

1. د/ غربي أحسن

جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة

a.gharbi@univ-skikda.dz

عنوان المداخلة:

منازعات الترقيم النهائي ودورها في تفعيل الترقية العقارية

ملخص:

تعتبر منازعات الترقيم النهائي من بين أهم المنازعات التي تطرح أمام القاضي الإداري، إذ يكون لصاحب المنازعة الحق في الحصول على الدفتر العقاري الخاص بعقاره، إلا أنه تطرح العديد من الإشكالات التي يتعين إيجاد لها حل لا سيما هل الترقيم النهائي سند ملكية أم هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري.

يعد قرار الترقيم النهائي الصادر عن المحافظ العقاري قرار إداري، كما أن دعاوى إلغائه ترفع ضد وزير المالية ممثلاً في المحافظ العقاري بالولاية عملاً للمعيار العضوي المكرس في المادة 800 قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

Disputes concerning final land registration are among the most important cases brought before the administrative judge. While the litigant has the right to obtain the land registry document for their property, several issues arise that require resolution, particularly regarding whether the final registration constitutes a title deed or an administrative decision issued by the land registrar.

The final registration decision issued by the land registrar is considered an administrative decision, and lawsuits seeking its annulment are filed against the Minister of Finance, represented by the land registrar of the relevant province, in accordance with the organic criterion enshrined in Article 800 of the amended and supplemented Code of Civil and Administrative Procedure.

الكلمات المفتاحية

الترقيم النهائي، منازعات، المحافظ العقاري، القاضي الإداري، الدفتر العقاري

Final numbering, disputes, land registrar, administrative judge, land registry

مقدمة

تتوزع منازعات الترقيم العقارية لا سيما الترقيم العقاري بين القضاء العادي والقضاء الإداري، إذ يختص القضاء العادي كقاعدة عامة بمنازعات الترقيم المؤقت مع وجود استثناءات كما يختص القضاء الإداري بمنازعات الترقين النهائي.

إن التطرق لمنازعات الترقيم النهائي ودورها في تفعيل الترقية العقارية يقتضي التطرق لمفهوم الترقيم العقاري لا سيما النهائي ثم التطرق لجهة الاختصاص بمنازعات الترقيم النهائي لا سيما طلبات إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي ثم الإشارة إلى أهم الإشكالات التي تنتج عن ذلك وأخيرا التطرق للدفتري العقاري الذي هو نتيجة حتمية لترقيم العقار بصفة نهائية.

وعليه نتناول في هذه الدراسة النقاط التالية:

1- مفهوم الترقيم النهائي

يقصد بالترقيم العقاري " إعطاء رقم للعقار بعد قيده في السجل العقاري ويعد الترقيم العقاري إجراء قانونيا وإداريا تقنيا يعطي للعقار هوية رقمية تتمثل في القسم ومجموعة الملكية تستمد من الوثائق المسحية المودعة من طرف إدارة المسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية لتقوم هذه الأخيرة بإنشاء بطاقيّة عقارية تحمل هذا الترقيم بهدف حماية الملكية العقارية وضمان استقرارها"¹.

إذا كان مالكي العقارات يحوزون سندات رسمية أو عقود قانونية تثبت الملكية وتكون ثابتة غير منازع فيها من قبل الغير ولا تترك أي مجال للشك في ملكية العقار² فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم هذه العقارات ترقيما نهائيا مباشرة، كما أن الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين (2) إذا لم تسجل ضده خلال هذه الأجل اعتراضات فإنه يتحول من ترقيم مؤقت إلى ترقيم نهائي.

وعليه فإنه إذا ثبت وجود سندات رسمية مشهورة محررة من موظف أو ضابط عمومي مثل سندات الملكية أو وجود سندات رسمية غير مشهورة مثبتة لحقوق عينية عقارية كعقود توثيقية محررة قبل صدور الأمر 74-75 أو وجود أحكام قضائية مشهورة تتعلق بحق الملكية أو الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها شريطة أن تكون أحكام نهائية تتضمن التحديد الدقيق للعقار³.

إذن يتم الترقيم بموجب السندات التالية:

1-السندات الرسمية باعتبارها أدلة اثبات ذات قوة مطلقة ونخص بالذكر العقود المتعلقة بالملكية العقارية وقد تكون مشهورة أو غير مشهورة.

أ-السندات الرسمية المشهورة وهي سندات تتعلق بحق الملكية العقارية مستوفية الشروط الرسمية والاشهار.

ب-السندات الرسمية غير المشهورة وهي المحررات التي لم يتم شهرها إلا أن المشرع خص الحقوق المثبتة فيها بحماية باعتبارها محررات ناقلة للملكية، وتتمثل السندات الرسمية غير المشهورة في:

- الاحكام القضائية الصادرة عن الجهات القضائية المختصة بمناسبة النظر في منازعات عقارية متعلقة بتثبيت الملكية العقارية أو نقلها شرط أن تكون الاحكام نهائية حائزة لقوة الشيء المقضي فيه.
- العقود التوثيقية غير المشهورة مثل عقود القسمة الذي لك يكن قبل صدور الامر 74-75 وجوبي الاشهار وإنما كان يخضع لجوازية الاشهار والذي يعتبر عقد رسمي ناقل للملكية العقارية لذا يصلح كأساس يعتمد عليه في الترقيم النهائي.

