

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



منازعات المسح العقاري أمام القضاء الإداري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: دولة و مؤسسات

تحت إشراف:

د. لخشين لحسن

من تقديم الطلبة:

- بوخميس حداد
- شاوي سومية

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم و اللقب
رئيساً	أستاذة محاضرة	د/ غواس حسينة
مشرفاً و مقررأ	أستاذ محاضر	د/ لخشين لحسن
مناقشاً	أستاذ محاضر	د/ صليلع سعد

دورة سبتمبر 2026

إهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ،والذي وفقني لإتمام هذا العمل المتواضع
إلى من كان أول من علمني معنى الطموح، وخرس في نفسي حب العلم والمثابرة،
إلى والدي رحمه الله، الذي غاب عن الدنيا وبقي أثره خالدا في القلب،
أسأل الله أن يتغمده بواسع رحمته، وأن يجعل هذا العمل امتدادا لما زرعه في نفسي من قيم وعزيمة
وإصرار.

إلى والدتي الغالية ، حفظها الله وأطال في عمرها، إلى نبع العنان، ومصدر القوة، وصاحبة الدعاء
الذي رافقني في كل خطوة ،

إليك أهدي ثمرة هذا الجهد، عرفانا لما أحاطتني به من حب وصبر ودعم، فكان وجودك في حياتي
أجمل سند .

إلى زوجتي الكريمة، رفيقة الدرب وشريكة الحياة، إلى من تقاسمت معي مشقة الطريق وتحملت
لمحطات الانشغال والتعب،

وكان لسبرها وتفهمها وتشجيعها أثر لا ينسى في إتمام هذا المشوار.

إلى مصدر قوتي و إلهامي إلى من أرى في نجاحه و تألقه نجاحي و تألقي أبني: حداد أنس علاء
الدين .

إلى أستاذي المشرف الفاضل ،

تقديرا لما أحاطني به من توجيه علمي سديد، ونصح كريم، وملاحظات قيمة أسهمت في إثراء هذا
العمل وتقويم مساره، ووفاء لما قدمه لي من عطاء علمي راق، أعبر له عن بالغ تقديري وامتناني.

وإلى كل من ترك في دربي أثرا طيبا، بكلمة تشجيع أو دعاء صادق أو موقف نبيل.

إلى كل هؤلاء، أهدي ثمرة هذا الجهد المتواضع، راجية من الله أن يكلل مسيرتي بالنجاح، وأن يجعل
العلم الذي سعيت إليه علما نافعا، وأن يوفقني دائما لما فيه الخير.

الطالبة حداد بوخميس

الإهداء

قال الله تعالى " يرفع الله الذين آمنوا و الذين أوتوا العلم درجات "

إلى من كانا سبب وجودي في هذه الحياة،

إلى والدي العزيزين، أمان العمر، وسند الروح، ومصدر القوة، وكل الدعوات الجميلة التي حملتني

إلى هنا، أطال الله في عمرهما، وألبسهما ثوب الصحة والعافية، وجزاها عندي خير الجزاء.

إلى من هو أقرب إلى الروح من الجسد، إلى إخوتي الأعزاء: طارق، ليلي، أحلام، وراوية لكم مني

كل الحب والامتنان، ولكم في القلب مكان لا يزاحمه أحد.

إلى الأخت التي لم تلدما أمي، ولكن جمعني بها أجمل معاني الأخوة، إلى صديقة رفيقة القلب

وصدق المودة.

إلى أعمامي الصغار والكبار: رؤبة، هاجر، لؤي، مايا، رسيو، إبراهيم، حمد، شمد، ويحيى

أنتم من أجمل النعم التي أكرمني الله بها، فلكم في القلب محبة لا توصف فإلهموا حفظكم لي،

وبارك في أعمارهم، وأسعد قلوبهم.

إلى الأستاذ المشرف، الذي كان لتوجيهاته العلمية وملاحظاته السديدة الأثر البالغ في إنجاز هذا

العمل، أرفع إليه أسمى عبارات الشكر والتقدير والامتنان، عرفانا بجهودته العلمية وإسهاماته القيمة

في إتمام هذه المذكرة.

وإلى كل من عد لي يد العون، وساندني بكلمة طيبة، أو دعاء صادق، أو نصيحة مفيدة

إلّكم جميعا أهدي ثمرة هذا العمل، راجية من الله أن يجعله علما نافعا، وأن يكال به مسيرتي

العلمية بالنجاح والتوفيق.

لكم جميعا أهدي ثمرة هذا الجهد، فأنتم نعمة أحمد الله عليها في كل حين.

الطالبة/شاوي سومية

قائمة المختبرات

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري.

م.ع.إ.د: المديرية العامة لأملاك الدولة.

م.ع: المسح العقاري.

م.م.إ: مديرية مسح الأراضي.

م.ح.ع: المحافظة العقارية.

ل.م.ع: لجنة المسح العقاري.

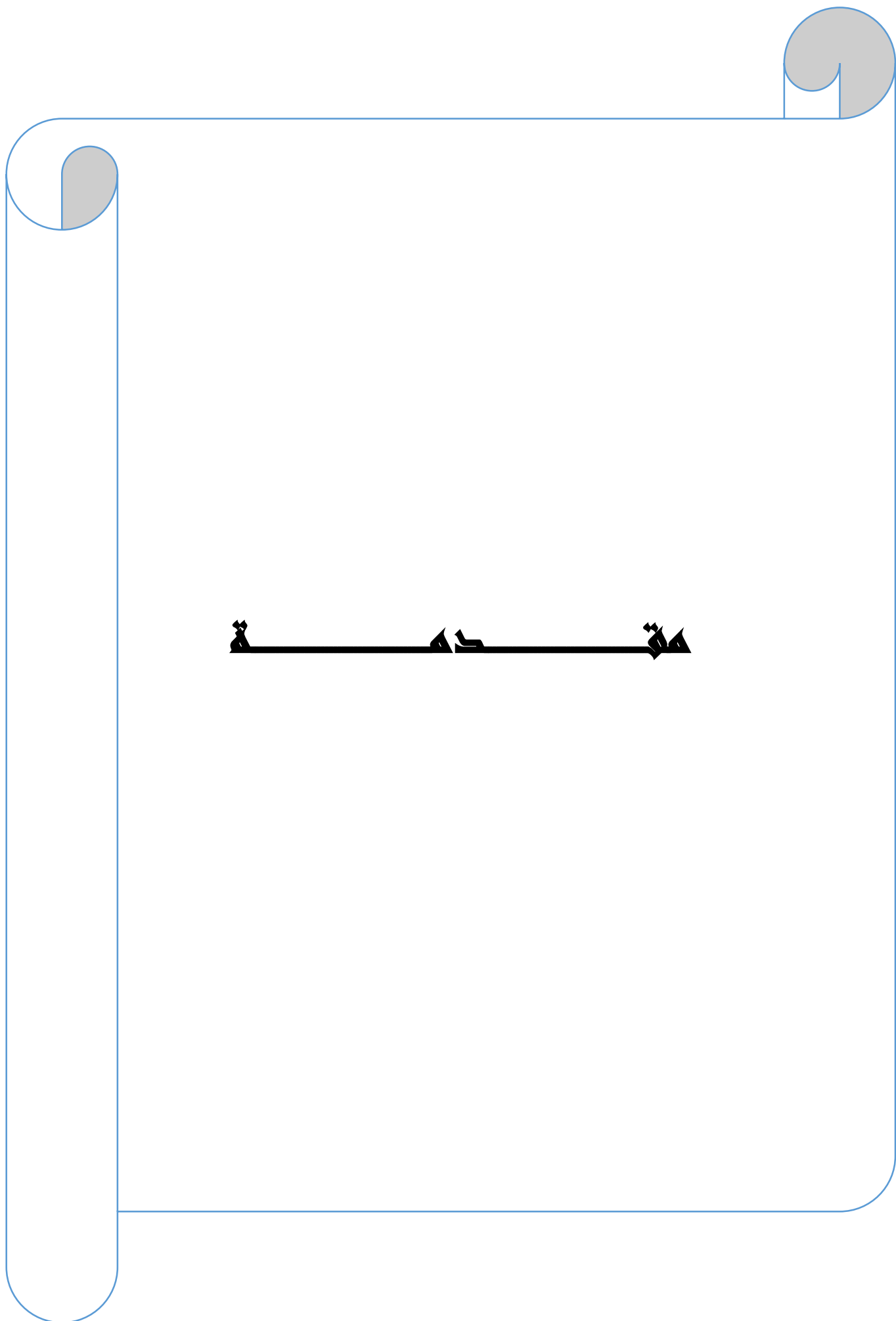
م.د: مجلس الدولة .

ت.م: الرقيم المؤقت.

ت.ن : الترقيم النهائي.

ع.م : عقد ملكية .

س.ع: السجل العقاري.



شهدت الملكية العقارية في الجزائر تحولات جوهرية فرضتها متطلبات بناء دولة القانون وترسيخ دعائم التنمية الاقتصادية والاجتماعية، باعتبار أن العقار يمثل وعاء أساسيا لمختلف الأنشطة الاستثمارية والزراعية والعمرانية، وقد أدرك المشرع الجزائري منذ الاستقلال أن تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية لا يمكن أن يتم إلا من خلال وضع نظام قانوني يضمن تحديد الأوعية العقارية بدقة، ومن ثم حصر أصحاب الحقوق العينية الأصلية وإضفاء الصبغة لقانونية على البيانات المتعلقة بها، الأمر الذي دفعه إلى تبني نظام المسح العقاري والسجل العقاري وهذا باعتبارهما أداتين متكاملتين لتحقيق الأمن العقاري وتكريس مبدأ استقرار الملكية.

وتعد عمليات المسح العقاري عمليات معقدة تجمع بين الوسائل القانونية والأجهزة التقنية والإدارية وتهدف إلى تعيين العقارات و تحديد مواقعها الجغرافية وحدودها الطبيعية والقانونية و ضبط أوصافها المادية والحقوق الواردة عليها، وفي حقيقة الأمر كل هذا تمهيدا لتأسيس ما يعرف بالسجل العقارية الذي يعد المرجع الرسمي لإثبات الحقوق العينية العقارية الأصلية وبالتالي يحد من النزاعات التي قد تنثور بشأنها، كما يسهم في تعزيز الثقة في المعاملات العقارية و ترقية مناخ الاستثمار، وهو ما ينسجم مع السياسة التشريعية التي انتهجها المشرع الجزائري في مجال إصلاح المنظومة العقارية.

ولتحقيق هذه الغاية السامية تدخل المشرع الجزائري في العديد من المحطات التشريعية انطلاقا من صدور الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، الذي شكل اللبنة الأساسية للنظام العقاري الحديث ثم تلاه المرسوم الرئاسي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح

¹ - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، المعدل و المتمم.

الأراضي العام²، والمرسوم الرئاسي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³، وهي نصوص قانونية أسست لإرساء القواعد المنظمة لإجراءات المسح العقاري، وحددت الجهات الإدارية المكلفة بتنفيذه، والآثار القانونية المترتبة على نتائجه بما يحقق حماية الملكية العقارية و يكرس مبدأ الأمن القانوني.

ولم يقتصر المشرع الجزائري على وضع الإطار التشريعي المنظم للمسح العقاري، بل أحاطه بمجموعة من الإجراءات القانونية والتقنية والإدارية التي تهدف إلى ضمان دقة البيانات العقارية وصحة تأسيس السجل العقاري.

وتشمل هذه الإجراءات الإعلان عن انطلاق عمليات المسح وإنجاز أعمال التحديد والقياس والتحقيق العقاري، واستقبال الاعتراضات والفصل فيها، ثم إعداد الوثائق المسحية التي تشكل الأساس القانوني لتأسيس البطاقة العقارية، كما تفضي هذه الإجراءات إلى منح العقارات ترقيما عقاريا خاصا بكل قطعة أو جزء مساحي، وهذا الترقيم يأخذ صورتين فقد يكون ترقيما مؤقتا خلال مرحلة استكمال إجراءات الإشهار و التطهير، أو ترقيما نهائيا متى استوفت جميع الشروط القانونية المقررة لذلك.

ورغم الأهمية البالغة التي يكتسبها المسح العقاري، فإن التطبيق العملي لأحكامه أفرز العديد من الإشكالات القانونية والعملية، سواء تعلق الأمر بالأخطاء التي قد تشوب عمليات التحديد والقياس، أو بالمنازعات الناشئة عن الاعتراض على نتائج المسح، أو بمشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة المختصة أثناء مباشرة هذه العمليات، وهو ما أدى إلى التزايد المستمر في اللجوء إلى القضاء الإداري باعتباره القاضي الطبيعي لمراقبة مشروعية الأعمال

² - المرسوم الرئاسي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر عدد 30 الصادرة في: 13 أبريل 1976 ،المعدل والمتمم .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

والقرارات الإدارية، والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، تحقيقا للتوازن بين مقتضيات المصلحة العامة وضمان حماية الحقوق والحريات التي كفلها الدستور.

وتبرز أهمية القضاء الإداري في هذا المجال من خلال سلطته في بسط رقابته على مختلف القرارات والإجراءات المرتبطة بعمليات المسح العقاري، والتحقق من مدى احترام الإدارة للقواعد القانونية والإجرائية المنظمة لهذه العمليات، بما يكفل حماية حق الملكية من جهة، ويضمن احترام مبدأ المشروعية من جهة أخرى، كما أسهمت اجتهادات مجلس الدولة والمحاكم الإدارية في توضيح العديد من المسائل القانونية المرتبطة بمنازعات المسح العقاري، الأمر الذي منح هذا الموضوع أهمية متزايدة على المستويين الفقهي و القضائي.

وتتجلى الأهمية العلمية لهذا الموضوع في ارتباطه بأحد أهم فروع القانون الإداري و القانون العقاري، وما يثيره ممن إشكالات تتعلق بتحديد الاختصاص القضائي، وطبيعة القرارات الإدارية الصادرة في مجال المسح العقاري، وحدود رقابة القاضي الإداري عليها، فضلا عن ارتباطه بمبادئ دستورية تتمثل في حماية الملكية الخاصة وقديستها، وضمان الأمن القانوني، وسيادة القانون.

أما من الناحية العملية، فإن هذه الدراسة تسعى إلى إبراز الدور الذي يضطلع به القضاء الإداري في حماية الحقوق العقارية، واقتراح الحلول القانونية الكفيلة بتجاوز الإشكالات التي تعترض تسوية منازعات المسح العقاري، بما ينسجم مع التطورات التشريعية والقضائية التي عرفها النظام القانوني الجزائري.

وانطلاقا من الأهمية التي يكتسبها موضوع منازعات المسح العقاري أمام القضاء الإداري فإن اختياره لم يكن وليد الصدفة، وإنما استند إلى جملة من الاعتبارات الشخصية والموضوعية فمن الناحية الموضوعية يكتسي هذا الموضوع أهميته في كونه يعالج أحد أكثر المواضيع ارتباطا بحماية الملكية العقارية، ويكشف عن الدور الذي يضطلع به القضاء الإداري في مراقبة

مشروعية القرارات الإدارية الصادرة أثناء عمليات المسح العقاري، لاسيما في ظل تزايد المنازعات الناشئة عن تطبيق التشريع العقاري، وما أفرزته الممارسة العملية من إشكالات تتعلق بتحديد الاختصاص القضائي، وإجراءات الطعن، وآثار الأحكام القضائية الصادر بشأنها.

أما من الناحية الشخصية فإن اختيار هذا الموضوع يرجع إلى الرغبة في التعمق في دراسة المنازعات العقارية ذات لطابع الإداري، سيما منازعات المسح العقاري بكثرتها وتشعب مراحلها و بالنظر إلى أهميتها النظرية و العملية، وإلى ما يثيره الموضوع من تساؤلات قانونية تستحق البحث و التحليل بعمق وموضوعية.

وتهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على الإطار القانوني المنظم لمنازعات المسح العقاري أمام القضاء الإداري في الجزائر، وتحليل مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تحكمها مع بيان طبيعة القرارات الإدارية الصادرة في هذا المجال، وتحديد وسائل الطعن القضائي المقررة بشأنها، فضلا عن إبراز الدور الذي يمارسه القاضي الإداري في حماية الحقوق العقارية وترسيخ مبدأ المشروعية. كما ترمي الدراسة إلى تقييم مدى فعالية المنظومة القانونية الحالية في تحقيق الأمن العقاري، والكشف عن أوجه القصور التي قد تعترض التطبيق العملي، واقتراح بعض الحلول القانونية التي من شأنها الإسهام في تعزيز الحماية القضائية للملكية العقارية.

وانطلاقا مما سبق، تثار إشكالية رئيسية تتمثل في:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم منازعات المسح العقاري أمام القضاء الإداري بما يحقق التوازن بين حماية حق الملكية وضمان احترام مبدأ المشروعية، وما مدى فعالية القضاء الإداري في تسوية هذه المنازعات؟

ويتفرع هذه الإشكالية عدد من التساؤلات الفرعية، من أهمها:

- ما المقصود بمنازعات المسح العقاري، وماهي طبيعته القانونية؟
- ما هي أهم صور المنازعات التي تثور بمناسبة عمليات المسح العقاري؟
- ماهي القواعد الإجرائية والموضوعية التي تحكم الفصل في هذه المنازعات أمام القضاء الإداري؟
- إلى أي مدى أسهم الاجتهاد القضائي الإداري في تكريس الحماية القانونية للحقوق العينية؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، تم الاعتماد على المنهج التحليلي كأساس للدراسة وبيان مختلف النصوص التشريعية و التنظيمية ذات الصلة بموضوع البحث وبتحليل الأحكام القانونية المنظمة لمنازعات المسح العقاري والوقوف على الاتجاهات الفقهية و الاجتهادات القضائية ذات الصلة بالموضوع، بالإضافة الى الاستعانة بالمنهج الوصفي لوصف مختلف الحالات والظواهر والأوضاع كلما تطلب البحث ذلك، إضافة إلى الاستعانة أحيانا بالمنهج المقارن كلما اقتضت الضرورة العلمية ذلك، وكل هذا بغرض إبراز بعض جوانب الاختلاف أو التقارب مع الأنظمة القانونية المقارنة، بما يخدم موضوع الدراسة وغايتها.

