العقاري، بل إن غايته هي إلغاء بيان من بيانات الدفتر العقاري ليس إلا.

---

(<sup>26</sup>) بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 147 وما بعدها.

## 2- اختصاص الغرفة الإدارية الجهوية:

إذا كان الأمر يتعلق بالطعن في صحة الدفتر العقاري في حد ذاته باعتباره قراراً إدارياً ولائياً فإن الاختصاص يؤول إلى الغرفة الإدارية الجهوية وفقاً للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية<sup>(27)</sup>، كون أن القضية تتعلق بدعوى الإلغاء، وقضاء الإلغاء وفقاً لإصلاح 1990 هو قضاء جهوي<sup>(28)</sup>، بحيث أُلغي التظلم الإداري المسبق وعضو بالصلح ما عدا الحالات المنصوص عليها في المادة 168 من قانون الإجراءات المدنية، حيث يجب في هذه الحالات التظلم الإداري المسبق، وكذا الطعن في القرارات الصادرة عن الهيئات المركزية.

ونصت المادة 169 مكرر 3 من قانون الإجراءات المدنية على كيفية إجراء الصلح<sup>(29)</sup>، وحددت المادة 169 مكرر مدة رفع الدعوى بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ

(<sup>27</sup>) وقد استقر مجلس الدولة في اجتهاداته أن القرارات الصادرة عن السلطات الولائية هي القرارات التي يرفع فيها الطعن أمام الغرف الإدارية الجهوية ولا تختص بها الغرف الإدارية المحلية. وقد حدد الاختصاص الإقليمي لهذه المجالس بموجب المادة 02 من المرسوم 90-407 الذي يحدد قائمة المجالس القضائية واختصاصها الإقليمي العاملة في إطار المادة 07 من الأمر 66-154 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

(<sup>28</sup>) القانون 90-23 المؤرخ في 1990/08/18 المعدل والمتمم للأمر 66-154 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.

(<sup>29</sup>) تنص المادة 169 مكرر 3 من قانون الإجراءات المدنية على ما يلي: " - على كاتب الضبط أن يرسل العريضة عقب قيدها إلى رئيس المجلس القضائي الذي يحيلها إلى رئيس الغرفة الإدارية ليعين مستشاراً مقررًا.

- ويقوم القاضي بإجراء محاولة صلح في مدة أقصاها ثلاثة أشهر.
- في حالة ما إذا تم الصلح يصدر المجلس قراراً يثبت اتفاق الأطراف ويخضع هذا القرار عند التنفيذ إلى الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون.
- وفي حالة عدم الوصول إلى اتفاق، يجرى محضر عدم الصلح، وتخضع القضية إلى إجراءات التحقيق المنصوص عليه في هذا القانون".



القرار، بحيث نصت على ما يلي: " لا يجوز رفع الدعوى إلى المجلس القضائي من أحد الأفراد إلا بتطبيق الطعن في قرار إداري.

ولا يقبل أن يرفع الطعن المشار إليه آنفا خلال الأربعة أشهر التابعة لبليغ القرار المطعون فيه أو نشره".

وباعتبار أن قرار المحافظ العقاري الرامي إلى شهر سند ما أو تسليم الدفتر العقاري يشكل قرارا إداريا صادرا عن الولايات، وأن الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن المديريات الولائية يؤول الاختصاص القضائي فيها إلى اختصاص إحدى الغرف الإدارية الجهوية<sup>(30)</sup> التابعة للمجالس الخمسة الواردة على سبيل الحصر في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية وهي: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة وبنسنة.

وفي إطار نص المادة 24 من الأمر 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن الاختصاص يؤول مبدئيا إلى الغرف الجهوية لأن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية وهذا ما أكدته مجلس الدولة في اجتهاداته،

غير أنه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، الذي أعطى لمديرية الحفظ العقاري صفة التقاضي، وهو ما يثير التساؤل التالي: هل ترفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري ضد الوالي باعتباره ممثلا للدولة محليا طبقا للمرسوم 76-63 المذكور أعلاه؟ أم ضد المحافظ العقاري على أساس المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المشار إليه؟.

---

(30) وهو ما استقر عليه اجتهاد مجلس الدولة في العديد من قراراته، ومن أمثلة ذلك القرار الصادر بتاريخ: 2002/06/24 تحت رقم 007130، الذي جاء فيه أن التصرفات الصادرة عن مديرية أملاك الدولة باعتبارها سلطة تابعة للولاية تصرفات ولائية، يتم الطعن فيها امام الغرفة الإدارية الجهوية. راجع: مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002، ص 148-151.