¹ ميهوبي عزالدين، إشكالات منازعات الترقيم العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة المحامي منظمة المحامين سطيف، العدد 36 سنة 2022، ص24.

² برايكية عبد الله، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2022، ص36.

³ حويذق عثمان، بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، العدد الخامس، 2018، ص24-23.

2- العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1 جانف 1971 حيث تعد سندات عقارية ذات حجية قانونية تلك العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا بمفهوم المادة 328 قانون مدني قبل تاريخ أول جانفي سنة 1971⁴.

2- اختصاص القاضي الإداري

هناك العديد من المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري تتعلق بالدفتر العقاري نفسه والمتمثلة في تسليم الدفتر العقاري ودعوى استرداده والمنازعة المتعلقة بإثبات أن المالك ليس هو المسجل في السجل العقاري والمتحصل تبعا لذلك على الدفتر العقاري أو أن الحقوق المسجلة ليست خاصة به وحده أو أن الترقيم المسجل في حسابه شمل حقوق تعود إلى أطراف أخرى أي دعوى إلغاء الترقيم النهائي أو تعديله⁵ وهذا ما سنركز عليه، كما أن مقرر رفض الترقيم النهائي المعلل يكون قابلا للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا خلال آجال الطعن المقررة⁶.

لقد مكن المشرع الجزائري المتضرر من قرارات المحافظ العقاري المتضمنة الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري من اللجوء إلى القضاء المختص وطلب إعادة النظر في تلك الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي⁷ حيث تنص المادة 24 من الأمر رقم⁸ 74-75 على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة دون أن تبين هل القضاء العادي هو المقصود أو القضاء الإداري هو المختص، في المقابل يحق أيضا لمسؤول مصالح الحفظ العقاري رفع دعوى قضائية لإلغاء الترقيم النهائي وتقديم شكوى لوكيل الجمهورية إذا اكتشف أن الترقيم تم بناء على تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة⁹.

وبما أن وزير المالية ممثلا في المدير الولائي المحافظة العقارية طرفا فإنه إعمالا للمعيار العضوي المكرس في المادتين 800 و801 قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري، رغم عدم النص صراحة من قبل المشرع على اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الترقيم النهائي.

كما أنه أكدت المحكمة العليا في العديد من قراراتها أن منازعات الترقيم النهائي تؤول إلى القضاء الإداري وليس القضاء العادي حيث جاء في قرار لها: "...مالكين رسميا في الشياح معهم بموجب الدفاتر العقارية التي لا يمكن إلغاؤها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري، مع عدم دفع الطاعنين بأي دعوى إلغاء موازية في هذا الشأن..."¹⁰.

⁴ سعاد بن ابيدير، منازعات الترقيم العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة، 2020، ص51، 52.

⁵ براكشي مبروكة، دور القضاء حول الفصل في منازعات الترقيم النهائي، مجلة المحامي، منظمة المحامين سطيف، العدد 36، 2022، ص87.

⁶ المادة 17 قانون 07-02 مؤرخ في 27-02-2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج ر رقم 15 مؤرخة في 28-02-2007.

⁷ بن سعادة إيمان، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر مهني تخصص مهن قانونية وقضائية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الصديق بن يحيي جيجل، 2022، ص47.

⁸ من الامر رقم 75-74 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري ج ر رقم 92 مؤرخة في 11/1975 /18

⁹ المادة 18 القانون 07-02، مصدر سابق

كما قضت المحكمة العادية في بسكرة بعد الاختصاص بالنظر في منازعات الترقيم العقاري النهائي، إذ يعد عدم الاختصاص النوعي من النظام العام يثيره القاضي تلقائياً حيث جاء في حيثيات الأمر الاستعجال الصادر عنها ما يلي:

"حيث رافعت المدعية وزير المالية الممثل من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة والمدعي عليهم ورثة المرحومة ن ع ملتمتا أمر المحافظ العقاري بعدم تسليم الدفتر العقاري للعقار الكائن بالقسم رقم 46 مساحة 70 متر مربع... الذي تم ترقيمه نهائياً بتاريخ 14/11/2012 لأي طرف لغاية تسوية وضعيتها وإعادة الترقيم باسمه.

حيث أن المدعى عليهم التمسوا رفض الدعوى شكلاً واحتياطياً رفض الدعوى لعم التأسيس حيث أن مدير الحفظ العقاري التمس النظر للمحكمة بما تراه مناسباً.

حيث أن المقرر قانوناً بالمادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن عدم الاختصاص النوعي من النظام العام ويجوز للمحكمة اثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى.