ولم تخل هذه الدراسة من بعض الصعوبات، والتي تمثلت أساسا في تعدد الأحكام القانونية المنظمة للمسح العقاري بين عدة نصوص تشريعية و تنظيمية، من جهة ومن جهة أخرى عدم وجود بعض الاجتهادات القضائية في المتناول إلى جانب محدودية الدراسات المتخصصة التي تناولت منازعات المسح العقاري أمام القضاء الإداري بصورة مستقلة فضلا عن قلة الاجتهادات القضائية المنشورة المتعلقة ببعض المنازعات الحديثة وهو ما استوجب الرجوع إلى مختلف النصوص القانونية والقرارات القضائية والكتابات الفقهية المتخصصة، قصد الإحاطة بجوانب الموضوع و تحليل مختلف إشكالاته القانونية بصورة دقيقة .

ولإحاطة بجميع جوانب الموضوع، ومن التسليم بأن دراسة منازعات المسح العقاري أمام القضاء الإداري تستلزم الجمع بين التأصيل النظري والتحليل التطبيقي، فقد تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، مع مراعاة التسلسل المنطقي للأفكار والانتقال من الإطار المفاهيمي والقانوني إلى دراسة الجوانب الإجرائية و القضائية لهذه المنازعات .

بالتطرق في الفصل الأول الى الإطار المفاهيمي لمنازعات المسح العقاري، من خلال مبحثين خصص المبحث الأول الى ماهية المسح العقاري و الهيئات المكلفة به في حين ثم تخصيص المبحث الثاني لإجراءات المسح وأنواع التقييم العقاري.

أما الفصل الثاني فقد تم تخصيصه للتطرق الى دور القضاء الإداري في تسوية منازعات المسح العقاري، وهذا بتوضيح الاختصاص القضائي و شروط الدعوى ضمن المبحث الأول منه وسلطات القاضي الإداري في منازعات المسح العقاري ضمن المبحث الثاني منه.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للمنازعات المسح العقاري

تمهيد

يشكل المسح العقاري حجر الأساس في تكريس النظام القانوني للملكية العقارية إذ لا يقتصر على ضبط المعالم المادية للعقار، بل يمتد ليؤسس لوضعية قانونية دقيقة تكرر مبدأ الأمن العقاري و تضمن استقرار المعاملات، ومن هذا المنطلق تبرز المنازعات المرتبطة بعمليات المسح باعتبارها نتيجة طبيعية لتداخل الادعاءات وتعارض المصالح، سواء تعلق الأمر بتحديد الحدود أو إثبات الحقوق أو بالاعتراضات المثارة أثناء إجراءات التحقيق العقاري .

وتكتسي هذه المنازعات طابعا خاصا، لارتباطها بإجراءات إدارية ذات أثر قانوني مباشر على الملكية، مما يستدعي تدخل الجهات المختصة لضبطها والفصل فيها وفقا للأطر القانونية المعمول بها .

وعليه سنعالج في هذا الفصل المبحث الأول المتعلق بماهية المسح العقاري والهيئات المكلفة به، ثم نخصص المبحث الثاني لدراسة إجراءات المسح العقاري .

المبحث الأول/ماهية المسح العقاري و الهيئات المكلفة به

يعد المسح العقاري الإطار المرجعي الذي تبنى عليه منظومة الملكية العقارية ، إذ يمثل المرحلة الأساسية التي يتم من خلالها ضبط الوضعية المادية و القانونية للعقاري على أسس دقيقة وواضحة ولا يقتصر دوره على مجرد عملية تقنية لتحديد الحدود والمعالم ، بل يتجاوز لك ليؤدي وظيفة قانونية محورية تتمثل في تأسيس السجل العقاري بما يكرس مبدأ العلنية و يعزز الثقة في المعاملات العقارية ¹.

وفي هذا السياق، حرص المشرع على تنظيم عمليات المسح العقاري من خلال إسنادها إلى هيئات مختصة تتولى تنفيذها والإشراف عليها، وفق إجراءات محددة تهدف إلى ضمان الدقة والشفافية وتقادي كل ما من شأنه إثارة النزاعات أو المساس بحقوق الأفراد ، خاصة في ظل التعديلات التي مست المنظومة العقارية و تعزيز الرقمنة في تسيير السجل العقاري ².

وتبرز أهمية هذه الهيئات في كونها تمارس صلاحيات ذات طابع إداري وتقني وقانوني في آن واحد ،مما يجعل تدخلها مؤثرا بشكل مباشر في تحديد الحقوق العقارية وإثباتها كما أكدت الاجتهادات القضائية الحديثة على أن نتائج المسح العقاري تعد مرجعا أساسيا في تحديد الملكية العقارية ،ولا يمكن الطعن فيها إلا وفق الأطر القانونية المحدودة ³.

وعليه ، فإن الإحاطة بماهية المسح العقاري وتحديد الجهات المكلفة به يعد أمرا ضروريا لفهم الإطار العام الذي تنشأ في ظله منازعات المسح العقاري .

¹ . القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ،المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ،العدد 49 ،الصادر بتاريخ 18نوفمبر 1990 ،المعدل و المتمم .

² . المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 13 ديسمبر 2016 ، المحدد لكيفيات إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية ،العدد 73 ، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 2016 .

³ . المحكمة العليا الجزائرية ،قرار صادر بتاريخ 20/02/2019 ، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2020 ص134، الذي أكد على حجية نتائج المسح العقاري في إثبات الملكية .

وعلى هذا الأساس ،سنتطرق في هذا المبحث إلى المطلب والأول المتعلق بمفهوم المسح العقاري، ثم المطلب الثاني الخاص بالهيئات المكلفة بالمسح العقاري.

المطلب الأول/ مفهوم المسح العقاري

يعد المسح العقاري من أهم الآليات التي اعتمدها المشرع الجزائري لإرساء تنظيم دقيق للملكية العقارية، حيث يقوم على تحديد الوضعية المادية والقانونية للعقارات بشكل شامل ودقيق بما يضمن مطابقة الواقع الميداني مع الوضعية القانونية ،ولا يقتصر هذا الإجراء على الطابع التقني المتعلق بقياس الأراضي وتحديد حدودها ،بل يتجاوزه ليشكل نظاما قانونيا متكاملا يهدف إلى تأسيس السجل العقاري و تثبيت الحقوق العينية العقارية بصورة رسمية و علنية ¹.

وفي هذا الإطار يمكن تناول مفهوم المسح العقاري من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول/ التعريف القانوني للمسح العقاري

أولا/ التعريف التشريعي للمسح العقاري: عرف المشرع الجزائري المسح العقاري من خلال الأمر رقم 74-75 بأنه عملية شاملة تهدف إلى تحديد العقارات من حيث الموقع و المساحة و الحدود ،مع جرد الحقوق العينية المرتبطة بها، وذلك قصد إعداد السجل العقاري.

كما جاء المرسوم التنفيذي رقم 16-310 ليفصل هذا المفهوم من الناحية الإجرائية حيث بين أن المسح يتم عبر مراحل تقنية و إدارية متتابعة تبدأ بالإعلان عنه و تنتهي بالمصادقة على نتائجه و إيداعها لدى المحافظة العقارية².

¹ . الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 92، المعدل و المتمم

² . المرسوم التنفيذي رقم 16-310 ،المرجع السابق .

ويفهم من هذا التنظيم أن المسح العقاري يعد إجراء ذا طبيعة قانونية و تقنية في آن واحد هدفه الأساسي هو تحويل المعطيات الميدانية إلى بيانات قانونية قابلة للاعتماد في اثبات الملكية .

ثانيا/ التعريف الفقهي: يرى الفقه القانوني أن المسح العقاري هو عملية فنية قانونية تهدف إلى جرد شاكل للعقارات وتحديد الحقوق المتعلقة بها ،مع إعداد وثائق مرجعية تستخدم كأساس لنظام الشهر العقاري ،ويؤكد هذا الاتجاه أن المسح العقاري يعد مرحلة انتقالية بين الواقع المادي للعقار ووضعه القانوني الرسمي ،مما يجعله أداة لضبط الملكية وتفاذي التنازع حولها

ثالثا/ التعريف القضائي: أكدت المحكمة العليا الجزائرية في عدة قرارات حديثة أن وثائق المسح العقاري تعد مرجعا أساسيا في إثبات الملكية ،وأن البيانات المستخرجة منه تتمتع بحجية قانونية قوية ،لا يمكن دحضها إلا وفق الطرق القضائية المقررة قانونا خاصة دعاوى التصحيح أو الاعتراض¹.

الفرع الثاني / الطبيعة القانونية للمسح العقاري

أولا/ الطبيعة الإدارية: يصنف المسح العقاري ضمن الأعمال الإدارية التي تقوم بها الدولة حيث يتم تحت إشراف الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية ،وبمشاركة هيئات تقنية متخصصة .

وقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 16-310 بدقة الجهات المكلفة بالميدان ،وكيفيات إنجاز العمليات المساحية ،مما يعكس الطابع التنظيمي و الإداري لهذه العملية².

ويترتب عن هذا الطابع أن المنازعات المتعلقة بالإجراءات الإدارية للمسح العقاري قد تندرج ضمن اختصاص القضاء الإداري ،خاصة إذا تعلق الأمر بقرارات إدارية أو إجراءات تنظيمية

¹ . المحكمة العليا الجزائرية ،قرار بتاريخ 20/02/2019 ، مجلة المحكمة العليا ،العدد 02، 2020 ،ص 134

² . المرسوم التنفيذي رقم 16-310 ،المرجع السابق .

ثانيا/ الطبيعة القانونية و الآثار المترتبة: رغم طابعه الإداري ، فإن للمسح العقاري آثارا قانونية مباشرة ، إذ تعتبر نتائجه أساسا لإنشاء السجل العقاري ، وبالتالي تثبيت الحقوق العينية العقارية فبعد إتمام عملية المسح و اعتماد النتائج ، يتم تحويلها إلى وثائق رسمية تصبح مرجعا في تحديد الملكية و نطاقها ¹.

وقد استقر القضاء على أن وثائق المسح تشكل قرينة قوية على الملكية ، وأن الاعتراض عليها لا يكون إلا عبر دعوى قضائية مؤسسة قانونيا ، وهو ما أكدت عليه قرارات المحكمة العليا الجزائرية الحديثة ².

الفرع الثالث/ أهداف المسح العقاري وأهميته القانونية

أولا/ تحقيق الأمن العقاري: يهدف المسح العقاري إلى وضع حد لحالات الغموض والتداخل في الملكيات العقارية، من خلال تحديد دقيق للحدود و الحقوق ،بما يضمن استقرار الوضعيات القانونية.

وقد جسد القانون رقم 25-90 هذا التوجه من خلال التأكيد على ضرورة تنظيم الملكية العقارية وفق قواعد واضحة تمنع التنازع وتكرس الاستقرار القانوني ³.

ثانيا/ تأسيس السجل العقاري و تحديثه : يمثل المسح العقاري المرحلة الأساسية لإنشاء السجل التجاري، حيث لا يمكن لهذا الأخير أن يقوم دون معطيات دقيقة ناتجة عن عمليات المسح كما شهد هذا المجال تطورا ملحوظا من خلال اعتماد الرقمنة في معالجة البيانات العقارية، وهو ما تعمل عليه المديرية العامة لأملاك الوطنية ضمن استراتيجيتها الحديثة لتحديث الإدارة العقارية ⁴.

¹ . القانون رقم 25-90 ، المرجع السابق .

² . المحكمة العليا الجزائرية، قرار بتاريخ 2021/01/12 ، غير منشور .

³ . القانون رقم 25-90 ، المرجع السابق .

⁴ . المديرية العامة للأملاك الوطنية ، دليل رقمنة السجل العقاري، طبعة 2022 .

ثالثا/ الحد من المنازعات العقارية: يساهم المسح العقاري في تقليص حجم المنازعات العقارية من خلال توحيد المرجعية القانونية للعقار، وإزالة التناقض بين الوثائق والواقع الميداني، وقد أكدت المحكمة العليا أن المعطيات المستخرجة من المسح العقاري تعد عنصرا حاسما في الفصل في النزاعات العقارية، لما تتمتع به من حجية قانونية¹.

يتبين من خلال ما سبق أن المسح العقاري ليس مجرد عملية تقنية، بل هو نظام قانوني متكامل يهدف إلى تنظيم الملكية العقارية و ضبطها بدقة، بما يضمن استقرار المعاملات العقارية و الحد من النزاعات، ويشكل بذلك أحد أهم ركائز النظام العقاري في الجزائر .

المطلب الثاني/ الهيئات المكلفة بالمسح العقاري

يعد المسح العقاري عملية قانونية و تقنية ذات طابع مركب، تقوم على تدخل عدة هيئات إدارية وفنية متخصصة، تتكامل فيما بينها لضمان الوصول إلى تحديد دقيق للوضعية المادية والقانونية للعقار، وقد ارسى المشرع الجزائري هذا التنظيم من خلال نصوص قانونية و تنظيمية حديثة، قصد تكريس الأمن العقاري، وضمان استقرار المعاملات والحد من المنازعات المرتبطة بالملكية العقارية².

وعليه، يتم التطرق إلى الهيئات المكلفة بالمسح العقاري من خلال الفروع الآتية:

الفرع الأول/ الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية و دورها التنظيمي و الرقابي

أولا/ الإشراف العام و تنظيم عمليات المسح العقاري: تعتبر الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية الهيئة المركزية التي تتولى الإشراف العام على عمليات المسح العقاري، حيث تضطلع بمهمة تنظيم هذه العمليات على المستوى الوطني.

¹ . المحكمة العليا الجزائرية، قرار بتاريخ 2019/01/12، غير منشور .

² . الأمر رقم 74-75، المرجع السابق .

من خلال وضع البرامج الزمنية وتحديد أولويات التدخل وتوزيع العمليات حسب المناطق الجغرافية، وقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 16-310 على أن هذه الإدارة تمارس دورا محوريا في ضمان السير الحسن لعملية المسح، باعتبارها الجهة المسؤولة عن التنسيق بين مختلف المصالح المتدخلة¹.

ويفهم من ذلك أن دور هذه الإدارة لا يقتصر على الجانب التنظيمي فقط، بل يمتد إلى وظيفة رقابية وإشرافية، تهدف إلى التأكد من احترام الإجراءات القانونية و التقنية في جميع مراحل المسح، بما يضمن موثوقية النتائج النهائية.

ثانيا/ متابعة النتائج وتحويلها إلى بيانات قانونية: بعد انتهاء العمليات الميدانية، تتولى هذه الإدارة الإشراف على تجميع النتائج النهائية للمسح العقاري، ومراقبة مطابقتها للمعايير القانونية قبل تحويلها إلى معطيات رسمية قابلة للإدراج في السجل العقاري، وتعد هذه المرحلة حساسة لأنها تمثل الانتقال من المعطى التقني إلى الأثر القانوني، بما يكرس حجية البيانات الناتجة عن المسح².

الفرع الثاني/ مصالح المسح العقاري و المحافظة العقارية.

أولا/ مصالح المسح العقاري كجهاز تقني ميداني: تعد مصالح المسح العقاري (الخدمات التقنية للمسح) الجهاز التنفيذي الميداني للعملية، حيث تتولى إنجاز الأعمال التقنية المتعلقة بقياس الأراضي، وتحديد الحدود، ورسم المخططات المساحية بدقة عالية، اعتمادا على وسائل هندسية وتقنيات حديثة و تعتبر هذه المرحلة الأساس المادي الذي تبنى عليه باقي الإجراءات القانونية³.

¹. المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المرجع السابق

². القانون رقم 90-25، المرجع السابق.

³. المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المرجع السابق.

كما تسند إليها مهمة إعداد الوثائق التقنية، مثل المخططات المساحية و البطاقات العقارية التي تظهر بدقة الوضعية الفعلية للعقار من حيث الموقع و المساحة والحدود، وهي وثائق تعد مرجعا أساسيا في مرحلة إنشاء السجل العقاري.

ثانيا/ المحافظة العقارية كحلقة قانونية حاسمة: تتولى المحافظة استلام نتائج المسح العقاري بعد استكمالها من طرف المصالح التقنية، حيث تقوم بمراجعتها والتحقق من مطابقتها للمعايير القانونية والتنظيمية، قبل المصادقة عليها وإدراجها في السجل العقاري.

ويترب عن هذا الدور أن المحافظة العقارية تمثل المرحلة القانونية النهائية في عملية المسح إذ تمنح للبيانات التقنية قوتها القانونية، وتجعلها قابلة للاحتجاج بها في مواجهة الغير. وقد استقر اجتهاد المحكمة العليا الجزائرية على أن:

" البيانات المستخرجة من وثائق المسح العقاري و المودعة على مستوى المحافظة العقارية تعد قرينة قوية على الملكية، ولا يمكن تعديلها إلا وفق الإجراءات القانونية و القضائية المقررة ¹."

الفرع الثالث/ اللجان الميدانية و اختصاصها

أولا/ اللجان الميدانية ودور واختصاصها في المعاينة وتسوية الوضعيات: تشكل اللجان الميدانية إحدى أهم الآليات الميدانية في عملية المسح العقاري، حيث يتم إنشاؤها على مستوى المناطق المعنية، وتضم ممثلين عن الإدارة، و مهندسين مساحين، وممثلين عن الجماعات المحلية وتمكن وظيفتها الأساسية في معاينة العقارات على أرض الواقع، و التحقق من المعطيات المقدمة ومطابقة الوضعية المادية مع الوثائق التقنية ².

¹ . المحكمة العليا الجزائرية، قرار بتاريخ 2022/03/10، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2023، ص 88

² . المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المرجع السابق .

كما تتولى هذه اللجان دراسة الاعتراضات التي يثيرها الملاك أو ذو الحقوق أثناء عملية المسح، خاصة ما يتعلق بالحدود أو التعارض في الملكية، حيث تحاول تسويتها ميدانيا وفق المعطيات المتوفرة، بما يحد من النزاعات في مراحلها الأولى .