## ثانياً: الجهة التي ترفع ضدها دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تنص المادة 111 من المرسوم رقم 76-63 على أن: " تمثل الدولة محلياً في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقاً للمادة 24 من الأمر رقم: 74-75"، لكن المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري، باعتبار أن مديرية الحفظ العقاري منحت صفة التقاضي.

إن عبارة محلياً الواردة في المادة 111 المذكورة أعلاه أثارت عملياً إشكالات بخصوص مدلولها فهل المقصود بها الغرفة الجهوية؟

استناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، فإن مسألة الاختصاص القضائي تؤول إلى الغرفة الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها، وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة<sup>(31)</sup>.

لكن عملاً بالمرسوم التنفيذي رقم 91-65، فإن الغرفة الإدارية الجهوية غير مختصة بتاتا في الطعن في قرارات المحافظ العقاري، وأن قرارات المحافظ العقاري ليست قرارات ولائية، حيث أنه بعد إنشاء المديرية الولائية للحفظ العقاري سنة 1991، فإنها تعتبر من المصالح الخارجية لوزارة المالية، منحت صفة التقاضي، وبالتالي أصبحت الدعاوى ترفع الآن ضد مديرية الحفظ العقاري ممثلة في شخص المدير الولائي للحفظ

(31) بعلي محمد الصغير، الوجيز، المرجع السابق، ص ص 142-143.

العقاري والذي يكلف عادة وبتفويض رئيس مكتب التفتيش والإشهار العقاري على مستوى المديرية لتمثيل المديرية أمام القضاء.

والاختصاص هنا يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية وليس إلى الغرفة الإدارية الجهوية، التي يؤول إليها الاختصاص بصدد القرارات الصادرة عن الوالي عن طريق رفع دعوى إلغاء قرار إداري كالقرارات المتعلقة بمنح حق امتياز بموجب عقد تحرره مديرية أملاك الدولة.

## خاتمة:

ما يمكن ملاحظته في مجال اختصاص القضاء بنظر دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية، هو ذلك التطور التشريعي الذي حصل في الأحكام المتعلقة بالمصالح المكلفة بمنح الدفاتر العقارية وهي مديرية الحفظ العقاري، والذي أثر على الجهة القضائية الإدارية المختصة، فبعدما كانت الجهة القضائية المختصة هي الغرف الإدارية الجهوية على أساس أن الدفاتر العقارية كانت تعتبر قرارات إدارية ولائية، فإن الجهة القضائية المختصة اليوم هي الغرف الإدارية المحلية، وذلك على أساس التعديلات والتغيرات الحديثة على هياكل الدولة، بحيث أصبحت مديرية الحفظ العقاري متمتعة بصفة التقاضي أمام القضاء، بالرغم من تبعيتها لوزارة المالية.

فالمنازعات المتعلقة بالدفاتر العقارية لاسيما إلغاء الدفاتر العقاري ترفع أمام الغرف الإدارية المحلية، أما الغرف الإدارية الجهوية فتختص بنظر دعاوى إلغاء القرارات الصادرة عن الولاية.

## قائمة المراجع:

### أولاً: الكتب

1. بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
2. بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري (مجلس الدولة)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
3. بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002.
5. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة-شهادة الحيازة)، دار هومة، الجزائر، 2001.
6. حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
7. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
8. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
9. زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
10. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003.
11. علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومة، الجزائر، 2004.

### ثانيا: المقالات

1. زروقي ليلي، نظام الشهر وإجراءاته في التشريع الجزائري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002، ص ص 59-80.
2. بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، سنة 2002، ص ص 21-45.

### ثالثا: المجلات

1. المجلة القضائية، تصدر عن المحكمة العليا، قسم الوثائق، (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، الجزء الأول، سنة 2004.
2. المجلة القضائية، العدد الأول سنة 2001.
3. المجلة القضائية، العدد الثاني، سنة 1995.
4. مجلة مجلس الدولة، العدد الثاني، 2002.
5. مجلة الموثق، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 08، سنة 2002.
6. مجلة الموثق، تصدر عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 13، سنة 2005.

### رابعا: النصوص التشريعية

1. الأمر رقم 154/66 المؤرخ في 08 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.
2. الأمر رقم 71-73 المؤرخ في: 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية(ملغى).
3. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
4. القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري.
5. قرار مؤرخ في 27 ماي 1976 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

6. المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي.
7. المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في: 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.
8. المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
9. المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.
10. المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992 المعدل للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية.
11. القانون رقم: 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة.

#### خامسا: منشورات

مجموعة المذكرات والتعليمات والمناشير الخاصة بأملاك الدولة والحفظ العقاري (1990 إلى 1995)، وزارة المالية، المديرية العامة للأملاك الوطنية.