حيث يتبين للمحكمة من خلال عناصر الملف أن طبيعة النزاع يكتسي طابع إداري من خلال اقحام وزير المالية ممثلاً في مدير الحفظ العقاري كطرف أصلي وطلب المدعية الذي ينصب حول أمر هذا الأخير بعدم تسليمه الدفتر العقاري للسكن محل النزاع وهو ما يجعل من المحكمة غير مختصة نوعياً طبقاً للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية..."¹¹.

وعليه فإن إعادة النظر في الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري يؤول إلى جهة القضاء الإداري طبقاً للمعيار العضوي حيث تختص المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع بالنظر في منازعات الترقيم النهائي، مع ضرورة شهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً¹² وتتضمن طلبات المدعي إما إلغاء الترقيم النهائي أو تعديله¹³، وضرورة توفر شروط رفع الدعوى لا سيما الصفة والمصلحة وإلا رفضت الدعوى شكلاً حيث قضت المحكمة الإدارية بسكرة بعدم قبول الدعوى في الشكل لتخلف شرط الصفة حيث جاء في حيثيات القرار الصادر عن المحكمة الإدارية "حيث أنه من المقرر قانوناً أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ويثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه.

وحيث أن المدعين قاموا برفع الدعوى على أساس أنهم ورثة المرحوم إلا أنهم لم يقدموا ما يثبت ذلك من فريضة شرعية.

حيث أنه ومما سبق فإنه يتعين التصريح بعدم قبول الدعوى"¹⁴.

¹⁰ ملف رقم 666056 بتاريخ 14/07/2011 قضية ورثة (ص ز) ومن معه ضد (ص م) ومن معه، الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، مجلة المحكمة العليا عدد 01 سنة 2012.

¹¹ أمر استعجال صادر عن محكمة بسكرة رقم 00424 بتاريخ 13/02/2013 قضية بين ن س ضد وزير المالية ممثل قانوناً من طرف مدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة، غير منشور.

¹² المادة 85 من المرسوم 63-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.

¹³ حويزق عثمان، بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص30.

¹⁴ حكم المحكمة الإدارية بسكرة رقم 00423 بتاريخ 20/05/2019 قضية ضد وزير المالية ممثلاً قانوناً في مدير الحفظ العقاري ومدير أملاك الدولة بسكرة، غير منشور.

كما رفضت المحكمة الإدارية بسكرة دعوى إلغاء ترقيم نهائي في الشكل لأن عريضة افتتاح الدعوى لم يتم اشهارها حيث جاء في حكمها ما يلي: " حيث أن المطالبة للمدعي تهدف إلى إلغاء الترقيم النهائي لفائدة الدولة جزئيا لمجموعة الملكية رقم 113 بلدية بسكرة وإعادة ترقيم جزء بمساحة 102 متر مربع باسمه واحتياطيا تعيين خبير في موضوع النزاع.

حيث دفع المدعي عليه بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم اشهار العريضة الافتتاحية ولانعدام الصفة في المدعي، وفوات آجال الطعن.

حيث تبين للمحكمة من دراسة ملف القضية أن موضوع الدعوى يتعلق بإلغاء حقوق عينية مشهورة في حين أن العريضة الافتتاحية للدعوى لم تخضع لإجراءات الاشهار العقاري كما هو مقرر قانونا طبقا للمادة 17/3 قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يجعل الدعوى معيبة شكلا يتعين عدم قبولها ودون مناقشة باقي الدفوع¹⁵.

إن موضوع الدعوى هو إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي حيث تأخذ هذه المنازعة صورا عدة تتمثل في:

- قد تكون المنازعة بين مالكين بموجب سندات رسمية مشهورة يدعي فيها المدعي أن قرار الترقيم النهائي غير مشروع لأنه الاحق بترقيم العقار في حسابه ويدفع المدعي عليه بأن قرار الترقيم مشروع لأنه هو المالك للعقار فالنزاع هنا بين الطرفين حول الملكية، وقد يكون النزاع بين مدعي له سند ملكية ومدعي عليه رقم العقار لصالحه بناء على الحيازة، فيمكن للقاضي أن يلجأ للخبرة لمطابقة سند الملكية على القطعة الأرضية موضوع الترقيم النهائي المتنازع عليه.
- قد تكون المنازعة بين حائزين في حالة ترقيم العقار على أساس الحيازة ثم يرفع شخص دعوى يدعي فيها أنه الاحق بترقيم العقار باسمه لكون حيازته هي الاحق بالتفضيل، إذ يتعين على القاضي الإداري المختص الوقوف على مدى مشروعية قرار الترقيم النهائي باسم المدعي عليه من خلال البحث في الحيازة والمفاضلة بين الحيازتين.
- قد تكون المنازعة بين حائز وصاحب سند ملكية مشهر، تم ترقيم العقار في حسابه ففي هذه الحالة ترفض دعوى المدعي لأن الأفضلية لصاحب السند
- قد تأخذ المنازعة صورة مرافعة ملاك في الشياح لأحد المالكين معهم قام بتسجيل العقار في حسابه ففي هذه الحالة وأمام عدم وجود قسمة يقضي القضاء بإلغاء الترقيم وإعادة ترقيمه في حساب جميع الملاك في الشياح بما في ذلك المدعي عليه.
- تأخذ المنازعة أيضا صورة قيام المحافظ العقاري بترقيم نهائي يتعلق بجزء من العقار المملوك في الشياح لفائدة أحد الملاك في الشياح رغم عدم وجود قسمة حيث يقضي هنا بإلغاء الترقيم النهائي.
- كما قد تأخذ المنازعة صورة تعديل الترقيم المسجل في حساب المدعي عليه لأنه شمل جزء من مساحة المدعي ففي هذه الحالة يقدم المدعي ما يثبت ذلك ويتعين على القاضي الاستعانة بالخبرة التي على ضوء نتائجها يفصل القاضي بعد مطابقة ذلك مع عقود الأطراف.
- تأخذ المنازعة أيضا صورة تكون فيها الدولة هي المدعي ويتعلق الامر بأراضي رقمت لفائدة أشخاص لا يحوزون سندات ملكيتها ولا تعود لأشخاص طبيعيين أين تدعي الدولة أنها تعود لها على أساس أنها أملاك شاعرة، فدون تقديمها لسند مشهر مثبت لذلك ترفض دعواها¹⁶.