ثانيا/ الرقمنة كآلية حديثة لتطوير نظام المسح العقاري: شهد نظام المسح العقاري في الجزائر تطورا ملحوظا من خلال إدماج الرقمنة في تسيير العمليات العقارية، حيث تعمل المديرية العامة للأملاك الوطنية على اعتماد أنظمة معلوماتية حديثة تهدف إلى رقمنة البيانات المساحية وتحديث قواعد المعطيات العقارية.

ويهدف هذا التوجه إلى تحسين دقة المعلومات وتسريع معالجة الملفات وضمان سهولة الولوج إلى البيانات العقارية، بما يعزز موثوقية السجل العقاري ويقلل من الأخطاء المادية والإدارية¹. يتضح أن المسح العقاري يقوم على توزيع منظم للاختصاصات بين عدة هيئات تشمل الإدارة المكلفة بالأملاك الوطنية ومصالح المسح العقاري، والمحافظة العقارية، إضافة إلى اللجان الميدانية، حيث يساهم كل منها في مرحلة محددة من العملية ويهدف هذا التنظيم إلى ضمان دقة المعطيات العقارية وإضفاء الطابع القانوني عليها.

المبحث الثاني/ إجراءات المسح وأنواع التقييم العقاري

يجسد المسح العقاري آلية قانونية منظمة تهدف إلى ضبط الملكية العقارية من خلال إجراءات دقيقة تضمن تحديد الوضعية المادية و القانونية للعقار بشكل واضح، وقد عرف هذا النظام في السنوات الأخيرة توجهها نحو التحديث، خاصة من خلال إدماج الرقمنة في تسيير المعطيات العقارية، بما يعزز دقتها و يساهم في تسريع الإجراءات .

¹ . المديرية العامة للأملاك الوطنية، دليل رقمنة السجل العقاري، طبعة 2022، ص 22

كما يعتبر الترقيم العقاري نتيجة مباشرة لعملية المسح حيث يمكن من تنظيم العقارات داخل السجل العقاري وإضفاء طابع قانوني واضح عليها .

وعليه، سنتطرق في المطلب الأول إلى إجراءات المسح العقاري، ثم المطلب الثاني أنواع الترقيم العقاري.

المطلب الأول/إجراءات المسح العقاري

تعد إجراءات المسح العقاري الإطار التطبيقي الذي يترجم من خلاله التنظيم القانوني للملكية العقارية إلى واقع عملي، حيث يقوم هذا النظام على مجموعة من المراحل المتتابعة التي تهدف إلى تحديد الوضعية المادية والقانونية للعقار بدقة ووضوح .

ويفهم من الإطار القانوني المنظم لهذه العملية أن المشرع الجزائري حرص على إضفاء طابع الشمول والدقة عليها ،من خلال إشراك جميع الأطراف المعنية و تمكينهم من ممارسة حقهم في الإبلاغ ،الاعتراض ،واثبات الحقوق لما يضمن مشروعية النتائج النهائية و يعزز حجيتها القانونية ¹.

وقد أستقر الفقه على أن المسح العقاري يمثل " عملية مزدوجة الطابع " تجمع بين البعد التقني و البعد القانوني، إذ يهدف إلى تحقيق مطابقة دقيقة بين الواقع الميداني للعقار إلى وضع قانوني مستقر داخل السجل العقاري ،بما يضمن الأمن القانوني للملكية ².

وفي السياق المعاصر لم يعد المسح العقاري يقتصر على الوسائل التقليدية ،بل أصبح يعتمد بشكل متزايد على الوسائل الرقمية و نظم المعلومات الجغرافية ،في إطار توجه الدولة نحو عصنة الإدارة العقارية وهو ما يعزز دقة البيانات وسرعة معالجتها ويقلل من الأخطاء الميدانية وعليه تمر إجراءات المسح العقاري بالمراحل التالية:

¹ - الأمر رقم 75- 74 ،المرجع السابق .

² - سليمان مرقس، القانون المدني،الحقوق العينية الأصلية ،دار النهضة العربية،القاهرة،طبعة حديثة ص 112.

الفرع الأول/ المرحلة التحضيرية للمسح العقاري

أولاً/ الإطار القانوني وبدء العملية: تنطلق عملية المسح العقاري بقرار إداري يحدد الإقليم المعني ويعلن عنه رسمياً وفق الأشكال القانونية المعتمدة ،قصد إعلام الملاك وأصحاب الحقوق العينية ويعد هذا الإعلان ضماناً أساسية لتكريس مبدأ العلنية و تمكين المعنيين من التحضير المسبق ويؤكد الفقه الإداري، خاصة عمار بوضياف أن الإعلان المسبق في الإجراءات ذات الطابع العقاري يعد من الضمانات الجوهرية لاحترام حقوق الدفاع ومبدأ الشفافية الإدارية¹.

ثانياً/ جمع المعطيات و التحضير التقني (بما فيه التحديث الرقمي) : في هذه المرحلة يتم جمع المعطيات العقارية من مختلف المصادر الإدارية ،إلى جانب الوثائق المقدمة من الملاك مع إعداد الوسائل التقنية و البشرية اللازمة .

وفي الإطار الحديث، تم إدماج الرقمنة بشكل تدريجي في هذه المرحلة ،من خلال استعمال قواعد البيانات الرقمية و الخرائط الجغرافية الرقمية (SIG) ،وهو ما يسمح بتجميع المعطيات بشكل أكثر دقة وربطها مباشرة بالنظام المعلوماتي العقاري ،مما يرفع من دقة العمل و يقلل من الأخطاء².

الفرع الثاني/ المرحلة الميدانية (أعمال المسح و التحقيق العقاري)

أولاً/ الأعمال التقنية للمسح العقاري: تعتبر هذه المرحلة جوهر عملية المسح العقاري ،حيث يتم الانتقال إلى الميدان للقيام بعمليات القياس و تحديد الحدود ورسم المخططات المساحية ،وتتم هذه الأعمال بواسطة مصالح متخصصة تعتمد على تقنيات هندسية حديثة وأجهزة قياس دقيقة

¹ . عمار بوضياف ،شرح القانون الإداري ،جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ،طبعة 2018 ،ص 245

² . وزارة المالية الجزائرية، دليل نظام المعلومات الجغرافية في تسيير الأملاك العقارية ،2023 .

ويؤكد الفقه خاصة الأستاذ محمد الصغير بعلي، أن هذه المرحلة تمثل عملية تحويل الواقع المادي للعقار إلى بيانات تقنية قابلة للتقنين، تمهيدا لإضفاء الطابع القانوني عليها¹.

ثانيا/ التحقيق العقاري وإشراك الملاك وأصحاب الحقوق: بالتوازي مع الأعمال التقنية، يتم فتح تحقيق عقاري يستدعي خلاله الملاك و أصحاب الحقوق العينية، قصد التصريح بحقوقهم وتقديم الوثائق التي تثبتها .

كما يسمح لهم بإبداء الاعتراضات في حالة وجود نزاع حول الحدود أو الملكية، وهو ما يجسد مبدأ المواجهة في المجال العقاري .

وقد أكدت المحكمة العليا الجزائرية، أن التحقيق العقاري يعد إجراء جوهريا في عملية المسح وأن الاخلال به أو عدم احترامه يمس بالحجية القانونية للنتائج النهائية².

وفي السياق الحديث، تم تدعيم هذه المرحلة بآليات رقمية تسمح بتسجيل التصريحات إلكترونيا وربطها مباشرة بالنظام المعلوماتي العقاري، مما يساهم في تقليل النزاعات وتسريع المعالجة .

الفرع الثالث/ مرحلة إيداع الوثائق و نشرها وفتح الاعتراضات

أولا/ إعداد الوثائق النهائية للمسح : بعد انتهاء الأعمال الميدانية، يتم إعداد الوثائق النهائية التي تعكس الوضعية القانونية والمادية للعقار من حيث الحدود و المساحة و الحقوق المرتبطة به. وتعد هذه الوثائق انتقالا من الواقع الميداني إلى وثيقة قانونية رسمية قابلة للاعتماد داخل النظام العقاري³.

¹ . محمد الصغير بعلي، الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، الجزائر، 2020، ص 178 .

² . المحكمة العليا الجزائرية، قرار رقم 286512، بتاريخ 2005/07/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 1999، ص115.

³ . الأمر رقم 75-74، المرجع السابق .

ثانيا/ الإيداع و النشر وفتح آجال الاعتراض: تودع الوثائق لدى الجهات المختصة و تنشر قانونيا مع فتح آجال الاعتراض قصد تمكين المعنيين من تصحيح الأخطاء أو منازعة النتائج .
ويعد هذا الإجراء ضمانا أساسية لاحترام حقوق الأطراف، ويجسد مبدأ المواجهة في المجال العقاري¹.

وفي الإطار الحديث، تم ادخال الرقمنة في هذه المرحلة عبر تمكين الاطلاع على البيانات العقارية عبر منصات رقمية، مما يعزز الشفافية و يقلل من الإجراءات الورقية².

الفرع الرابع/ مرحلة المصادقة النهائية وآثارها القانونية

أولا/ اعتماد النتائج النهائية: بعد دراسة الاعتراضات، يتم اعتماد النتائج النهائية للمسح العقاري لتصبح نهائية وملزمة قانونا، وتعد هذه المرحلة النقطة الفاصلة بين المعطى التقني والحقيقة القانونية المستقرة³.

ثانيا/ الإدراج في السجل العقاري و آثاره: تحال النتائج إلى المحافظة العقارية قصد إدراجها في السجل العقاري، مما يمنحها حجية قانونية في مواجهة الغير .

وقد استقر اجتهاد المحكمة العليا الجزائرية على أن نتائج المسح العقاري بعد المصادقة النهائية تعد أساسا قانونيا لإثبات الملكية، ولا يمكن الطعن فيها إلا وفق الطرق القانونية المقررة باعتبارها وثائق نهائية ذات حجية قوية⁴.

¹ . محمد الغير بعلي ، المرجع السابق ، ص 178

² . وزارة المالية الجزائرية، تقرير رقمنة المنظومة العقارية 2024 .

³ . الأمر رقم 74-75 ، المرجع السابق.

⁴ . المحكمة العليا الجزائرية ،قرار رقم 286512 ،بتاريخ 1997/03/15 ،مجلة المحكمة العليا ،العدد 02،

2006 ،ص 78.

وفي السياق الحديث أصبح الإدراج العقاري يتجه نحو الرقمنة، من خلال تحديث البيانات عبر الأنظمة المعلوماتية العقارية، بما يعزز الأمن العقاري ويحد من التنازع .

يتبين أن إجراءات المسح العقاري تمر بمراحل دقيقة و مترابطة تبدأ بالتحضير والاعلان ثم الأعمال الميدانية و التحقيق العقاري ،تليها مرحلة الإيداع و النشر وفتح الاعتراضات و تنتهي بالمصادقة النهائية و الإدراج في السجل العقاري، مع تطور واضح نحو الرقمنة بما يعزز دقة المعطيات و يكرس الأمن القانوني للعقار .

المطلب الثاني/ أنواع الترقيم العقاري

يعد الترقيم العقاري في إطار المسح العقاري المرحلة القانونية النهائية التي تتوج بها عملية المسح العام للأراضي ،حيث يتم من خلاله تثبيت الوضعية القانونية للعقار وإدماجه ضمن السجل العقاري، بما يترتب عنه من آثار قانونية تمس استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق العينية ،غير أن هذه العملية رغم طابعها التقني و الإداري ،تعد من أبرز مصادر المنازعات أمام القضاء الإداري ،بالنظر إلى ما قد يعتريها من أخطاء مادية أو قانونية أثناء عمليات المسح أو بسبب الإخلال بالإجراءات الجوهرية ¹.

ويستند تنظيم هذه العملية أساسا إلى القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن إجراءات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى النصوص التنظيمية التطبيقية ،والاجتهاد القضائي لمجلس الدولة والمحاكم الإدارية ،فضلا عن المؤلفات الفقهية التي تناولت النظام العقاري في الجزائر ².

¹ - رشيد خلوفي، القانون الإداري التنظيمي الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر، 2020، ص 287 .

² - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن إجراءات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري .

وعليه تقتضي دراسة أنواع الترقيم العقاري في إطار منازعات المسح العقاري التطرق إلى أهم صوره القانونية، وذلك على النحو الآتي :

الفرع الأول/ الترقيم المؤقت في إطار المسح العقاري

يعتبر الترقيم المؤقت من المراحل الأساسية التي تمر بيها عملية المسح العقاري، بالنظر إلى طابعه غير النهائي وارتباطه المباشر بمرحلة التحقيق الميداني و التقني، كما أن هذا النوع من الترقيم يثير إشكالات قانونية أمام القضاء الإداري، خاصة عندما يتم المساس بحقوق الملكية أو الإخلال بالإجراءات القانونية المتعلقة بعمليات المسح العقاري¹.

كما يجسد الترقيم المؤقت رغبة المشرع في تحقيق التوازن بين ضرورة مواصلة عمليات المسح العقاري من جهة و ضمان حماية حقوق الأفراد و عدم المساس بالمراكز القانونية غير المستقرة من جهة أخرى².

أولاً/ مفهوم الترقيم المؤقت:

يقصد بالترقيم المؤقت ذلك الإجراء الإداري الذي يتم أثناء عمليات المسح العقاري، والذي تمنح بموجبه للعقار وضعية قانونية غير نهائية إلى غاية استكمال التحقيقات المتعلقة بتحديد الملكية والحدود أو الفصل في النزاعات القائمة بشأنه³.

ويستند هذا النوع من الترقيم إلى أحكام الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث منح المشرع للإدارة صلاحية اللجوء إلى الترقيم المؤقت كلما تعذر تثبيت الوضعية القانونية للعقار بصورة نهائية أثناء عملية المسح العقاري⁴.

¹ . عبد القادر بن عيسى، النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2019، ص 214

² . محمد الصغير بعلي، القانون الإداري، النشاط الإداري، دار العلوم، عنابة، 2016، ص 331 .

³ . عبد القادر بن عيسى، المرجع السابق، ص 215 .

⁴ . المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

ويهدف هذا النوع من الترقيم إلى ضمان السير العادي لعمليات المسح العقاري دون تعطيل، خاصة في الحالات التي تكون فيها الوضعية العقارية محل نزاع أو اعتراض¹.

ويظهر الترقيم المؤقت غالبا في الحالات التي تكون فيها الوثائق المقدمة غير كافية لإثبات الملكية، أو عندما يكون العقار محل نزاع قضائي أو اعتراض إداري من طرف الغير، الأمر الذي يقتضي إبقاء الوضعية العقارية في إطار مؤقت إلى غاية تسوية النزاع بصورة نهائية².

ثانيا/ خصائص الترقيم المؤقت و آثاره:

يتميز الترقيم المؤقت بعدة خصائص قانونية أهمها أنه ذو طبيعة انتقالية وغير نهائية حيث يبقى قابلا للتعديل أو الإلغاء متى ظهرت معطيات جديدة أو تم الفصل في النزاعات المتعلقة بالعقار³.

كما أن هذا النوع من الترقيم لا يرتب حجية مطلقة للملكية، باعتبار أن الإدارة تحتفظ بإمكانية مراجعة الوضعية القانونية للعقار أثناء عملية التحقيق العقاري⁴.

ويترتب عن الترقيم المؤقت مجموعة من الآثار القانونية، أهمها الاعتراف المؤقت بالوضعية العقارية للعقار و تمكين الإدارة من مواصلة عمليات المسح العقاري دون تعطيل⁵.

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في أحد قراراته أن " الترقيم المؤقت لا يكتسب صاحبه حقا نهائيا في الملكية، وإنما يبقى خاضعا لنتائج التحقيق العقاري النهائي " ⁶.

¹ . عبد القادر بن عيسى، المرجع السابق، ص 216 .

² . عبد القادر بن عيسى، المرجع نفسه، ص 215 .

³ . رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص 289 .

⁴ . رشيد خلوفي، المرجع نفسه .

⁵ . مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد 17، سنة 2022، ص 233 .

⁶ . مجلس الدولة الجزائري، ملف رقم 305678، قرار مؤرخ في 2019/02/15 .

كما ذهبت المحكمة العليا إلى اعتبار أن " الطابع المؤقت للترقيم يسمح للإدارة بمراجعة الوضعية القانونية للعقار متى ثبت وجود خطأ أو نزاع جدي بشأن الملكية "¹.

الفرع الثاني/ الترقيم النهائي

يمثل الترقيم النهائي المرحلة الختامية لعملية المسح العقاري، باعتباره بالإجراء الذي يتم بموجبه تثبيت الوضعية القانونية للعقار بصورة نهائية، غير أن الآثار القانونية المهمة المترتبة عنه، خاصة فيما يتعلق باستقرار الملكية العقارية جعلت القضاء الإداري يخضعه لرقابة دقيقة من حيث مدى احترام الإدارة للإجراءات القانونية و التنظيمية أثناء إصداره ².

كما يجسد الترقيم النهائي الهدف الأساسي لنظام الشهر العقاري القائم على مبدأ العلنية القانونية للحقوق العينية العقارية وضمان استقرار المعاملات المرتبطة بالعقار.

أولاً/ مفهوم الترقيم النهائي وأساسه القانوني:

يتم الترقيم النهائي بعد الانتهاء من جميع التحقيقات و الإجراءات المتعلقة بعملية المسح العقاري ،بما في ذلك التحديد الميداني و التحقيق العقاري ،ودراسة الاعتراضات والوثائق المقدمة من ذوي المصلحة . وترتب عن هذا النوع من الترقيم تثبيت الوضعية القانونية للعقار بصورة نهائية، مع ادراجه ضمن السجل العقاري وفق البيانات النهائية الناتجة عن عملية المسح العقاري ³.

ويستند الترقيم النهائي إلى أحكام الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ⁴.

¹ . المحكمة العليا ،ملف رقم 118745، قرار مؤرخ في 2018/03/11 .

² . عبد القادر بن عيسى ،مرجع سابق ،ص 220 .

³ . مجلة العلوم القانونية و السياسية ،جامعة الوادي ،العدد 01، سنة 2023 ،ص 88 .

⁴ . المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

ثانيا / آثار الترقيم النهائي :

يترتب عن الترقيم النهائي عدة آثار قانونية بالغة الأهمية ، أهمها اكتساب القيد العقاري حجية قانونية في مواجهة الغير ، بحيث تصبح البيانات الواردة في السجل العقاري قرينة قانونية على صحة الملكية و الحقوق العينية المقيدة ¹ .