¹⁵ حكم المحكمة الإدارية بسكرة رقم 00284 / 19 بتاريخ 1/04/2019 قضية ضد وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري ومدير أملاك الدولة لولاية بسكرة، غير منشور.

قضت المحكمة الإدارية بالوادي بإلغاء الترقيم النهائي للعقار المسجل في حساب الدولة والواقع بالقسم المساحي رقم 240 مجموعة الملكية رقم 01 بوزيتن بلدية الوادي مع الأمر بتسجيله باسم المرجع بمساحة 64338,40 متر مربع حسب المخطط المرفق بالخبرة واعفاء المرجع ضدهما من المصاريف القضائية.

استندت المحكمة الإدارية في إلغاء الترقيم النهائي إلى تطابق وثائق الطاعن مع العقار محل النزاع ووجود آثار ومظاهر الحيازة به حيث جاء فيه ما يلي: "حيث أنه وبالرجوع إلى الخبرة محل الترجيح فإن الخبير المعين قد توصل في خبرته بعد انتقاله إلى العقار محل الترقيم النهائي المذكور أعلاه ومعاينته ميدانيا وتلقي تصريحات الطرفين وكذا الاطلاع على الوثائق المقدمة منهم واسقاطها على العقار والسماع للملاك المجاورين له بأن المرجع يحوز القطعة الأرضية المتمثلة في مزرعة تقدر مساحتها الاجمالية بحوالي 30 هكتار... الذي آل إليه بموجب عقد بيع مؤرخ في 20/08/1963 وهذه القطعة الأرضية التي يحوزها بها مفروسات من نخيل وأشجار متنوعة وآبار مجهزة وعدادات كهربائية ومساحات مخصصة لزراعة الخضروات الموسمية تسقى بواسطة الرش المحوري كما يوجد بالمزرعة آثار لبناء قديم ومخزن... حيث أنه وبناء على ما سبق فإن الخبير المعين قد انجز خبرته على أحسن ما يرام وتوصل بأن الحائز الفعلي للعقار محل النزاع هو المرجع وعليه وبناء على هذا يتعين على المحكمة الاستجابة لطلب المرجع المدعي في الأصل والقضاء بإلغاء الترقيم النهائي المسجل باسم الدولة بالقسم المساحي رقم 240 مجموعة ملكية رقم 01 بمساحة قدرها 64338,40 متر مربع حسب المخطط المرفق بالخبرة"¹⁷.

كما قضت نفس المحكمة الإدارية في قضية أخرى تتعلق بإلغاء الترقيم العقاري النهائي بإفراغ الحكم الإداري الصادر بتاريخ 16/03/2015 تحت رقم الفهرس 128/15 المصادقة على الخبرة محل الترجيح المودعة بتاريخ 19/10/2015 تحت رقم 79/2015 وبحسبها القضاء بإلغاء مقرر الرفض الصادر عن المرجع ضده بتاريخ 13/07/2014 تحت رقم 39/14 مع الامر بمواصلة التحقيق العقاري اعتمادا على الخبرة محل الترجيح.

حيث كان موضوع الدعوى هو إلغاء الترقيم العقاري النهائي بالسجل العقاري للعقار بالقسم المساحي رقم 97 مساحته 710,70 متر مربع بمخطط بلدية الوادي وإعادة تسجيله باسم المرجعين على أساس أنهم يحوزون العقار محل النزاع الذي ورثون من مورثهم والذي بدوره ورثه من جد المرجعين الذي تملك العقار بناء على حصة تركة مؤرخة في 21/10/1997 وعقد تسمية سنة 1962 ومن يومها وهم يحوزون الأرض إلى أن اندثر نخيلها وسويت الأرض بعد دفنها بترخيص من البلدية حيث أن كل تلك الظواهر ثابتة بدليل قرار دفن الأرض الصادر عن البلدية يبين حيازة الأرض كانت في يد المرجعين..."¹⁸.

¹⁶ براكشي ميروكة، مرجع سابق، ص90.

¹⁷ حكم المحكمة الإدارية بالوادي رقم 17/00059 بتاريخ 23/01/2017، قضية ضد وزير المالية ممثلا في كل من مدير الحفظ العقاري الوادي ومدير أملاك الدولة الوادي، غير منشور.

¹⁸ حكم المحكمة الإدارية بالوادي رقم 00333/16 بتاريخ 09/05/2016، قضية وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري بالوادي، غير منشور.

قضت المحكمة الإدارية بجيجل في طلب تعديل الترقيم النهائي الخاص بمجموعة الملكية رقم 32 قسم 01 أ-ب بالقطعة الأرضية مساحتها 20 هكتار و64 آر و17 سنتار الواقعة بواد سعيود بلدية السقفة حيث خصم المدعون المدعى عليها والمدخلين في الخصام من أجل تعديل الترقيم النهائي المودع لدى المحافظة العقارية بتاريخ 06/08/1994 حجم رقم 01 تربيعة رقم 467 الخاص بمجموعة الملكية رقم 32 قسم 1 أ وب المتمثلة في القطعة الأرضية بالمساحة المذكورة أعلاه وذلك بإدراج جميع الورثة المذكورين في الفريضة بتاريخ 08/04/2019 فهرس رقم 199/2019 و30/04/2019 فهرس 275/2019 كأطراف مالكة لجزء منها حسب العقد الرسمي المحرر بتاريخ 30/11/1989 الشهر بالمحافظة العقارية بجاية بتاريخ 25/11/1989 حجم 197 عدد 38 والعقد الرسمي المحرر بتاريخ 28/03/1900 و22 الشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 09/04/1900 حجم 201 عدد 20.... ومن أجل التأكد من مطابقة العقدين المقدمين من المدعي فعلا مع القطعة الأرضية موضوع الترقيم النهائي قررت المحكمة الإدارية الاستعانة بخبير للقيام بالمهام التي يحددها حكم المحكمة¹⁹.

رفضت المحكمة الإدارية بسكرة طلب المدعية بتعديل الترقيم النهائي لأن عملية المسح تمت قبل عقد التنازل الذي استندت عليه المدعية للمطالبة بتعديل الترقيم النهائي، مما جعل عمل مصالح المسح مشروع حيث جاء في حيثيات الحكم ما يلي: "حيث أن موضوع المطالبة القضائية يتعلق بطلب المدعية بتعديل الترقيم النهائي المسجل لفائدة المدعية والمدعى عليهن جميعا بتاريخ 12/05/2009 تحت رقم 27 رقم 151 مساحة 244 متر مربع ... وهذا يجعل نصيب المدعية في حدود 2/5 على الشيوخ وشطب المدعى عليها الأولى وباقي المدعى عليهم دون تغيير.

حيث تبين للمحكمة من خلال ملف الدعوى أن المدعية تدعي أنها والمدعى عليهن يحوزون مسكن بأولاد جلال مساحته 244 متر مربع وبتاريخ 15/11/2009 تنازلت لها المدعى عليها الأولى على حيازتها بالبيع بموجب عقد بيع عرفي إلا أن مصالح المسح قاموا بتسجيل العقار باسم المدعية وباقي الشركاء بما فيهم المدعى عليها الأولى

إلا أنه ثبت من خلال البطاقة العقارية المعدة من طرف مصالح المسح أن عملية المسح تمت بتاريخ 12 ماي 2009 وأن عقد التنازل بتاريخ 15/11/2009 أي أن عملية المسح كانت قبل عقد التنازل وبالتالي فإن عمل مصالح المسح سليم ولا يشوبه أي عيب مما يتعين معه رفض الدعوى لعدم التأسيس"²⁰.

كما قضت المحكمة الإدارية بسكرة في طلب المدعي بإلغاء الترقيم النهائي استنادا إلى حيازته للقطعة الأرضية، إلا أن المحكمة تبين لها خلاف ذلك لأن المدعي لم يقدم ما يثبت حيازته للأرض محل النزاع حيث جاء في الحكم ما يلي: "حيث أن المدعي يستند في طلبه إلى حيازته لأرض محل النزاع بموجب تصريح بالحيازة مؤرخ في 28 /12/ 2017

حيث أن المدعي يدعي بالحيازة لأرض محل النزاع غير أنه لم يقدم سند قانوني لإثبات حيازته طبقا للمادة 30 من قانون 25-90 المتعلق بالتوجيه العقاري لا سيما وأنه صدر قرار قضائي عن مجلس

¹⁹ حكم المحكمة الإدارية بجيجل رقم 00765/21 بتاريخ 14/06/2021 قضية ضد وزير المالية ممثلا قانونا في مدير الحفظ العقاري لولاية جيجل والوكالة الوطنية لمسح الأراضي ممثلة بمديرها، غير منشور.