كما يؤدي هذا النوع من الترقيم إلى استقرار المعاملات العقارية و تعزيز الأمن القانوني من خلال ضبط الوضعية القانونية للعقار بصورة دقيقة و نهائية ، و يترتب عنه أيضا الحد من النزاعات المرتبطة بإثبات الملكية العقارية ، بالنظر إلى الحجية القانونية التي يكتسبها القيد العقاري الناتج عن عملية الترقيم النهائي ² .

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في أحد قراراته أن " الترقيم النهائي يعد من أقوى وسائل اثبات الملكية العقارية متى تم وفق الإجراءات القانونية المنظمة للمسح العقاري " ³ .

الفرع الثالث/ الترقيم التصحيحي أو الإلغائي

يجسد الترقيم التصحيحي أو الإلغائي مبدأ استمرارية رقابة الإدارة على نتائج المسح العقاري من خلال منحها سلطة تعديل أو إلغاء بعض الترقيمات عند اكتشاف أخطاء مادية أو قانونية من شأنها التأثير على الوضعية الحقيقية للعقار ، ويهدف هذا النوع من الترقيم إلى ضمان مطابقة البيانات العقارية للواقع القانوني و الميداني ⁴ .

¹ . رشيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 291 .

² . عبد القادر بن عيسى ، المرجع السابق ، ص 223 .

³ . مجلس الدولة الجزائري ، ملف رقم 412567 ، قرار مؤرخ في 2022/04/21 .

⁴ . رشيد خلوفي ، المرجع السابق ، ص 295 .

أولاً/ مفهوم الترقيم التصحيحي أو الإلغائي: يتم اللجوء إلى الترقيم التصحيحي أو الإلغائي عندما يتبين وجود خطأ في البيانات المساحية أو القانونية المتعلقة بالعقار أو عند ظهور وثائق جديدة تثبت حقوقاً لم يتم أخذها بعين الاعتبار أثناء عملية الترقيم السابقة¹.

كما قد يتم التصحيح أو الإلغاء بسبب وجود أخطاء في تحديد أسماء المالكين أو الحدود أو المساحات العقارية المثبتة أثناء عملية المسح العقاري².

ويهدف هذا الإجراء إلى ضمان دقة السجل العقاري و تصحيح الأخطاء التي قد تؤثر على استقرار الملكية العقارية أو تمس بحقوق الغير³.

ثانياً/خصائصه وآثاره القانونية:

يتميز الترقيم التصحيحي أو الإلغائي بكونه إجراء استثنائياً لا يتم اللجوء إليه إلا عند وجود أسباب جدية تبرر تعديل الوضعية العقارية المقيدة بالسجل العقاري ،كما أن ممارسة الإدارة لهذه السلطة تبقى مقيدة بضرورة احترام الإجراءات القانونية المتعلقة بالتبليغ و التحقيق وتمكين ذوي المصلحة من ممارسة حقوقهم القانونية⁴.

وقد قضى مجلس الدولة الجزائري بأن "كل تعديل أو إلغاء للترقيم العقاري دون احترام الإجراءات القانونية يعد تجاوزاً للسلطة و مساساً بمبدأ استقرار الملكية العقارية⁵ .

الفرع الرابع/ الترقيم الجماعي

يعتبر الترقيم الجماعي من الوسائل التقنية و القانونية المعتمدة في إطار المسح العقاري العام ،حيث يتم من خلاله ترقيم مجموعة من العقارات الواقعة داخل إقليم معين بصورة منظمة

1 - عبد القادر بن عيسى ،مرجع سابق ،ص 226 .

2 . عبد القادر بن عيسى ،المرجع نفسه .

3 . مجلة الاجتهاد القضائي ،جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 19، سنة 2021 ،ص 301 .

4 . محمد الصغير بعلي، مرجع سابق ، ص 336 .

5 . مجلس الدولة الجزائري، ملف رقم 389654 ،قرار مؤرخ في 2020/03/12 .

ويهدف هذا النوع من التقييم إلى تسهيل عمليات ضبط الملكية العقارية وإنشاء قاعدة البيانات عقارية دقيقة تشمل جميع العقارات الواقعة داخل المنطقة محل المسح¹.

أولاً/ مفهوم التقييم الجماعي و أهدافه :

يقصد بالتقييم الجماعي ذلك التقييم الذي يتم بصورة شاملة داخل منطقة معينة أثناء عملية المسح العقاري العام ،حيث ترقم العقارات وفق مخطط مساحي موحد وبعد القيام بعمليات التحديد و المعاينة الميدانية².

ويهدف هذا النوع من التقييم إلى تطهير الوضعية العقارية ،وضبط الملكيات العقارية وإنشاء سجل عقاري دقيق يسمح بتسهيل عمليات الحفظ العقاري وإثبات الملكية ،كما يساهم التقييم الجماعي في الحد من النزاعات المرتبطة بالعقار من خلال تحديد الحدود و المساحات بصورة دقيقة أثناء عملية المسح العقاري³.

ثانياً/ خصائص التقييم الجماعي:

يتميز التقييم الجماعي بكونه يشمل عددا كبيرا من العقارات داخل منطقة معينة ،الأمر الذي يمنحه طابعا تنظيميا شاملا يختلف عن باقي أنواع التقييم العقاري ،كما يعتمد هذا النوع من التقييم على نتائج التحقيق الميداني والمعاينات التقنية المنجزة من طرف مصالح المسح العقاري وهو ما يجعله مرتبطا بصورة وثيقة بالدقة التقنية للخرائط و الوثائق المساحية⁴.

وقد أكدت بعض الاجتهادات القضائية الحديثة أن الأخطاء الناتجة عن عمليات التقييم الجماعي قد تؤدي إلى المساس بحقوق الملكية وهو ما يبرز إمكانية مراجعتها أو تصحيحها وفق الإجراءات القانونية المعمول بها .

¹ . عبد القادر بن عيسى ،مرجع سابق ،ص 228 .

² . عبد القادر بن عيسى ،المرجع نفسه .

³ . رشيد خلوفي ،المرجع السابق ،ص 299 .

⁴ . مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة خنشلة ،العدد 02، سنة 2022 ،ص 214 .

فيتضح من خلال دراسة أنواع الترقيم العقاري أن المشرع الجزائري اعتمد نظاما متكاملا يهدف إلى تنظيم الملكية العقارية وضبط الوضعية القانونية للعقارات في إطار عمليات المسح العقاري كما أن تنوع صور الترقيم العقاري يعكس حرص المشرع على التوفيق بين متطلبات استقرار المعاملات العقارية وضرورة حماية الحقوق العينية للأفراد¹.

غير أن التطبيق العملي لهذه الأنواع أظهر وجود العديد من الإشكالات القانونية، الأمر الذي أدى إلى تدخل القضاء الجزائري لتكريس مجموعة من المبادئ القضائية المتعلقة بحماية الملكية العقارية وضمان مشروعية القرارات المرتبطة بالترقيم العقاري².

¹. عبد القادر بن عيسى، المرجع السابق، ص 230.

². رشيد خلوفي، مرجع سابق، ص 301.

الفصل الثاني

دور القضاء الإداري في تسوية منازعات
المسح العقاري

الفصل الثاني: دور القضاء الإداري في تسوية منازعات المسح العقاري.

يشكل المسح العقاري في التشريع الجزائري إحدى الركائز الأساسية التي اعتمدها المشرع من أجل ضبط الملكية العقارية وتحقيق الاستقرار في المعاملات المرتبطة بالعقار، وذلك من خلال تحديد الوضعية المادية والقانونية للعقارات، وتأسيس السجل العقاري على أسس دقيقة تسمح بتثبيت وشهر الحقوق العينية العقارية بصورة واضحة وعلنية، وقد كرس المشرع هذا النظام بموجب الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

إلى جانب المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم إضافة إلى أحكام القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري².

وهي النصوص التي شكلت الإطار القانوني المنظم لعمليات المسح العقاري الجزائري غير أن التطبيق العملي لعمليات المسح العقاري أفرز العديد من المنازعات القانونية سواء تعلق الأمر بالاعتراضات المرتبطة بالترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي، أو المنازعات المتعلقة بتحديد الحدود والمساحات، أو النزاعات الناتجة عن إدراج عقارات ضمن الأملاك الوطنية أو إقصائها من عملية المسح، الأمر الذي جعل من تدخل القضاء الإداري أمرا محتوما باعتبارها الجهة المختصة حصرا بالفصل في المنازعات الإدارية المرتبطة بأعمال الإدارة والهيئات المكلفة بالمسح العقاري و المحافظة العقارية، وتتجلى مظاهر هذا الدور من

¹ - الأمر رقم 75-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

² . المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30 المعدل والمتمم .

خلال رقابة القاضي الإداري على مدى مشروعية القرارات الإدارية، ومختلف الإجراءات الصادرة عن الجهات الإدارية المختصة بالمسح¹.

وقد لعب دور القضاء الإداري الجزائري، الذي كرس بموجب اجتهادات مجلس الدولة والمحاكم الإدارية دورا بارزا في تكريس الحماية القضائية للملكية العقارية.

ويظهر هذا الدور القضائي كذلك من خلال توضيح قواعد الاختصاص القضائي و تحديد شروط قبول الدعاوى المتعلقة بمنازعات المسح العقاري، بالإضافة إلى فرض رقابة قانونية على أعمال الإدارة العقارية، بما يحقق التوازن بين امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة و ضمانات حماية حقوق الافراد من جهة اخرى².

كما ساهم الفقه الجزائري الحديث في إثراء هذا المجال من خلال دراسة الطبيعة القانونية لمنازعات المسح العقاري وبيان حدود سلطات الإدارة أثناء مباشرة إجراءات المسح³.

وعليه، يقتضي البحث في دور القضاء الإداري في تسوية منازعات المسح العقاري دراسة الاختصاص القضائي وشروط الدعوى الخاصة بهذه المنازعات ضمن المبحث الأول، ثم التطرق إلى سلطات القاضي الإداري في منازعات المسح العقاري ضمن المبحث الثاني بهدف إبراز مختلف الآليات القضائية المعتمدة لحماية الحقوق العقارية وضمان استقرار المعاملات المرتبطة بالعقار .

¹ . عمار بوضياف ،المنازعات الإدارية ،جسور للنشر والتوزيع الجزائري ،2023، ص 301 .

² . قرار مجلس الدولة ،ملف رقم 128764 ،بتاريخ 2021/11/17 ،مجلة مجلس الدولة ،العدد 19،سنة 2023، ص88.

³ . محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2021 ،ص 233 .

المبحث الأول/الاختصاص القضائي و شروط رفع الدعوى

يشكل تحديد الاختصاص القضائي و ضبط شروط قبول الدعاوى مسألة جوهرية في منازعات المسح العقاري، بالنظر إلى الطبيعة القانونية الخاصة لهذه المنازعات وارتباطها بأعمال إدارية تمارسها الجهات المكلفة بالمسح العقاري والمحافظة العقارية، فالمرجع الجزائري لم يكتف بتتظيم إجراءات المسح العقاري من الجانب التقني فحسب، وإنما أحاطها بجملة من القواعد القانونية والاجرائية التي تهدف إلى ضمان حماية الحقوق العقارية للأفراد و تحقيق الرقابة القضائية على أعمال الإدارة¹.

وتبرز أهمية الاختصاص القضائي في هذا المجال من خلال تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر في المنازعات الناشئة عن عمليات المسح العقاري، خاصة في ظل التداخل القائم بين المنازعات الإدارية و العقارية، فبعض المنازعات تتعلق بالطعن في القرارات الإدارية الصادرة عن مصالح المسح أو المحافظ العقاري، وهو ما يدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري عن طريق دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض².

في حين قد تثار منازعات أخرى تتعلق بأصل الحق العيني العقاري فتؤول إلى القضاء العادي بحسب طبيعة النزاع ومحل الحماية القضائية المطلوبة، كما أن مباشرة الدعوى المتعلقة بمنازعات المسح العقاري تقتضي توفر مجموعة من الشروط القانونية و الإجرائية التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، لاسيما ما تعلق بشرطي الصفة والمصلحة واحترام الآجال القانونية لرفع الدعوى³.

¹ . الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، سنة 1975.

² - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 312.

³ . القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المعدل و المتمم.

وتكتسي هذه الشروط أهمية بالغة باعتبارها من النظام العام الإجرائي الذي يترتب على تخلفه التصريح بعدم قبول الدعوى، وهو ما أكدته اجتهادات مجلس الدولة في العديد من القرارات المتعلقة بالمنازعات العقارية ذات الطابع الإداري¹.

إلى جانب ذلك، فإن خصوصية منازعات المسح العقاري فرضت وجود بعض القواعد الإجرائية المميزة، خاصة ما يتعلق بأجال الطعن في نتائج المسح و التقييم العقاري، وكذا طرق التظلم الإداري المسبق في بعض الحالات، الأمر الذي يعكس حرص المشرع على تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات العقارية وضمان حق التقاضي للأفراد².

وعليه، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى اختصاص القضاء الإداري في منازعات المسح العقاري ضمن المطلب الأول، من خلال دراسة دعوى الإلغاء ودعوى التعويض، ثم دراسة شروط قبول الدعوى الخاصة بمنازعات المسح العقاري ضمن المطلب الثاني، من خلال بيان شروط الصفة و المصلحة و الآجال القانونية الخاصة بهذه الدعاوى

المطلب الأول/اختصاص القضاء الإداري

كرس المشرع الجزائري اختصاص القضاء الإداري في الفصل في المنازعات المرتبطة بالمسح العقاري بالنظر إلى الطبيعة الإدارية للأعمال والإجراءات الصادرة عن الجهات الصادرة عن الجهات المكلفة بمسح الأراضي و المحافظة العقارية، باعتبارها هيئات تمارس امتيازات السلطة العامة في إطار تطبيق التشريع العقاري³.

¹ . قرار مجلس الدولة ،ملف رقم 134221 ،بتاريخ 2022/06/09،مجلة مجلس الدولة ،العدد 20 ،سنة 2024، ص 97 .

² - نور الدين زبدة ، "المنازعات الناشئة عن المسح العقاري في التشريع الجزائري " مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،المجلد 08، العدد 01 ، 2023، ص 188 .

³ . عمار بوضياف ،المرجع السابق، ص 318 .

فعمليات المسح العقاري لا تقتصر على الجانب التقني المتعلق بتحديد العقارات وضبط حدودها، بل يترتب عنها إنشاء مراكز قانونية تمس بصورة مباشرة بحق الملكية والحقوق العينية العقارية، الأمر الذي يفرض إخضاعها لرقابة القضاء الإداري ضمانا لاحترام مبدأ المشروعية وحماية لحقوق الأفراد¹.

و قد عزز المشرع هذا التوجه من خلال الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، اللذين منحا للأفراد حق الطعن في القرارات الإدارية المتعلقة بالمسح العقاري والمطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عنها .

كما لعب مجلس الدولة دورا محوريا في تكريس الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العقارية من خلال اجتهادات قضائية أكدت خضوع القرارات الصادرة عن مصالح المسح العقاري والمحافظ العقاري لرقابة المشروعية متى ترتب عنها مساس بالمراكز القانونية للأفراد².

وعليه، يتجسد اختصاص القضاء الإداري في منازعات المسح العقاري أساسا من خلال دعوى الإلغاء باعتبارها وسيلة لإعدام القرارات الإدارية غير المشروعة، ودعوى التعويض باعتبارها آلية لجبر الأضرار الناتجة عن النشاط الإداري العقاري .

¹ . عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر، 2022، ص163.

² - قرار مجلس الدولة، ملف رقم 134221، بتاريخ 2022/06/09، مجلة مجلس الدولة، العدد 20، سنة 2024، ص 101 .

الفرع الأول/ دعوى الإلغاء في منازعات المسح العقاري

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية التي تمكن الأفراد من مواجهة القرارات الإدارية غير المشروعة الصادرة عن الجهات المكلفة بالمسح العقاري، باعتبارها الدعوى التي تستهدف حماية مبدأ المشروعية وإخضاع الإدارة لأحكام القانون¹.

وتظهر أهمية هذه الدعوى في المجال العقاري بالنظر إلى خطورة الآثار القانونية المترتبة عن عمليات الترقيم و التحقيق العقاري، والتي قد تؤدي إلى المساس بحقوق الملكية أو تغيير الوضعية القانونية للعقار .

فالإدارة أثناء مباشرتها لإجراءات المسح العقاري لا تمارس مجرد نشاط تقني، وإنما تباشر أعمالاً إدارية تصدر في شكل قرارات نهائية تؤثر في المراكز القانونية للأفراد، وهو ما يبرر إخضاعها لرقابة القضاء الإداري ضماناً لاحترام القانون و منعاً لأي تعسف قد يطال الحقوق العينية العقارية للأشخاص² .

أولاً/ الأساس القانوني لدعوى الإلغاء :

تستند دعوى الإلغاء إلى مبدأ خضوع الإدارة للقانون، أين يقوم اختصاص القضاء الإداري في دعوى الإلغاء على أساس الطعن في القرارات الإدارية النهائية المشوبة بعيوب من عيوب عدم المشروعية، سواء الأمر بمخالفة القانون أو عيب الاختصاص أو الشكل أو الانحراف في استعمال السلطة³.

وفي منازعات المسح العقاري، تتصب الرقابة القضائية على القرارات الصادرة عن مصالح المسح العقاري أو المحافظ العقاري متى كانت منتجة لآثار قانونية تمس بحقوق الأفراد، ويشمل

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 244 .

² . عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2023، ص 522 .

³ . سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، دار الفكر العربي، القاهرة، 2020، ص 522.

ذلك القرارات المتعلقة بالترقيم العقاري، والتحقيقات العقارية و رفض تصحيح الأخطاء الواردة في وثائق المسح وكذا القرارات المرتبطة بالإشهار العقاري .

وقد أكدت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية اختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في الدعاوى المرفوعة ضد القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية وهو ما ينطبق على القرارات المتعلقة بالترقيم العقاري و التحقيقات الميدانية الخاصة بالمسح العقاري¹.