²⁰ حكم المحكمة الإدارية بسكرة رقم 00212 بتاريخ 11/03/2019 قضية ضد وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة، غير منشور.

قضاء بسكرة بتاريخ 27/05/2018 فهرس رقم 985/18 قضى برفض دعواه الرامية إلى حماية حيازته لعدم التأسيس

وحيث مما سبق طلب المدعي غير مبرر قانونا ما يتعلق رفضه لعدم التأسيس²¹.

قضت المحكمة الإدارية بتيارت بإلغاء الترقيم النهائي المسجد بالدقتر العقاري استنادا لوجود عقد هبة ما جعلها ضمن ملاك الشيعاء لعدم وجود قسمة بين الواهب وباقي الورثة حيث جاء في حكم المحكمة الإدارية ما يلي: " حيث يستخلص من الملف ونتائج الخبرة المنجزة أن مساحة 05 هكتار المرقمة باسم المدعي عليها تعود إليها عن طريق الهيئة من عمها وقد ذكر في عقد الهبة المحرر سنة 1996 لدى الموثق أن القطعة الموهوبة هي في الشيعاء لعدم وقوع قسمة بين الواهب وباقي ورثة المورث المشترك

حيث أنه عملا بالمادة 47 من المرسوم 63-76 المعدل المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن العقارات المملوكة في الشيعاء ترقم باسم جميع المالكين في الشيعاء في حالة عدم وجود قسمة لفرز الانصبه بينهم

حيث أنه يتعين تبعا لما سبق بيانه من أسباب المصادقة على تقرير الخبرة المعد من قبل الخبير... وبالنتيجة القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المسجد بالدقتر العقاري رقم 1646 الصادر بتاريخ 23/04/2015 عن المحافظة العقارية بالسوقر والخاص بقطعة الأرض الفلاحية الواقعة...²².

3- حل الإشكالات المتعلقة بالوعاء العقاري

إن معالجة القضايا التي تخص الترقيم العقاري لا تخلو من إشكالات أفرزها تطبيق الأمر 75-74 والمرسوم 63-76 المتعلقة بالترقيم والسجل العقاريين، إذ هناك إشكالات قد تسبق اللجوء إلى القضاء الإداري المختص، كما قد تظهر إشكالات بعد اللجوء إلى القضاء الإداري المختص، إذ تتمثل أهم هذه الإشكالات في ما يلي:

أ- الإشكالات المتعلقة بشهر الدعوى

- صعوبة شهر الدعوى بالرغم من الزاميته نتيجة الاختلاف في المراجع المسحية لأن النظام المعمول به قبل المسح العام هو النظام الشخصي عكس النظام العيني الذي تضمنه المسح العام.
- غالبا ما يكون سبب رفض الشهر من طرف المحافظ العقاري لا دخل للمدعي فيه بل يدخل في صميم عمل المحافظ العقاري، ومع ذلك يرفض المحافظ العقاري الشهر للعريضة ويقدم الرفض للطالب مكتوبا ليكون مصيره رفض الدعوى.
- سكوت المشرع عن معالجة قضية تسليم المحافظ لمحضر رفض الشهر لأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ألزم المدعي في الدعوى تقديم ما يثبت تقديمه دعوى للشهر أي ليس من مسؤوليته عدم شهر الدعوى وإنما يثبت أنه قدمها للشهر²³.

²¹ حكم المحكمة الإدارية بسكرة رقم 00378 بتاريخ 06/05/2019 قضية ضد وزير المالية ممثلا قانونا بمدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري لولاية بسكرة، غير منشور.

²² حكم المحكمة الإدارية تيارت رقم 00530 / 17 بتاريخ 13/03/2017 قضية ص م ضد وزير المالية ممثلا قانونا بمدير الحفظ العقاري لولاية تيارت ومن معه، غير منشور.

²³ ميهوبي عز الدين، مرجع سابق، ص 33-34.

يؤول الاختصاص في المنازعة المتعلقة برفض المحافظ العقاري شهر الدعوى إلى القضاء الإداري كون قرار رفض الشهر صادر عن جهة إدارية حيث يهدف المدعي من دعواه إلى طلب إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض إجراء الشهر حيث يتدخل القاضي الإداري من أجل إلزام المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر متى رأى بأن قراره غير مشروع أما إذا تبين للقاضي الإداري أن قرار المحافظ مشروع رفض الدعوى لعدم التأسيس²⁴.

ب-الإشكالات المتعلقة بطلب تحيين البطاقات العقارية

- إذا كان يحق للقاضي الإداري أن يطلب من المدعي تقديم واستظهار البطاقة العقارية المحينة، إلا أن هذا الطلب قد لا يجد في أحيان كثيرة أذانا صاغية لدى المحافظة العقارية التي يقع على عاتقها تحيين البطاقات العقارية، بل أن المواطن حتى الآن وبعد استكمال إجراءات المسح العقاري العام للأراضي الفلاحية يصطدم عند طلب بطاقته العقارية المحينة تسليمه بطاقة تخضع للنظام الشخصي الملغى، فيجد صاحب الطلب نفسه عالقا بين طلب قضائي صعب المنال وتعسف الإدارة الذي يصعب تصويبه.
- عادة ما يكون المدعي لا يعرف الأطراف والأشخاص الموجودين في البطاقة العقارية ومع ذلك يطلب منه القاضي تحيينها، على الرغم أنه ليس ملزم قانونا من التأكد أن جميع الأطراف الموجودين بالبطاقة على قيد الحياة أو تصرفوا في عقاراتهم لأن الأمر يقع على عاتق إدارة المسح العقاري ومصالح الحفظ العقاري من خلال قيامها بسلطة التحقيق قبل إنشاء البطاقات العقارية²⁵.
- هناك أيضا إشكالية كثرة عدد المالكين في العقار الواحد حيث أصبحت البطاقة العقارية الواحدة قد تحمل عددا كبيرا من المالكين مما يصعب معه على المدعي أن يتحكم في دعواه سواء من حيث عدد النسخ أو التبليغ أن تحيين البطاقة التي قد تحمل أطرافا متوفيين، إذ كان بالإمكان تجاوز هذه الإشكالية بتعامل مصالح المسح بجدية أكبر في عملها أثناء التحقيق للتقليل من عدد المالكين وتحيين مراكزهم القانونية²⁶.

ت-إشكالات تنوع دعاوى الترقيم العقاري

- إذا كانت غالبية الدعاوى تتعلق بإلغاء أو تعديل الترقيم العقاري النهائي إلا أن هناك دعاوى تتعلق بمخطط المسح المرفق والذي يتبع الترقيم النهائي وهو في الغالب تشوبه نقائص فعندما يرفع المدعي دعواه أمام القاضي الإداري يطلب من خلالها تعيين خبير لمطابقة المخطط مع الترقيم النهائي الذي هو صحيح في الأساس ترفض دعواه لأنه أخطأ في تحديد الطلب القضائي بناء على تصور أن الطلب لا بد أن يتعلق بالترقيم العقاري فقط في حين أنه قد تعلق بمخطط المسح غير المطابق للترقيم العقاري بالرغم من أن الترقيم صحيح، ناهيك عن طلب إلغاء دفتر العقاري أو تعديله.
- أعطى المشرع للقاضي الإداري سلطات واسعة في مراقبة مشروعية نشاط الإدارة، لذا يملك القاضي سلطة تقديرية في اتخاذ ما يراه مناسبا لتكييف طلب المدعي دون أن يؤثر ذلك على مسار الدعوى، فدعوى مطابقة مخطط المسح العقاري للترقيم العقاري النهائي إذا كان طلبها القضائي

²⁴ نصر الدين عاشور، على دحامنية، إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 16، العدد 01، 2021، ص 120.

²⁵ ميهوبي عز الدين، مرجع سابق، ص 34.

²⁶ ميهوبي عز الدين، مرجع سابق، ص 35.

تعديل المخطط بجعله مطابقاً للترقيم النهائي فإن الأمر بإجراء خبرة للوقوف على المطابقة سيكون خياراً أنسب وأفضل من خيار رفض الدعوى لعدم التأسيس.

- إن صياغة الطلب القضائي الذي يقدمه المدعي يجب أن ينسجم مع موضوع الدعوى لذلك يتعين الأخذ بعين الاعتبار أنه إذا كان الترقيم صحيحاً ومخطط المسح تشوبه أخطاء أو نقائص فإن مطالبة المدعي برفع دعوى تحمل طلب تعديل الترقيم النهائي قد يكون مخالفاً لجوهر القانون أو الوقوع في إشكالية عدم تحديد طلبه القضائي في حين أنه في الأساس هو من التزم بتحديد طلبه القضائي بموجب دعواه ما دام المدعي التمس تعديل مخطط المسح ليصبح مطابقاً للترقيم النهائي الصحيح²⁷.

ث- إشكالات طلب الإلغاء أو التعديل بين الدفتر العقاري والترقيم النهائي

- إن المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري هي مطالبة غير مجدية لأن الدفتر العقاري هو وثيقة تحرر نتيجة للترقيم العقاري النهائي، لذا الإصحاح هو المطالبة بإلغاء أو تعديل الترقيم النهائي وليس الدفتر العقاري، فتقديم طلب مضمونه إلغاء الدفتر لا يفيد طلب إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي، لذا يتطلب الأمر تقديم الطلب متضمناً إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي.
- كما أنه قد يكون الدفتر العقاري محل دعاوى أخرى تتعلق به وبوصفه وثيقة إدارية مثل دعاوى إلزام المحافظ العقاري بإنجازه أو تسليمه أو مسألته عن تسليمه للشخص الخاطئ، لذا يتعين أن تكون صيغة الطلب هي إلغاء أو تعديل الترقيم العقاري.
- إن الدفتر العقاري حتى وإن انجز فإنه إذا تعدد الملاك تسلم نسخة واحدة منه فقط، لذا فإن الأمر قد يصعب على المدعي الحصول على نسخة منه حتى وإن كان منجزاً مما يتحتم معه تجنب طلب استظهار الدفتر العقاري في دعاوى إلغاء أو تعديل الترقيم النهائي التي يكون محلها فقط بطاقة عقارية تحمل تأثير ترقيم نهائي فقط، بما أنها تبقى وثيقة رسمية صادرة عن إدارة لديها الحجية القانونية الكاملة عليها ما يجعلها صالحة لأن تكون موضوع دعوى قضائية²⁸.