ثانيا/ نطاق دعوى الإلغاء في منازعات المسح العقاري:

تتعدد صور دعوى الإلغاء في مجال المسح العقاري، حيث قد تتعلق بالطعن في قرارات الترقيم المؤقت أو النهائي، أو الاعتراض على نتائج التحقيق العقاري، أو القرارات الصادرة برفض تصحيح الأخطاء الواردة في وثائق المسح العقاري².

كما قد تثار الدعوى ضد قرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإشهار العقاري أو الامتناع عن تعديل البيانات العقارية رغم توافر الشروط القانونية لذلك .

كما قد تنشأ المنازعة بسبب مخالفة الإدارة للإجراءات الجوهرية المتعلقة بالإشهار أو التحقيق العقاري أو حقوق الاعتراض و الطعن .

وفي هذا الاطار، يمارس القاضي الإداري رقابة دقيقة على مدى احترام الإدارة للإجراءات القانونية والتنظيمية المتعلقة بالمسح العقاري، خاصة ما تعلق بحقوق الإشهار والتحقيق والاعتراض، باعتبار أن أي إخلال بهذه الإجراءات قد يؤدي إلى المساس بحقوق الملكية العقارية³.

¹ . المادة 800 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق .

² . نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 194 .

³ . عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 171 .

وقد استقر اجتهاد مجلس الدولة على اعتبار القرارات المتعلقة بالترقيم العقاري من القرارات الإدارية القابلة للطعن بالإلغاء متى ترتب عنها تأثير مباشر على المراكز القانونية للأفراد، وهو ما يعكس الدور المحوري لدعوى الإلغاء في تكريس الحماية القضائية للحقوق العقارية¹.

ويترتب عن الحكم بإلغاء القرار الإداري زواله بأثر رجعي، بما يؤدي إلى إزالة كافة الآثار القانونية المترتبة عنه وكأن القرار لم يكن موجوداً أصلاً، كما يشكل الحكم بالإلغاء ضماناً قانونية فعالة لحماية الملكية العقارية و منع الإدارة من تجاوز حدود سلطتها أثناء مباشرة عمليات المسح و الترقيم العقاري².

ومن ثم، فإن عملية الإلغاء لا تقتصر على كونها وسيلة لإلغاء القرار غير المشروع فحسب وإنما تمثل آلية قانونية أساسية لفرض مبدأ المشروعية وتكريس الرقابة القضائية على أعمال الإدارة العقارية.

الفرع الثاني / دعوى التعويض في منازعات المسح العقاري

تشكل دعوى التعويض إحدى أهم الآليات القضائية التي كرسها القضاء الإداري لحماية الحقوق العقارية للأفراد في مواجهة الأخطاء المرتبطة بعمليات المسح العقاري، ذلك أن الإدارة أثناء مباشرتها لإجراءات التحقيق والترقيم و تحديد الحدود تمارس نشاطاً إدارياً قد يترتب عنه المساس بالمراكز القانونية للأشخاص أو الإضرار بحقوقهم العينية العقارية³.

ومن هذا المنطلق فإن مسؤولية الإدارة العقارية تقوم كلما ثبت أن الضرر اللاحق بالمتضرر كان نتيجة مباشرة لخطأ صادر عن مصالح المسح العقاري أو المحافظة العقارية أثناء أداء مهامها القانونية.

¹. قرار مجلس الدولة، ملف رقم 119876، بتاريخ 2021/01/18، مجلة مجلس الدولة، العدد 18، سنة 2022، ص 93.

². محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 249.

³. عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 181.

وتتدرج دعوى التعويض ضمن دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع فيها القاضي الإداري بسلطات واسعة، لا تقتصر على مجرد مراقبة مشروعية القرار الإداري، وإنما تمتد إلى بحث قيام المسؤولية الإدارية وتقدير الضرر و الحكم بالتعويض المناسب لجبره¹.

فيعكس هذا النوع من الدعاوى اتساع نطاق الحماية القضائية التي يوفرها القضاء الإداري في المجال العقاري، خاصة في ظل تزايد المنازعات الناتجة عن الأخطاء التقنية والقانونية المرتبطة بعمليات المسح العقاري .

أولاً/ أساس المسؤولية الإدارية في منازعات المسح العقاري :

تقوم المسؤولية الإدارية في مجال المسح العقاري أساساً على الخطأ المرفقي الناتج عن سوء سير المرفق العام العقاري أو مخالفة الإدارة للقواعد القانونية و التنظيمية الملزمة للمسح العقاري².

فيتحقق الخطأ الإداري في حالات متعددة، من بينها تسجيل بيانات عقارية غير مطابقة للحقيقة، أو ارتكاب أخطاء أثناء تحديد الحدود والمساحات، أو إقصاء أحد أصحاب الحقوق من إجراءات التحقيق العقاري .

كما قد تقوم مسؤولية الإدارة بسبب التأخر غير المبرر في تسوية الوضعية العقارية للعقار أو الامتناع عن تنفيذ الالتزامات القانونية المتعلقة بالإشهار و التعديل العقاري، متى ترتب عن ذلك ضرر مباشر للأفراد³ .

¹ . محمد صغير بعلي، المرجع السابق ، ص 176 .

² . محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2021، ص176

³ . نور الدين زبدة، المرجع السابق، ص 198 .

ثانيا/ نطاق التعويض في منازعات المسح العقاري:

يشمل التعويض في منازعات المسح العقاري مختلف الأضرار المادية والمعنوية التي تصيب المتضرر نتيجة الخطأ الإداري المرتبط بعمليات المسح أو الترقيم العقاري، فالضرر المادي قد يتمثل في فقدان حق الملكية أو حرمان المالك من استغلال عقاره بسبب أخطاء في الترقيم العقاري أو إدراج العقار ضمن أملاك الدولة دون أساس قانوني¹.

كما قد ينشأ الضرر عن الأخطاء التقنية المرتبطة بتحديد الحدود و المساحات، والتي تؤدي إلى المساس بالوضعية القانونية للعقار .

أما الضرر المعنوي، فيظهر من خلال المساس بالاستقرار القانوني للمتضرر أو تعريضه لمنازعات قضائية طويلة نتيجة الأخطاء المرتكبة أثناء عمليات المسح العقاري، ويخضع تقدير التعويض للسلطة التقديرية للقاضي الإداري الذي يحدد قيمة التعويض بحسب جسامه الضرر و مدى تأثيره على المركز القانوني للمتضرر².

ثالثا/سلطة القاضي الإداري في دعاوى التعويض العقاري:

يتمتع القاضي الإداري في دعاوى التعويض بسلطات واسعة باعتباره قاضي كامل، حيث يملك سلطة تقدير الخطأ الإداري و تحديد مدى المسؤولية الإدارية و الحكم بالتعويض المناسب لجبر الضرر³.

¹ . عبد الحفيظ بن عبيدة ،المرجع السابق، ص 184 .

² .- عمار بوضياف، المرجع السابق ، ص 331 .

³ . محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري الجزائري ،دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2021، ص 261 .

وقد كرس القضاء الإداري الجزائري مبدأ التعويض الكامل للضرر الناتج عن النشاط الإداري غير المشروع، معتبرا أن حماية الملكية العقارية لا تتحقق بمجرد إلغاء القرار الإداري غير المشروع، وإنما تقتضي أيضا إزالة الآثار الضارة المترتبة عنه و تعويض المتضرر تعويضا عادلا¹.

ومن ثم، تشكل دعوى التعويض وسيلة قانونية مكملة لدعوى الإلغاء، بما يسمح بتحقيق حماية قضائية فعالة للحقوق العقارية و ضمان خضوع الإدارة العقارية لمبدأ المشروعية أثناء ممارسة اختصاصاتها المتعلقة بالمسح العقاري، وتؤكد في الوقت ذاته حرص القضاء الإداري على تحقيق التوازن بين امتيازات السلطة العامة وحماية حقوق الأفراد في المجال العقاري .

المطلب الثاني/ شروط قبول دعوى منازعات المسح

تخضع دعاوى منازعات المسح العقاري، باعتبارها منازعات إدارية مرتبطة بأعمال الجهات المكلفة بالمسح العقاري و المحافظة العقارية، إلى مجموعة من الشروط القانونية والاجرائية التي يتعين توفرها حتى تكون الدعوى مقبولة أمام القضاء الإداري².

وقد نظم المشرع الجزائري هذه الشروط بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبارها قواعد إجرائية أساسية تهدف إلى ضمان جدية الدعوى و تحقيق الاستقرار القانوني في المعاملات العقارية³.

¹ . قرار مجلس الدولة ،ملف رقم 131245 ،بتاريخ 2023/03/15 ،مجلة مجلس الدولة ،العدد 21، سنة 2025 ،ص 97 .

² . عمار بوضياف ،المرجع السابق ، ص 201 .

³ . القانون رقم 08-09 ، المرجع السابق .

وتكتسي شروط قبول الدعوى في منازعات المسح العقاري أهمية خاصة بالنظر إلى ارتباطها بحق الملكية العقارية وما يترتب عن عمليات المسح والترقيم من آثار قانونية تمس بالمراكز العقارية للأفراد، لذلك فإن القاضي الإداري يلتزم قبل الفصل في موضوع النزاع بالتحقق من توفر الشروط الشكلية و الإجرائية لقبول الدعوى ،وعلى رأسها الصفة ،المصلحة و احترام الآجال القانونية للطعن ¹ .

وقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة ،وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون" ².

وهو ما يجعل الصفة و المصلحة من الشروط الجوهرية لقبول الدعوى الإدارية ،بما فيها دعاوى منازعات المسح العقاري، كما نصت المادة 829 من القانون نفسه على أن دعاوى الإلغاء ترفع خلال أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ أو النشر أو العلم اليقيني بالقرار الإداري ³. وهو ما يطبق على الطعون الموجهة ضد القرارات الإدارية المتعلقة بالترقيم و التحقيق العقاري. وقد ساهم القضاء الإداري الجزائري ،من خلال اجتهادات مجلس الدولة، في توضيح شروط قبول دعاوى المسح العقاري ،خاصة فيما يتعلق بتحديد صاحب الصفة في الطعن ومدى قيام المصلحة القانونية و كذا كيفية احتساب الآجال القانونية للطعن القضائي ⁴ .

كما أولى الفقه الجزائري الحديث اهتماما متزايدا لهذه المسائل بالنظر إلى خصوصية المنازعات العقارية ذات الطابع الإداري .

¹ . محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 201 .

² -المادة 13 ،من القانون رقم 09-08 ،المرجع السابق .

³ - المادة 829، من القانون رقم 09-08 ،المرجع السابق .

⁴ - قرار مجلس الدولة، ملف رقم 138522،بتاريخ 2023/12/12، مجلة مجلس الدولة ،العدد 21 ،سنة 2025،ص121.

ومن هذا المنطلق سنتطرق إلى دراسة شرط الصفة ضمن الفرع الأول، و شرط المصلحة ضمن الفرع الثاني، وأخيرا التطرق إلى المواعيد و الآجال القانونية الخاصة بدعوى منازعات المسح العقاري ضمن الفرع الثالث .

الفرع الأول/ شرط الصفة في منازعات المسح العقاري

تعد الصفة من الشروط الجوهرية لقبول الدعوى في منازعات المسح العقاري، إذ لا يكفي الادعاء بوجود حق على العقار محل النزاع، بل يجب أن يكون رافع الدعوى أو المدعى عليه مرتبطا بالمركز القانوني محل الخصومة ارتباطا مباشرا و مشروعا، وذلك حماية لاستقرار المعاملات العقارية وضمانا لحجية السجل العقاري بعد إتمام عمليات المسح و الترقيم النهائي¹. وقد نظم المشرع الجزائري هذا الشرط ضمن القواعد العامة لقبول الدعوى القضائية، لاسيما بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تشترط توافر الصفة والمصلحة لقبول الدعوى².

و يكتسي شرط الصفة في منازعات المسح العقاري خصوصية واضحة، بالنظر إلى الطبيعة القانونية و التقنية لهذه المنازعات، والتي لا تقتصر على النزاع حول أصل الحق العيني العقاري وإنما تمتد إلى الطعن في الإجراءات الإدارية و التقنية المتعلقة بالمسح والترقيم العقاري³.

1 - الأمر رقم 74-75، المرجع السابق .

2 - المادة 13، من القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، سنة 2008 .

3 - حسين كوسة، المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري، مجلة البحث القانوني، المجلد 12، العدد 1، جامعة بجاية، 2021 ص 223.

أولا/ مفهوم الصفة في منازعات المسح العقاري:

يقصد بالصفة أن يكون الشخص هو صاحب الحق أو المركز القانوني محل الحماية القضائية، أو من ينوب عنه قانونا، بحيث تكون له علاقة مباشرة بالعقار محل النزاع¹. وعليه لا تقبل الدعوى ممن لا تربطه بالعقار أية علاقة قانونية ثابتة، سواء تعلق الأمر بالملكية أو الحيازة أو الحقوق العينية المتفرغة عنها.

وتظهر الصفة في منازعات المسح العقاري من خلال عدة صور أبرزها:

- صفة المالك المقيد بالسجل العقاري.
- صفة الحائز المستوفي للشروط القانونية.
- صفة الوارث أو الخلف العام.
- صفة الشريك على الشيوع.
- صفة المحافظ العقاري أو الإدارة عند منازعة أعمال التقييم و المسح².

وقد أكد القضاء الجزائري أن الصفة تستمد أساسا من الوثائق الرسمية والسندات المشهورة، باعتبار أن نظام الشهر العقاري في الجزائر يقوم على مبدأ القوة الثبوتية للتقييم العقاري و الدفتر العقاري³.

ثانيا/ شروط تحقق الصفة في منازعات المسح العقاري:

1- أن تكون الصفة شخصية و مباشرة: يشترط لقبول الدعوى أن يكون المدعى هو صاحب الحق المعتبر عليه أو من يمثله قانونا، فلا يجوز لشخص أجنبي عن العلاقة القانونية أن يباشر الدعوى العقارية⁴.

1 - عبد العزيز سعد، المنازعات العقارية في النظام القضائي الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة 2019، ص88.

2 - أحمد بن شنان، النظام القانوني للمسح العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2022 ص141.

3 - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 112233، بتاريخ 2021/01/14، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2022، ص77.

4 - عبد الرحمان خلفي، الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى الجزائر، الطبعة السادسة، 2021، ص59.

ويظهر ذلك خصوصا في دعاوى الاعتراض على نتائج المسح أو الطعن في الترقيم المؤقت والنهائي حيث لا تقبل الدعوى إلا ممن مسه الإجراء أو القرار الصادر عن مصالح المسح أو المحافظة العقارية . كما استقر اجتهاد المحكمة العليا على أن مجرد الادعاءات المجردة أو الحيابة غير مدعمة بوثائق قانونية لا تكفي وحدها لإثبات الصفة في مواجهة البيانات الناتجة عن عملية المسح العقاري¹ .

2- أن تكون الصفة قائمة وقت رفع الدعوى : يشترط أن تكون الصفة قائمة منذ رفع الدعوى إلى غاية الفصل فيها، فإذا زالت الصفة أثناء سير الخصومة كحالة انتقال الملكية إلى شخص آخر، فإن ذلك يستوجب إدخال الخلف الخاص في الدعوى باعتباره صاحب الصفة الجديدة².

وتبرز أهمية هذا الشرط خاصة في المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري أو الاعتراض على الترقيم النهائي، نظرا لما يترتب عن هذه الأحكام من آثار قانونية تمس استقرار الملكية العقارية .

3- أن تستند الصفة إلى مركز قانوني مشروع: لا يكفي الادعاء بوجود حق العقار، بل يجب أن يستند هذا الادعاء إلى مركز قانوني مشروع ومعترف به قانونا، كالعقود الرسمية المشهورة أو الأحكام القضائية النهائية أو الوثائق المثبتة للحيابة القانونية³.

وقد أدى انتشار العقود العرفية وعدم استكمال بعض عمليات التطهير العقاري إلى إثارة العديد من المنازعات المتعلقة بإثبات الصفة، الأمر الذي دفع القضاء الجزائري إلى التشدد نسبيا في الرقابة على السندات المقدمة أمام الجهات القضائية حماية لاستقرار المعاملات العقارية⁴.

¹ . نوال مهدي، "حجية الحيابة والقوة الثبوتية للدفتر العقاري في الأراضي المسوحة"، مجلة القانون والمجتمع المجلد 13، العدد 1 2025، ص 150 .

² . محمد حسنين، الوجيز في الشهر العقاري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الخامسة 2018، ص 211.

³ . جميلة جبار، المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، المجلد 54، العدد 1، 2017، ص 409 .

⁴ . صونية بن طيبة، "التوثيق العقاري المترتب عن إشكالات عمليتي المسح و التحقيق العقاري"، مجلة الاجتهاد القضائي جامعة بسكرة العدد الخاص، 2021، ص 506 .

ثالثا/ تطبيقات الصفة في بعض منازعات المسح:

1- الصفة في دعوى الاعتراض على الترقيم: يثبت حق الاعتراض لكل شخص يدعى حقا عينيا على العقار محل الترقيم المؤقت ،و بذلك فسواء كان مالكا أو وارثا أو صاحب حق انتفاع أو ارتفاق ،بشرط إثبات هذا الحق بمستندات جدية ¹ .

2- الصفة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري : لا تقبل دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلا من له صفة مباشرة وثابتة تمسها عملية الترقيم النهائي ،نظرا للقوة الثبوتية التي يتمتع بها الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ² .

3- الصفة في منازعات التحقيق العقاري: خول القانون رقم 07-02 المتعلق بمعاينة حق الملكية العقارية للأشخاص الذين يدعون حقوقا على العقار محل التحقيق إمكانية الاعتراض والطعن في النتائج ،غير أن ذلك يبقى مرهونا بإثبات الصفة والمصلحة القانونية المباشرة ³ .

الفرع الثاني/المصلحة في تسوية منازعات المسح العقاري

تعد المصلحة من الشروط الأساسية لقبول الدعوى القضائية في منازعات المسح العقاري إذ لا يكفي توافر الصفة وحدها لتحريك الخصومة القضائية، وإنما يجب أن يكون للمدعى نفع قانوني مشروع من وراء اللجوء إلى القضاء ⁴ .

ويكتسي شرط المصلحة أهمية خاصة في منازعات المسح العقاري بالنظر إلى ارتباط هذه المنازعات باستقرار الملكية العقارية وحجية السجل العقاري، الأمر الذي يفرض على القضاء التحقق من وجود مصلحة حقيقية وجدية قبل الفصل في موضوع النزاع .

وقد كرس المشرع الجزائري هذا الشرط بموجب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على أنه:

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ،المرجع السابق .

² - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون العقاري الجزائري ،دار الهدى ،الجزائر ،الطبعة الرابعة 2020،ص173 .

³ - القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ،المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 15،سنة 2007 .

⁴ - عبد الرحمان خلفي، المرجع السابق ، ص61 .

" لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، وهو ما يدل أن المصلحة تعد شرطاً مستقلاً عن الصفة، رغم الترابط العملي بينهما في المجال العقاري¹.

وتبرز أهمية المصلحة في منازعات المسح العقاري من خلال كون هذه المنازعات لا تتعلق فقط بإثبات حق الملكية، بل قد ترتبط بالطعن في إجراءات التقييم العقاري أو الاعتراض على نتائج المسح أو المنازعة في أعمال المحافظ العقاري، وهي مسائل تمس المراكز القانونية للأشخاص بصورة مباشرة².

أولاً/ مفهوم المصلحة في منازعات المسح العقاري:

يقصد بالمصلحة المنفعة القانونية التي يجنيها المدعى من رفع الدعوى، سواء في حماية حق قائم أو دفع ضرر محقق أو تفادي ضرر محتمل، وعليه فإن المصلحة في منازعات المسح العقاري تقوم كلما كان الحكم القضائي المنتظر من شأنه التأثير في المركز القانوني للمدعى بالنسبة للعقار محل النزاع³.

وتظهر المصلحة في هذا النوع من المنازعات في عدة صور، من بينها:

- المطالبة بإثبات الملكية أو تثبيتها .
- الاعتراض على التقييم المؤقت أو النهائي .
- طلب إلغاء الدفتر العقاري .
- الطعن في القرارات الخاصة بالمحافظ العقاري.
- حماية الحقوق العينية الأصلية أو التبعية⁴ .

¹ - المادة من القانون رقم 08-09، قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

² - حسين كوسة، "المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري" مجلة البحث القانوني، المجلد 12، العدد 1، جامعة بجاية 2021، ص 225.

³ - سليمان مرقس، أصول المرافعات المدنية والتجارية، دار الكتب الجزائرية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر 1، 2020، ص 163.

⁴ - أحمد بن شنان، المرجع السابق، ص 163 .

كما أن المصلحة في المنازعات العقارية قد تكون مادية أو قانونية، إلا أن القضاء الجزائي يشترط أن تكون مشروعة و محمية قانوناً، فلا تقبل الدعوى إذا كان الغرض منها مجرد الكيد أو تعطيل إجراءات المسح العقاري¹.

ثانياً/تطبيقات المصلحة في بعض منازعات المسح العقاري:

1- المصلحة في دعاوى الاعتراض على نتائج المسح: تثبت المصلحة لكل شخص يدعى أن عملية المسح أضرت بحقوقه العقارية أو مست بمركزه القانوني، كإغفال إدراج اسمه ضمن المالكين أو تسجيل العقار باسم الغير².

و تتجسد أهمية المصلحة هنا في حماية الحقوق العينية قبل تثبيت التقييم النهائي، نظراً لما يتمتع به الدفتر العقاري من حجية قوية في إعداداته.

2- المصلحة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري: تتحقق المصلحة في هذه الدعوى عندما يؤدي التقييم النهائي إلى المساس بحق ثابت للمدعى، سواء تعلق الأمر بالملكية أو بحق عيني آخر، ويشترط القضاء أن يكون الضرر مباشراً وحقيقياً، لأن دعوى إلغاء الدفتر العقاري تعد من أخطر الدعاوى العقارية بالنظر إلى آثارها القانونية³.

3- المصلحة في الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري: يحق لكل شخص تضرر من قرار صادر عن المحافظ، كرفض الإشهار أو رفض التصحيح أو الشطب، أن يباشر الطعن القضائي متى أثبت أن القرار أثر في مركزه القانوني بصورة مباشرة⁴.

وقد ساهم القضاء الإداري في تكريس حماية المصلحة المشروعة للأفراد في مواجهة القرارات الإدارية العقارية، من خلال توسيع الرقابة القضائية على أعمال المحافظة العقارية.

¹ - محمد صبري سعدي، المرجع السابق، ص 163.
² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، المرجع السابق.
³ - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 417.
⁴ - القانون رقم 74-75، المرجع السابق.

يتضح أن المصلحة في منازعات المسح العقاري تمثل شرطاً جوهرياً لضمان جدية الدعوى و تحقيق التوازن بين حماية الحقوق العقارية واستقرار المعاملات المرتبطة بالسجل العقاري، كما أن القضاء الجزائي اتجه نحو تكريس مفهوم واسع نسبياً للمصلحة حماية للحقوق العينية العقارية، مع الحرص في الوقت ذاته على منع الدعاوى الكيدية أو غير المؤسسة قانوناً، بما ينسجم مع خصوصية نظام الشهر العقاري في الجزائر .

الفرع الثالث / مواعيد الآجال في تسوية منازعات المسح العقاري

تكتسي الآجال القانونية أهمية جوهريّة في تسوية منازعات المسح العقاري، باعتبارها وسيلة لتحقيق الاستقرار القانوني للملكية العقارية وضمان الأمن العقاري في إطار نظام الشهر العيني المعتمد في التشريع الجزائري، فالمشرع لم يكتف بتتظيم إجراءات المسح و الترقيم العقاري بل أحاطها بمجموعة من الآجال القانونية التي يتعين احترامها سواء من طرف الأفراد أو الإدارة وذلك تفادياً لاستمرار النزاعات العقارية وتعطيل استقرار المعاملات المرتبطة بالعقار¹.

أولاً/ مفهوم الآجال القانونية في منازعات المسح العقاري:

يقصد بالآجال القانونية المدة الزمنية التي حددها المشرع لمباشرة إجراء معين أو ممارسة حق الطعن أو الاعتراض في مواجهة أعمال المسح العقاري أو قرارات المحافظ العقاري، ويترتب عن عدم احترام هذه الآجال سقوط الحق في مباشرة الإجراء أو عدم قبول الدعوى شكلاً، متى تعلق الأمر بآجال النظام العام².

وتتميز الآجال في منازعات المسح العقاري بخصوصية واضحة، بالنظر إلى ارتباطها بحجية السجل العقاري والدفتر العقاري، إذ يسعى المشرع من خلالها إلى تحقيق التوازن بين حماية الأفراد وبين استقرار الملكية العقارية وعدم إبقاء الوضعية القانونية للعقار محل نزاع إلى أجل غير محدد³.

¹ - محمد صبري سعدي، المرجع السابق، ص 185 .

² - عبد الرحمن خلفي، المرجع السابق، ص 87 .

³ - أحمد بن شنان، المرجع السابق، ص 174 .

كما أن هذه الآجال تختلف بحسب طبيعة المنازعة، فقد تكون آجالاً إدارية مرتبطة بمرحلة التحقيق والمسح، أو آجالاً قضائية تتعلق بمباشرة الطعون والدعاوى أمام الجهات القضائية المختصة .

ثانياً/ الآجال المتعلقة بالاعتراض على نتائج المسح العقاري:

تمر عملية المسح العقاري بعدة مراحل تقنية وإدارية، يمنح خلالها للأشخاص المعنيين حق الاعتراض على البيانات والوثائق الناتجة عن عملية المسح، سواء تعلق الأمر بتحديد الحدود أو إثبات الملكية أو تسجيل الحقوق العينية¹.

وقد أوجب المشرع نشر نتائج المسح وإعلام المعنيين بها، حتى يتمكن أصحاب الحقوق من تقديم اعتراضاتهم داخل الآجال القانونية المحددة، ويترتب على انقضاء هذه الآجال دون تقديم اعتراض تثبيت البيانات العقارية بصورة نهائية نسبياً، الأمر الذي يمنحها قوة ثبوتية معتبرة². وتبرز أهمية هذه المرحلة في كونها تشكل الضمانة الأساسية لحماية الحقوق قبل تأسيس الدفتر العقاري، إذ يسمح الاعتراض بتصحيح الأخطاء أو منازعة البيانات المتعلقة بالعقار قبل تثبيت التقييم النهائي .

وقد أكد القضاء الجزائري أن احترام آجال الاعتراض يعد شرطاً جوهرياً لقبول الطعون المتعلقة بنتائج المسح، وأن فوات الآجل يؤدي إلى عدم قبول الدعوى شكلاً ما لم يثبت وجود سبب قانوني يبرر التأخير³.

¹ - المادة 13، من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 .

² - حسين كوسة، المرجع السابق، ص 231 .

³ - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 118942، بتاريخ 2022/05/18، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2023، ص 93 .

ثالثا/ الآجال المتعلقة بالترقيم المؤقت و الترقيم النهائي:

يعد الترقيم العقاري من أهم الآثار القانونية المترتبة عن عملية المسح، وقد ميز المشرع الجزائري بين الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي، مع إخضاع كل منهما لآجال قانونية محددة¹. فالترقيم المؤقت يهدف إلى منح فرصة للأشخاص الذين يدعون حقوقا على العقار لممارسة حق الاعتراض أو الطعن قبل تثبيت الملكية بصورة نهائية، وهو ما يعكس حرص المشرع على تكريس مبدأ المواجهة وحماية الحقوق العينية العقارية .

أما الترقيم النهائي فيؤدي إلى انتشار دفتر عقاري يتمتع بحجية قوية في الاثبات، بحيث تصبح الحقوق المقيدة فيه محمية قانونا، ولا يمكن الطعن فيها إلا ضمن الحدود والإجراءات التي يقرها القانون².

وقد نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 على أن الترقيم النهائي لا يتم بعد استنفاد آجال الاعتراض وعدم تسجيل منازعات جديدة بشأن العقار محل المسح³.

كما كرست المحكمة العليا في العديد من قراراتها مبدأ استقرار الترقيم النهائي، معتبرة أن الطعون المرفوعة خارج الآجال القانونية تمس بالأمن العقاري وتؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات العقارية⁴.

رابعا/ آجال الطعن في قرارات المحافظ العقاري: خول المشرع الجزائري للأشخاص المتضررين من قرارات المحافظ العقاري حق الطعن القضائي متى مس القرار بمراكزهم القانونية، كرفض الإشهار أو التصحيح أو الشطب أو تسليم الدفتر العقاري⁵.

¹ - محمد حسنين، المرجع السابق، ص 226 .

² - جميلة جبار، المرجع السابق، ص 421 .

³ - المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المعلق بتأسيس السجل العقاري .

⁴ - قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 121455، بتاريخ 2023/02/07، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة

2024، ص 88 .

⁵ - القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

وتخضع هذه الطعون للآجال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث يبدأ احتساب الأجل من تاريخ التبليغ الرسمي أو العلم اليقيني بالقرار محل الطعن¹.

ويترتب على عدم احترام هذه الآجال عدم قبول الدعوى شكلا، باعتبار أن آجال الطعن في القرارات الإدارية تعد من النظام العام، ويجوز للقاضي إثارتها تلقائيا ولو لم يتمسك بها الخصوم².

وقد ساهم القضاء الإداري الجزائري في تكريس الرقابة على أعمال المحافظ العقاري، مع التأكيد في الوقت نفسه على ضرورة احترام الآجال القانونية حماية لاستقرار الأوضاع العقارية وعدم إبقاء القرارات الإدارية عرضة للطعن دون حدود زمنية.

خامسا/ أثر فوات الآجال في منازعات المسح العقاري:

يترتب على انقضاء الآجال القانونية دون مباشرة الطعن أو الاعتراض سقوط الحق في استعماله، وهو ما يؤدي إلى تحصين الإجراءات العقارية والبيانات الناتجة عن عملية المسح³

غير أن القضاء الجزائري يميز بين الآجال المتعلقة بالنظام العام والآجال التنظيمية، إذ أن مخالفة الآجال الجوهرية تؤدي إلى عدم قبول الدعوى شكلا، بينما قد لا يترتب عن مخالفة بعض الآجال التنظيمية نفس الأثر إذا لم يثبت وقوع ضرر أو إخلال بحقوق الدفاع.

كما أن المشرع الجزائري حاول التوفيق بين مبدأ استقرار الملكية العقارية ومبدأ حماية الحقوق، لذلك أبقى إمكانية اللجوء إلى القضاء مفتوحة في بعض الحالات الاستثنائية، خاصة إذا تعلق الأمر بالتزوير أو الغش أو الخطأ الجسيم في الإجراءات التقييم العقاري⁴.

يتضح أن الآجال القانونية في منازعات المسح العقاري تشكل آلية أساسية لتحقيق الأمن العقاري وضمان استقرار المعاملات المرتبطة بالملكية العقارية.

¹ - المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - قرار مجلس الدولة، رقم 475320، بتاريخ 2024/01/11، مجلة مجلس الدولة، العدد 20، سنة 2025، ص 154.

³ - صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 509.

⁴ - نوال مهدي، المرجع السابق ص 166.

إذ تهدف إلى منع بقاء الوضعية القانونية للعقار محل نزاع لفترات طويلة ،كما أن احترام هذه الآجال يمثل ضماناً لتحقيق التوازن بين حماية الحقوق العينية العقارية من جهة، وتكريس حجية السجل العقاري واستقرار المعاملات من جهة أخرى ،وهو ما حرص عليه المشرع الجزائري والاجتهاد القضائي الحديث بصورة واضحة .

المبحث الثاني/ سلطات القاضي الإداري في منازعات المسح العقاري

أصبحت منازعات المسح العقاري في الجزائر من أكثر المنازعات ارتباطاً بفكرة الأمن العقاري ،خاصة بعد تكريس نظام الشهر العيني القائم على الدفتر العقاري وما يتمتع به من حجية قانونية قوية، وقد أدى التطور التشريعي و التنظيمي الذي عرفه قطاع العقار إلى توسيع نطاق تدخل الإدارة في عمليات المسح و الترقيم العقاري ،الأمر الذي نتج عنه تزايد المنازعات المرتبطة بقرارات المحافظ العقاري وأعمال مصالح المسح العقاري¹.

وفعي هذا الإطار ،برز الدور المحوري للقاضي الإداري باعتباره الضامن لمبدأ المشروعية في مواجهة القرارات الإدارية المتعلقة بالترقيم العقاري، سواء من خلال رقابته لمشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة العقارية ،أو من خلال الآثار القانونية التي تترتب عن لأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال².

فالقضاء الإداري لم يعد يقتصر على الرقابة الشكلية للقرارات الإدارية ،وإنما امتد دوره إلى تكريس حماية فعلية للحقوق العينية العقارية، خاصة في ظل تنامي المنازعات المتعلقة بالإلغاء الدفاتر العقارية وتصحيح الأخطاء الناتجة عن عمليات المسح والترقيم.

¹ - الأمر رقم 75-75 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

² - عبد العزيز سعد المرجع السابق، ص 117 .

كما أن المستجدات التشريعية والقضائية الحديثة في الجزائر أظهرت توجهها نحو تعزيز الرقابة القضائية على أعمال المحافظ العقاري ،لاسيما بعد تكريس حق الطعن القضائي في القرارات المتعلقة بالإشهار العقاري و التصحيح و الشطب ،وهو ما ساهم في تحقيق نوع من التوازن بين مقتضيات استقرار السجل العقاري و حماية الحقوق العقارية للأفراد¹.

وعليه ،فإن دراسة سلطات القاضي الإداري في منازعات المسح العقاري تقتضي التطرق إلى رقابة القاضي الإداري على قرارات الترقيم كمطلب أول ،و في المطلب الثاني سنتطرق إلى بيان الآثار القانونية المترتبة عن الأحكام القضائية الصادرة بشأن هذه القرارات .

المطلب الأول/ الرقابة القضائية على مشروعية قرارات الترقيم

يعد الترقيم العقاري من أهم النتائج القانونية المترتبة عن عملية المسح العقاري ،باعتباره الإجراء الذي يتم بموجبه نقل الوضعية المادية والقانونية للعقار إلى السجل العقاري ،بما يؤدي إلى تأسيس حق الملكية أو تثبيته بصفة رسمية ،ونظرا لما يترتب عن هذا الإجراء من آثار قانونية تمس الحقوق العينية العقارية ،فقد أخضعه المشرع الجزائري لرقابة القضاء تكريسا لمبدأ المشروعية وحماية لحق الملكية المكرس دستوريا ،خاصة وأن المحافظ العقاري يمارس أثناء عملية الترقيم صلاحيات ذات طابع إداري تخضع لرقابة القاضي الإداري².

ويستند نظام الترقيم العقاري في الجزائري إلى أحكام الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ،وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ،حيث ميز المشرع بين الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي بالنظر إلى اختلاف الطبيعة القانونية و الآثار المترتبة عن كل منهما .

1 - أحمد بن شنان ،المرجع السابق ،ص 201 .

2 - عبد الحفيظ بن عبدة ،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر 2021 ،ص214.

الفرع الأول/ الرقابة على قرارات الترقيم العقاري

تخضع قرارات الترقيم العقاري في النظام القانوني الجزائري ،سواء تعلق الأمر بالترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي ،لرقابة قضائية تهدف إلى ضمان احترام مبدأ المشروعية وحماية الحقوق العينية العقارية من أي مساس غير مبرر ،ويكتسي هذا النوع من القرارات أهمية خاصة ،لكونه يشكل المرحلة الحاسمة في إدماج العقارات ضمن نظام السجل العقاري وتحديد مركزها القانوني النهائي أو المؤقت ،وفق نتائج عملية المسح العقاري .

ويستمد هذا الخضوع للرقابة القضائية أساسه من الطبيعة الإدارية لقرار الترقيم الصادر عن المحافظ العقاري ،باعتباره سلطة إدارية تتمتع بامتيازات السلطة العامة في إطار تطبيق الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹.