ج- إشكالات دمج إدارتي الحفظ العقاري والمسح العقاري في إدارة واحدة

- صعوبة الدمج ميدانياً وأخذ الكثير من الوقت لتحقيقه باعتبار أن المحافظات العقارية التي تمثل مديرية الحفظ العقاري لها انتشار واسع على مستوى الولاية في حين مديرية المسح متركزة بمقر الولاية فقط وليس لها فروع ما يصعب التنسيق بينهما.
- صعوبة تعامل المدعي رافع الدعوى أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة مع ضبط صفة المدعي عليه هل مديرية الحفظ العقاري أم المسح أم كلاهما خاصة أن الدعاوى المتعلقة بالترقيم قد تخص مديرية الحفظ العقاري فقط دون المسح في حين تكون هذه الأخيرة معنية بدعاوى مستقلة خاصة بها مثل تصحيح وتعديل مخطط المسح العقاري.
- صعوبة تحديد الطرف الذي ترفع ضده الدعوى مستقبلاً بعد عملية الدمج إذا كانت الدعوى متعلقة بالأجال الواردة في المواد 13، 14، 15 من المرسوم 63-76 خاصة إذا كانت الجهة المصدرة للوثائق المتعلقة بالدعوى موجودة عند إصدار هذه الوثائق ومدمجة مع مديرية أخرى عند رفع الدعوى فيقع المدعي بين إشكاليتين هما: عدم قدرته على تصحيح صفة الجهة المصدرة للوثائق محل الدعوى وعدم إمكانية رفع دعواه على هيئة إدارية لم تعد موجودة وقت رفع الدعوى²⁹.

²⁷ ميهوبي عز الدين، مرجع سابق، ص 35-36.

²⁸ ميهوبي عز الدين، مرجع سابق، ص 36-37.

4- تسليم الدفاتر العقارية

يقصد بالدفتر العقاري " سند قانوني ذو حجية قوية تقييد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ويسلم إلى المالك، يكون حقه قائما بمناسبة انشاء البطاقات العقارية".

يعتبر دفتر العقاري سند للملكية³⁰ حيث تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على العقار عند القيام بعملية الاظهار في السجل العقاري، إذ يعتبر مرآة عاكسة للحالة المادية والقانونية للعقار المسموح حيث حدد شكل ونموذج دفتر العقاري من طرف وزير المالية حيث يعد دفتر ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة³¹.

وعليه فإن دفتر العقاري بمثابة بطاقة هوية للعقار يحدد فيه بالتفصيل مساحة العقار والعقارات التي تجاوره ويتضمن الرسم الهندسي للعقار ويختتم بختم المحافظ العقاري³².

يترتب على الترقيم النهائي قيام المحافظ العقاري بإعداد دفتر العقاري يسلم إلى الأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقار الذي يحوزونه، وعليه فإن دفتر العقاري هو بمثابة أثر مترتب على الترقيم النهائي.

وعليه فإن المحافظ العقاري في الترقيم النهائي لا يسلم شهادة إدارية تثبت ذلك وإنما يقوم بإعداد دفتر العقاري وتسليمه للمعني شخصيا أو وكيله بموجب وكالة رسمية سواء كان شخص طبيعى أو شخص معنوي أما بخصوص الملكية الشائعة يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري واحد باسم جميع الشركاء ويعلم المالكين على الشروع بضرورة توكيل من ينوبهم بموجب وكالة رسمية لأجل استلام دفتر العقاري³³ أما في حالة القسمة فإن المحافظ العقاري ينشأ دفاتر جديدة حسب عدد القطع التي نتجت عن التقسيم.

يعد دفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق التي شملتها عملية المسح العام للأراضي وهذا ما أكده القضاء في العديد من أحكامه³⁴.

²⁹ ميهوبي عز الدين، مرجع سابق، ص 37-38.

³⁰ المادة 19 من الامر رقم 74-75 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري ج رقم 92 مؤرخة في 18 / 11/1975 المادة 16 القانون

³¹ برايكية عبد الله، مرجع سابق، ص 40-41.

³² عجابي صبرينة، التسوية الإدارية لإشكالات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة ميلاف للبحوث والدراسات، مجلد 09، عدد 02، 2023، ص 50.

³³ المادة 47 من المرسوم 63-76، مصدر سابق

³⁴ حويذق عثمان، بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 24-25.