وكذا المرسوم التنفيذي رقم 76-36 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،وهو ما يجعل قراراته قابلة للطعن أمام القضاء الإداري طبقا للقواعد العامة لاختصاص القضاء الإداري المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

ويستفاد من هذا الإطار أن قرار الترقيم الصادر عن المحافظ العقاري يعد قرارا إداريا قابلا للطعن أمام القضاء الإداري طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،وهو ما يجعل الرقابة القضائية عليه رقابة مشروعية شاملة تمتد إلى مختلف عناصر القرار الإداري .

أولا/ التمييز بين أنواع الترقيم وأثره في تحديد نطاق الرقابة:

1- الترقيم المؤقت: يعد الترقيم المؤقت إجراء إداريا ذا طبيعة انتقالية ،يلجأ إليه خلال عملية المسح العقاري عندما تكون الوضعية القانونية للعقار غير مستقرة أو غير مثبتة بسند رسمي كاف، ويبنى غالبا على الحياة أو التصريحات المقدمة أثناء التحقيق العقاري أو وثائق غير مكتملة الحجية .

¹ - الأمر رقم 75-74 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري .

ويتميز هذا الترقيم بأنه لا ينشئ حق الملكية بصفة نهائية، وإنما يهدف إلى تسجيل الوضعية الظاهرة للعقار في انتظار استكمال إجراءات التحقيق والفصل في الاعتراضات وبالتالي، فهو يبقى قابلاً للتعديل أو الإلغاء، مما يجعله أكثر عرضة للرقابة القضائية المباشرة¹.

وقد نظم المشرع الأساس الإجرائي له من خلال المواد 9 و8 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، التي كرست وجوب الإشهار والإعلام وتمكين المعنيين من ممارسة حق الاعتراض باعتبارها ضمانات جوهرية لشرعية الترقيم المؤقت².

2- الترقيم النهائي: أما الترقيم النهائي، فيتم بعد استكمال عملية المسح العقاري وانقضاء آجال الاعتراض أو الفصل فيها، ويترتب عنه تأسيس الدفتر العقاري الذي يعد السند الرسمي لإثبات الملكية في العقارات الممسوحة.

ويكتسب هذا الترقيم حجية قوية في الإثبات و استقراراً قانونياً مرتفعاً، بحيث لا يمكن المساس به إلا في حالات استثنائية مرتبطة أساساً بالغش أو الخطأ الجسيم أو انعدام الأساس القانوني، مما يجعله أكثر تحصيناً من الناحية القانونية مقارنة بالترقيم المؤقت³.

ثانياً/ صور الرقابة القضائية على قرارات الترقيم العقاري :

1- الرقابة على الاختصاص :

تتمثل هذه الرقابة في التحقيق من مدى احترام المحافظ العقاري لحدود اختصاصه عند إصدار قرار الترقيم، سواء من حيث الاختصاص الإقليمي أو النوعي أو الشخصي .

¹ - عبد الرزاق شرفي، النظام القانوني للمسح العقاري في الجزائر، دار الهدى، 2020، ص 182 .

² - المواد 9 و8 و10 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63.

³ - كمال لباد، المنازعات الإدارية المتعلقة بالشهر العقاري، دار بلقيس، الجزائر، 2021، ص 196 .

إذ يعد تجاوز الاختصاص عيباً جوهرياً يمس مشروعية القرار ويؤدي إلى قابليته للإلغاء ويكتسي هذا العنصر أهمية خاصة في المجال العقاري، بالنظر إلى أن المحافظ العقاري يمارس اختصاصاً مقيداً بنصوص قانونية دقيقة، ولا يملك سلطة تقديرية مطلقة¹.

تمارس هذه الرقابة من خلال التحقق من احترام الإجراءات الجوهرية التي تسبق عملية الترقيم، لاسيما إجراءات المسح العقاري، والإشهار والإعلام، وتمكين المعنيين من تقديم اعتراضاتهم داخل الآجال القانونية.

2- الرقابة على الشكل و الإجراءات: تتعلق هذه الرقابة بالتأكد من احترام الإجراءات الجوهرية السابقة على إصدار قرار الترقيم، والتي تشكل ضمانات أساسية لحماية الحقوق العينية ومن أهمها:

- إجراءات الإشهار العقاري .
- الإعلام بعملية المسح .
- التحقيق الميداني للعقار .
- تمكين ذوي الحقوق من تقديم الاعتراضات .

وقد أوجب المشرع هذه الإجراءات في المرسوم التنفيذي رقم 76-63، خاصة المواد المنظمة لعملية التحقيق والإشهار، باعتبارها إجراءات جوهرية لا يمكن إغفالها دون التأثير على صحة القرار الإداري².

ويترتب عن الإخلال بهذه الإجراءات بطلان قرار الترقيم، لكونه يمس بحق الدفاع و مبدأ المواجهة في المادة العقارية .

¹ - كمال لباد، المرجع السابق، ص 198 .

² - حورية سعودي، "منازعات المسح العقاري في القانون الجزائري"، "مجلة العلوم القانونية والسياسية"، جامعة الوادي، 2022، ص 466.

3- الرقابة على السبب: يقصد بها رقابة القاضي الإداري على الوقائع المادية والقانونية

التي بني عليها قرار الترقيم، والتحقق من مدى صحتها ومطابقتها للواقع، وتبرز

هذه الرقابة بشكل خاص في الحالات التالية :

- الاعتماد على حيازة غير مستوفية للشروط القانونية .
- وجود تناقض في السندات العقارية .
- خطأ في نتائج التحقيق العقاري .

ويعد الخطأ في الوقائع أو في تكييفها القانوني سببا كافيا لإلغاء القرار الإداري لعدم مشروعيته¹.

4- الرقابة على المحل: تتجسد هذه الرقابة في التحقق من مدى مطابقة مضمون الترقيم

للقواعد القانونية المنظمة للملكية العقارية ونظام السجل العقاري، بحيث لا يتم إدراج

أي حق عيني أو استبعاده إلا وفق سند قانوني صحيح .

وتكمن أهمية هذه الرقابة في كونها ترتبط مباشرة بمبدأ الأمن العقاري واستقرار المعاملات، وهو

أحد الأهداف الأساسية لنظام المسح العقاري في الجزائر².

5- الرقابة على الانحراف بالسلطة : تمارس هذه الرقابة عندما يثبت أن المحافظ العقاري

استعمل سلطته في الترقيم لتحقيق غاية غير التي حددها القانون، كترقيم عقار دون

سند قانوني أو الإضرار بحقوق الغير .

ويعد الانحراف بالسلطة من أخطر عيوب المشروعية، لأنه يمس جوهر الغاية التي

أولى من أجلها المشرع السلطة الإدارية هذا الاختصاص³.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، دار هومة، 2021، ص 239 .

² - عبد الرزاق شرفي، المرجع السابق، ص 187 .

³ - قرار مجلس الدولة الجزائري، ملف رقم 278945، بتاريخ 2021/03/15، مجلة الدولة، العدد 17، 2022 ص 118

ثالثاً/ أثر طبيعة التقييم في شدة الرقابة القضائية :

يتضح من خلال النظام القانوني أن طبيعة التقييم تؤثر مباشرة في نطاق الرقابة القضائية:

- فالتقييم المؤقت يخضع لرقابة موسعة ومرنة ،بالنظر إلى طبيعته الانتقالية وإمكانية مراجعته أو تعديله قبل الاستقرار النهائي للوضعية العقارية .
- بينما يخضع التقييم النهائي لرقابة أكثر تقييداً ،مراعاة لحجية الدفتر العقاري ومبدأ استقرار المعاملات .

وبذلك فإن القاضي الإداري يسعى إلى تحقيق توازن دقيق بين حماية الحقوق العينية من جهة، وضمان الأمن العقاري واستقرار المعاملات من جهة أخرى .

المطلب الثاني/ أثر الأحكام القضائية على التقييم العقاري

يترتب عن الأحكام القضائية الصادرة في منازعات التقييم العقاري آثار قانونية بالغة الأهمية ،بالنظر إلى اتصالها المباشر باستقرار الملكية العقارية وضمان المشروعية في أعمال المسح والتقييم ،فالقاضي الإداري عند بسط رقابته على القرارات الصادرة عن المحافظات العقارية أو الجهات الإدارية المختصة ،لا يقتصر دوره على مجرد التصريح بعدم مشروعية القرار المطعون فيه، وإنما يمتد أثر أحكامه إلى إعادة ترتيب المراكز القانونية للأطراف المعنية ،سواء عن طريق إلغاء التقييم العقاري أو تعديله وفق ما تقتضيه أحكام القانون ومقتضيات حماية الحقوق العينية العقارية، ويكتسي هذا الأثر أهمية عملية خاصة ،باعتبار أن التقييم العقاري يعد وسيلة لإضفاء الحجية والقوة الثبوتية على الملكية العقارية ،الأمر الذي يجعل أي تدخل قضائي بشأنه مؤثراً في استقرار المعاملات العقارية و الأمن القانوني للأفراد¹.

¹ - عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الاصلية ،دار إحياء التراث العربي بيروت ،ص811 .

كما أن التطور الذي عرفه القضاء الإداري الجزائر في مجال المنازعات العقارية أظهر اتجاهها نحو تكريس رقابة فعالة على أعمال الإدارة المتعلقة بالترقيم العقاري، خاصة في الحالات التي يتبت فيها وجود تجاوز للقانون أو مساس بحقوق الملكية الثابتة بموجب سندات أو أحكام قضائية نهائية¹.

ومن ثم، فإن دراسة أثر الأحكام القضائية على الترقيم العقاري تقتضي التمييز بين حالتين أساسيتين، تتمثل الأولى في الأثر المترتب عن إلغاء الترقيم العقاري، بينما تتعلق الثانية بأثر تعديل بيانات الترقيم العقاري بما ينسجم مع الحقيقة القانونية والواقعية للعقار محل النزاع.

الفرع الأول/ أثر الأحكام القضائية في إلغاء الترقيم العقاري

يكتسي إلغاء الترقيم العقاري أهمية خاصة في مجال المنازعات العقارية، باعتباره أحد أهم مظاهر الرقابة القضائية على أعمال الإدارة في إطار المسح العقاري و تأسيس السجل العقاري، فالترقيم العقاري، رغم كونه إجراء إداريا يهدف إلى تثبيت الوضعية القانونية للعقارات وإضفاء نوع من الاستقرار على المعاملات، إلا أنه لا يخرج عن دائرة المشروعية مما يجعله قابلا للإلغاء القضائي متى ثبت مخالفته للقانون أو الإجراءات الجوهرية المنظمة له².

ويفهم من الإلغاء الترقيم العقاري أنه الحكم القضائي الصادر عن الجهة المختصة والقاضي بإنهاء الآثار القانونية المترتبة عن قرار الترقيم الإداري، وذلك نتيجة ثبوت عدم مشروعيته سواء من حيث الشكل أو الموضوع .

¹ - المادة 16، من الدستور الجزائري المعدل لسنة 2020، التي كرست حماية الملكية العقارية وضمان خضوع الإدارة للقانون وكذا المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

² - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر 2019، ص 219 .

ويترتب عن هذا الإلغاء أثر رجعي يتمثل في اعتبار القرار كأن لم يكن منذ تاريخ صدوره بما ينعكس مباشرة على الوضعية القانونية للعقار محل النزاع، و يؤدي إلى إعادة إدماجه في وضعه القانوني السابق على عملية الترقيم¹.

ويستمد القاضي الإداري سلطته في هذا المجال من جملة من النصوص القانونية التي توطر عمليات المسح العقاري والسجل العقاري، وعلى رأسها الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي أرسى القواعد الأساسية للتحقيق العقاري وتحديد الحقوق العينية، إضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الذي أكد على ضرورة مطابقة بيانات السجل العقاري للحقيقة القانونية والمادية للعقار².

كما أن المادة 800 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد كرست صراحة اختصاص القضاء الإداري في الفصل في المنازعات المتعلقة بالقرارات الإدارية العقارية، بما في ذلك قرارات الترقيم³.

وانطلاقاً من ذلك، يمكن معالجة هذا الفرع من خلال محورين أساسيين: أسباب إلغاء الترقيم العقاري، ثم الآثار القانونية المترتبة عن الحكم القضائي بالإلغاء .

أولاً/أسباب إلغاء الترقيم العقاري:

يبني إلغاء الترقيم العقاري على أساس رقابة القاضي الإداري لمدى احترام الإدارة لقواعد المشروعية أثناء القيام بعمليات المسح العقاري، ويعد هذا الإلغاء نتيجة مباشرة لثبوت وجود عيب من عيوب القرار الإداري .

¹ - سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، الطبعة السادسة، دار الفكر العربي، القاهرة، 2017، ص 641.

² - الأمر رقم 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

³ - المادة 800، قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

سواء تعلق الأمر بعيب الشكل أو الاختصاص أو الإجراءات أو مخالفة القانون أو الانحراف في استعمال السلطة ،وفي هذا السياق يعد عدم احترام أحكام الأمر رقم 75-74 والمرسوم التنفيذي رقم 76-63 من أبرز الأسباب التي تؤدي إلى إلغاء الترقيم العقاري، خاصة عندما يتعلق الأمر بإجراءات التحقيق العقاري التي تشكل مرحلة جوهرية في عملية المسح فإغفال استدعاء ذوي الحقوق ،أو عدم تمكينهم من إبداء ملاحظاتهم واعتراضاتهم ،يعد مساسا بضمانات أساسية أقرها المشرع لحماية الملكية العقارية¹.

كما يشمل الإلغاء حالات الخطأ في تحديد العقار أو حدوده ،أو ترقيم عقار باسم غير المالك الحقيقي ،أو اعتماد وثائق غير صحيحة أو غير كافية من الناحية القانونية ،وفي بعض الحالات يقوم الإلغاء على أساس عيب الاختصاص أو مخالفة الإجراءات الشكلية الجوهرية التي أوجبها المشرع في مجال المسح العقاري .

وقد أستقر الاجتهاد القضائي الجزائري على أن احترام إجراءات المسح و التحقيق العقاري يشكل ضمانة أساسية لحماية الملكية العقارية ،وأن أي اخلال بهذه الإجراءات يترتب عنه عدم مشروعية قرار الترقيم ،وبالتالي إمكانية إلغائه قضائيا².

ثانيا/ الآثار القانونية المترتبة عن الحكم بإلغاء الترقيم العقاري:

يترتب عن الحكم القضائي القاضي بإلغاء الترقيم العقاري جملة من الآثار القانونية التي تمس الوضعية القانونية للعقار محل النزاع ،باعتبار أن الإلغاء لا يقتصر على مجرد إنهاء القرار الإداري ،وإنما يمتد ليشمل إعادة ترتيب المراكز القانونية التي نشأت على أساسه ،ويعد هذا الأثر تجسيدا مباشرا لمبدأ المشروعية ،والذي يفرض عدم الاعتداد بالقرارات الإدارية غير المشروعة متى صدر حكم قضائي بإلغائها³.

¹ - محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عناية ،2020، ص 214 .

² - قرار مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الرابعة ،ملف رقم 412563 ،مجلة مجلس الدولة، العدد 02 ،2022 ،ص 77 .

³ - محمد الصغير بعلي ،المرجع السابق ،ص 211 .

وانطلاقاً من ذلك، يمكن تقسيم هذه الآثار إلى أثر رجعي للحكم القضائي، ثم الالتزامات المترتبة على الإدارة في تنفيذ الحكم، مع الإشارة إلى ما قد يثيره ذلك من انعكاسات عملية على استقرار المعاملات العقارية .

1- الأثر الرجعي للحكم القضائي بالإلغاء: يعتبر الأثر الرجعي من أهم النتائج القانونية المترتبة عن إلغاء الترقيم العقاري، حيث يترتب عن الحكم القضائي اعتبار القرار الإداري كأن لم يكن منذ تاريخ صدوره، وليس من تاريخ الحكم فقط، ويؤدي ذلك إلى محو جميع الآثار القانونية التي رتبها الترقيم الملغى، بما في ذلك القيود و التسجيلات التي تمت على أساسه¹.

وبناء عليه، فإن الوضعية القانونية للعقار تعود إلى ما كانت عليه قبل صدور قرار الترقيم الأمر الذي يسمح بإعادة فحص الحقوق العينية العقارية المرتبطة به، وإعادة ترتيبها وفق ما يقرره الحكم القضائي النهائي، ويعد هذا الأثر تطبيقاً مباشراً لرقابة القضاء على مشروعية أعمال الإدارة في المجال العقاري، وضمناً لعدم استقرار آثار القرار الإداري غير المشروع .

2- التزامات الإدارة في تنفيذ الحكم القضائي وآثاره العملية: لا يقف الحكم القضائي عند حدود الإلغاء النظري، بل يترتب التزامات مباشرة على الإدارة المكلفة بالمحافظة العقارية التي تكون ملزمة بتنفيذ الحكم القضائي النهائي دون تأخير، تطبيقاً لمبدأ حجية الأحكام القضائية ووجوب احترامها من طرف الإدارة².

ويتمثل هذا التنفيذ أساساً في شطب الترقيم العقاري الملغى من السجل العقاري، وتصحيح البيانات العقارية بما يتوافق مع منطوق الحكم .

¹ - عمار بوضياف، القضاء الإداري في الجزائر، جسر للنشر والتوزيع الجزائري، 2018، ص 176 .

² - المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

كما قد يترتب عن ذلك إعادة إدراج الحقوق العقارية لفائدة أصحابها الشرعيين إذا ثبت أن التقييم الملغى كان سببا في المساس بها .

ومن الناحية العملية، قد يثير تنفيذ الحكم القضائي بعض الإشكالات المرتبطة بالوضعيات التي نشأت خلال فترة سريان التقييم الملغى ،خاصة في حالة وجود تصرفات قانونية تمت لفائدة الغير حسن النية ،مما يفرض على الإدارة والقضاء مراعاة التوازن بين حماية الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات .

3- أثر الحكم على استقرار المعاملات العقارية : يعد هذا الأثر امتدادا عمليا للأثرين السابقين حيث إن إلغاء التقييم العقاري قد ينعكس على استقرار المعاملات العقارية التي تمت استنادا إلى الوضعية القانونية السابقة ،وفي هذا الإطار يسعى القضاء الإداري إلى تحقيق توازن دقيق بين مبدأ المشروعية من جهة ،ومبدأ الأمن العقاري واستقرار المعاملات من جهة أخرى ،بما يضمن عدم الإضرار غير المبرر بالغير حسن النية مع الحفاظ في الوقت ذاته على حماية الملكية العقارية المشروعة ¹.

الفرع الثاني /آثار الأحكام القضائية في تعديل التقييم العقاري

يعد تعديل التقييم العقاري أحد الآثار القضائية التي تعكس تدخل القاضي الإداري لإعادة تصحيح الوضعية القانونية للعقار ،دون المساس الكامل بالقرار الإداري كما هو الحال في الإلغاء ويكتسي هذا الأثر أهمية خاصة في منازعات المسح العقاري ،باعتبار أن العديد من الأخطاء التي تشوب عملية التقييم تكون في الغالب أخطاء جزئية أو تقنية ،لا تستوجب إنهاء القرار الإداري ،وإنما يكفي تصحيحها لضمان مطابقة السجل العقاري للحقيقة القانونية والمادية للعقار ².

¹ - حمدي باشا عمر ،المرجع السابق ،ص 225 .

² - عمار بوضياف ،القضاء الإداري في الجزائر ،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2018، ص 181 .

ويقصد بتعديل العقاري الحكم القضائي الذي يترتب عنه تصحيح أو تغيير جزئي في البيانات الواردة في القرار الإداري المتعلق بترقيم العقار، سواء تعلق الأمر بالمساحة أو الحدود أو هوية المالك أو البيانات التقنية للعقار، دون المساس بوجود القرار الإداري في حد ذاته، ويترتب عن ذلك الإبقاء على الترقيم مع إدخال التعديلات التي يقررها القاضي، بما يسمح بإعادة التوازن القانوني للوضعية العقارية محل النزاع¹.

وانطلاقاً من ذلك، يمكن تقسيم هذا الفرع إلى محورين أساسيين: الأساس القانوني لتعديل الترقيم العقاري، ثم الآثار القانونية المترتبة عن الحكم بالتعديل .

أولاً/الأساس القانوني لتعديل الترقيم العقاري:

يجد تعديل الترقيم العقاري سنده في مبدأ المشروعية الذي يفرض على الإدارة تصحيح الأخطاء التي تشوب قراراتها متى كانت قابلة للتدارك دون اللجوء إلى الإلغاء الكلي، ويميز الفقه الإداري في هذا الإطار بين العيب الجوهرى الذي يؤدي إلى الإلغاء، والعيب البسيط أو المادي الذي يمكن معالجته عن طريق التعديل أو التصحيح².

وفي هذا المجال العقاري، يظهر هذا التوجه بوضوح في الحالات التي تتعلق بأخطاء مادية في المسح أو الترقيم، مثل الخطأ في المساحة أو في رقم القطعة الأرضية أو في بعض البيانات التقنية الخاصة بالعقار، كما قد يتعلق التعديل بتصحيح هوية المالك أو مطابقة البيانات مع السندات الرسمية جون المساس بجوهر الحق العيني .

¹ - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، غنابة، 2020، ص 292 .

² - حمدي باشا، المرجع السابق، ص 228 .

وقد استقر الاتجاه القضائي الجزائري على منح القاضي الإداري سلطة تصحيح الوضعيات العقارية غير الدقيقة متى كان ذلك كافيا لإعادة مطابقة القرار الإداري مع الحقيقة القانونية مع تجنب اللجوء إلى الإلغاء عندما يكون التعديل وحده كافيا لتحقيق الهدف من الرقابة القضائية¹.

ثانيا/ الآثار القانونية المترتبة عن الحكم بتعديل التقييم العقاري:

يترتب عن الحكم القضائي القاضي بتعديل التقييم العقاري الإبقاء على القرار الإداري مع إدخال التعديلات التي يحددها القاضي، بما يؤدي إلى تصحيح البيانات غير الصحيحة دون المساس بوجود التقييم ذاته، ويعد هذا الأثر تعبيرا عن الطابع العملي لرقابة القضاء الإداري في المجال العقاري، حيث يتم تدارك الأخطاء دون إحداث اضطراب في الوضعيات القانونية المستقرة².

كما يترتب على الإدارة العقارية المختصة التزام قانوني بتنفيذ الحكم القضائي من خلال إدخال التعديلات اللازمة في السجل العقاري، سواء تعلق الأمر بتصحيح الحدود أو المساحة أو الهوية أو غيرها من البيانات محل الخطأ، ويعد هذا الالتزام تطبيقا لمبدأ حجية الأحكام القضائية ووجوب احترامها من طرف الإدارة .

1 - قرار مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الرابعة، ملف رقم 412563، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2022، ص 77 .

2 - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 294 .

الله اعلم

يشكل المسح العقاري أحد أهم الدعائم التي ارتكز عليها المشرع الجزائري لإرساء منظومة عقارية متكاملة، قوامها ضبط الملكية العقارية و تحديد نطاقها القانوني والمادي بما يضمن استقرار المعاملات العقارية و يعزز الأمن القانوني و العقاري، وانطلاقا من هذه الغاية أحاط المشرع عمليات المسح العقاري بمنظومة من القواعد التشريعية والتنظيمية التي تحدد إجراءاتها وآثارها القانونية، غير أن التطبيق العملي لهذه المنظومة كشف عب بروز العديد من الإشكالات والمنازعات التي مست مختلف مراحل المسح العقاري، الأمر الذي استدعى تدخل القضاء الإداري بوصفه قاضي المشروعية، لفرض رقابته على القرارات الإدارية الصادرة أثناء هذه العمليات، تحقيقا للتوازن بين امتيازات الإدارة و ضمانات الأفراد في حماية حقوقهم .

وفي ضوء ما سبق، سعت هذه الدراسة إلى الإحاطة بمختلف الجوانب القانونية الخاصة بمنازعات المسح العقاري أمام القضاء الإداري، وذلك من خلال تحليل النصوص التشريعية و التنظيمية، واستقراء الاجتهاد القضائي، بغية الوقوف على مدى فعالية الحماية القضائية المقررة لهذا النوع من المنازعات، والكشف عن أهم النقائص التي ما تزال تعترض التطبيق السليم لأحكام التشريع العقاري.

واستنادا إلى المنهجية المعتمدة في هذه الدراسة، فقد تمكنا الوصول إلى جملة من الخلاصات التي تم عرضها عبر فصلين مترابطين، يمكن إيجاز أهم ما تضمنه كل منهما فيما يأتي :

أولاً: ملخص الفصل الأول

خصص الفصل الأول لدراسة الإطار المفاهيمي لمنازعات المسح العقاري، باعتباره المدخل الضروري لفهم الإطار القانوني الذي تنشأ في نطاقه هذه المنازعات. وقد تناولنا في المبحث الأول ماهية المسح العقاري، من خلال بيان مفهومه، خصائصه، وأهدافه والأساس القانوني الذي يستند إليه في التشريع الجزائري، وإلى جانب التعريف بالهيئات الإدارية المكلفة بتنفيذه، وفي مقدمتها مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية ومصالح أملاك الدولة، مع بيان اختصاصات كل جهة ودورها في إنجاز عمليات المسح و تأسيس السجل العقاري. أما المبحث الثاني، فقد خصص لدراسة إجراءات المسح العقاري بمختلف مراحلها، ابتداء من الإعلان عن انطلاق عمليات المسح، مروراً بمرحلة التحديد و التحقيق العقاري، وتلقي الاعتراضات و الفصل فيها، وانتهاء بإعداد الوثائق المساحية التي يعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري، كما تم التطرق إلى نظام التقييم العقاري، من خلال بيان مفهومه وأنواعه، والمتمثلة في التقييم العقاري المؤقت و التقييم العقاري النهائي، مع توضيح الشروط القانونية و الآثار المترتبة على كل منهما، باعتبار أن هذه الإجراءات والقرارات تمثل المصدر الرئيسي للمنازعات التي تعرض على القضاء الإداري .

وانطلاقاً من التأصيل النظري الذي توصلنا إليه في الفصل الأول، كان من الضروري الانتقال إلى دراسة الجانب التطبيقي و القضائي، قصد الوقوف على كيفية معالجة هذه المنازعات أمام جهات القضاء الإداري.

ثانيا: ملخص الفصل الثاني

خصص الفصل الثاني لدراسة دور القضاء الإداري في تسوية منازعات المسح العقاري باعتباره الضامن لاحترام مبدأ المشروعية و حماية الحقوق العقارية.

وقد تناولنا في المبحث الأول تحديد قواعد الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية و مجلس الدولة في نظر منازعات المسح العقاري، مع بيان شروط قبول الدعوى الإدارية، سواء من حيث الصفة أو المصلحة أو احترام المواعيد و الإجراءات القانونية المقررة للطعن في القرارات الإدارية المتعلقة بالمسح والترقيم العقاري. أما المبحث الثاني، فقد خصصناه لدراسة سلطات القاضي الإداري في منازعات المسح العقاري، من خلال بيان نطاق رقابته على مشروعية قرارات الترقيم العقاري، سواء تعلق الأمر بالترقيم المؤقت أو النهائي، ومدى التزام الإدارة بالقواعد القانونية و الإجرائية عند إصدارها. كما تم تحليل الآثار القانونية المترتبة على الأحكام القضائية الصادرة في هذا المجال، لاسيما ما يتعلق بإلغاء قرارات الترقيم غير المشروعة أو تعديلها، وانعكاس ذلك على المراكز القانونية لأصحاب الحقوق وعلى حجية البيانات المقيدة في السجل العقاري، بما يكرس دور القضاء الإداري في تحقيق الأمن العقاري و ترسيخ مبدأ سيادة القانون .

وإجمالاً لما أسفرت عنه الدراسة، فقد أمكن استخلاص مجموعة من النتائج العلمية والعملية، تتمثل فيما يأتي:

- أكد البحث أن المشرع الجزائري وضع إطاراً تشريعياً متكاملًا لتنظيم عمليات المسح العقاري، غير أن التطبيق العملي مازال يفرز العديد من الإشكالات .
- كشفت الدراسة أن أغلب المنازعات تنشأ خلال مراحل التحقيق العقاري و التحديد والترقيم العقاري.

- تبين أن الترقيم العقاري المؤقت والنهائي يرتبان آثارا قانونية مباشرة على المراكز القانونية لأصحاب الحقوق .
 - ثبت أن القضاء الإداري يعد الضامن الأساسي لمبدأ المشروعية في مجال المسح العقاري .
 - أبرزت الدراسة الدور البارز للاجتهاد القضائي في تفسير النصوص القانونية وسد بعض الفراغات التشريعية .
 - تبين أن تعدد المتدخلين في عمليات المسح العقاري يستوجب تعزيز التنسيق بينهم للحد من المنازعات.
 - أظهرت الدراسة أن رقمنة الإجراءات العقارية من شأنها التقليل من الأخطاء والنزاعات .
 - أكدت الدراسة أن استقرار الملكية العقارية يعد شرطا أساسيا لتحقيق التنمية الاقتصادية و تشجيع الاستثمار .
 - خلصت الدراسة إلى أن الأمن العقاري لا يتحقق إلى بتكامل التشريع و الإدارة والقضاء .
- واستنادا إلى هذه النتائج، ومن أجل تعزيز فعالية المنظومة القانونية المنظمة للمسح العقاري يمكن اقتراح جملة من التوصيات، نوجزها فيما يلي:
- مراجعة بعض أحكام الأمر رقم 74-75 و المرسومين التنفيذي رقم 62-76 ورقم 63-76 بما يتلاءم مع المستجدات التشريعية و العملية .
 - استحداث تنظيم قانوني أكثر دقة لإجراءات الاعتراض و الطعن في نتائج المسح العقاري.
 - توحيد الاجتهاد القضائي في مجال منازعات المسح العقاري من خلال تكريس المبادئ القضائية المستقرة .

- استكمال عمليات المسح العقاري عبر جميع ولايات الوطن في أقرب الآجال.
- تعميم رقمنة الوثائق و الخرائط العقارية وربطها بقاعدة بيانات وطنية موحدة.
- نشر الثقافة القانونية المتعلقة بالمسح العقاري لفائدة المواطنين للحد من المنازعات.

- تعزيز التكوين القانوني و التقني للقضاة و المحافظين العقاريين وأعوان مسح الأراضي .

- تدعيم التنسيق بين مصالح مسح الأراضي، و المحافظة العقارية، وأملاك الدولة.
- تشجيع الدراسات والبحوث المتخصصة في مجال المنازعات العقارية والإدارية.
- مواصلة تحديث المنظومة العقارية بما يواكب التطور التشريعي و الرقمي.

وخاتمة القول، فإن موضوع منازعات المسح العقاري أمام القضاء الإداري يظل من الموضوعات القانونية المتجددة، بالنظر إلى ارتباطه المباشر بحماية الملكية العقارية و ترسيخ الأمن العقاري. ورغم ما بذله المشرع الجزائري من جهود في تنظيم هذا المجال، فإن التطورات العملية تفرض مواصلة مراجعة النصوص القانونية و تطوير آليات العمل الإداري والقضائي بما يكفل تحقيق حماية قضائية أكثر فعالية، ويعزز الثقة في المنظومة العقارية الوطنية. ومن ثم، فإن هذه الدراسة، وإن سعت إلى الإحاطة بأهم الجوانب القانونية و القضائية للموضوع فإنها لا تدعي الإحاطة بجميع جزئياته، وإنما تبقى محاولة علمية يمكن أن تمثل منطلقا لدراسات لاحقة تتناول الإشكالات المستجدة التي يثيرها التطبيق العملي للتشريع العقاري الجزائري .

قائمة الملاحق

الملحقة الأولى

الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بسلسلة الغرفة 02

بتاريخ: 2025/09/29 تحت رقم الفهرس: 2025/1302

والمتضمن تعيين خير محاري

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

حكم

المحكمة الإدارية سكيكدة

الغرفة رقم: 02

إن المحكمة الإدارية سكيكدة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في التاسع والعشرون من شهر سبتمبر سنة ألفين وخمسة وعشرون

رقم القضية: 25/00420

رقم الفهرس: 25/01302

جلسة يوم: 2025/09/29

برئاسة السيد(ة): بن مسعود كريمة

بعضوية السيد(ة): فريحة أمال

وبعضوية السيد(ة): بن رنو فوزية

وبحضور السيد(ة): حليفة عبد الحميد

ومساعدة السيد(ة): لطرش صالح

مبلغ الرسم / 1,500 دج

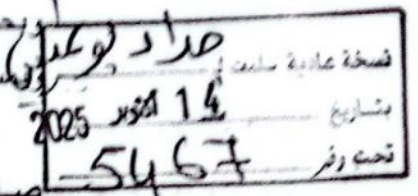
مقرر

قاض

قاض

محافظ الدولة

أمين الضبط



صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 25/00420

المدعى:

بين:

1: ورثة بوعبد الله عمار ابن علي بن بكير و هم 01- ابنته مدعي حاضر
بوعبد الله فاتيّة

ورثة بوعبد الله عمار ابن علي بن بكير و هم 01- ابنته بوعبد الله فاتيّة

العنوان: بلدية فلفلة سكيكدة .

02- ورثة بوعبد الله عقيطة بنت عمار و هم : جدع زوليخة جدع الزينة جدع عائشة

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): حدادبوخميس

2: 02- ورثة بوعبد الله عقيطة بنت عمار و هم : جدع زوليخة -جدع الزينة -جدع عائشة مدعي حاضر

03- ورثة بوعبد الله زائدة بنت عمار و هم: بورمة يوسف، بورمة فضيلة، بورمة فريالة، بورمة فريد، بورمة مليكة.

العنوان: بلدية فلفلة سكيكدة .

04- ورثة بوعبد الله مسعودة بنت عمار و هم: لكلل عبد الكريم

المباشر للخصام بنفسه

3: 03- ورثة بوعبد الله زائدة بنت عمار و هم: بورمة يوسف، بورمة فضيلة، بورمة فريالة، بورمة فريد، بورمة مليكة. مدعي حاضر

05- ورثة لكلل لخضر ابن مسعودة بنت عمار و هم: بوعوكل عائشة - لكلل رياض - لكلل نور الدين لكلل صورية

العنوان: بلدية فلفلة سكيكدة .

06- ورثة بوعبد الله بن محمد و هم: نوارف بوعبد الله فريجة، بوعبد الله حورية، بوعبد الله محمد جمال.

المباشر للخصام بنفسه

المدعى عليه:

4: 04- ورثة بوعبد الله مسعودة بنت عمار و هم: لكلل عبد الكريم مدعي حاضر

01 -الدولة ممثلة بوزير المالية معنلا بمندبر المسح الأراضي والحفظ العقاري سكيكدة .

العنوان: بلدية فلفلة سكيكدة

المباشر للخصام بنفسه

5: 05- ورثة لكلل لخضر ابن مسعودة بنت عمار و هم : بوعوكل عائشة - لكلل رياض - لكلل نور الدين - لكلل مريم - لكلل صورية مدعي حاضر

02 -الدولة ممثلة بوزير المالية معنلا بمندبر أملاك الدولة لولاية سكيكدة.

العنوان: بلدية فلفلة سكيكدة

المباشر للخصام بنفسه

حاضر

مدعى

6: 06- ورثة بوعبد الله علي بن عمار وهم:
نوار فاطمة، بوعبد الله تركية، بوعبد الله حورية، بوعبد الله محمد جمال.

العنوان: بلدية فلقة.

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): حداد بوخميس

من جهة

/وبين

1: 01 - الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير المسح
الأراضي والحفظ العقاري سكيكدة . مدعى عليه حاضر

العنوان: حي 700 مسكن سكيكدة

المباشر للخصام بنفسه

2: 02 - الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة مدعى عليه حاضر
لولاية سكيكدة.

العنوان: سكيكدة.

المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية ب سكيكدة

بمقتضى القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق لـ
09 جوان 2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، سيما المواد من 31 إلى 38 منه.

بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير
2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم
22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022، سيما
المواد 1، 800 إلى 900 منه.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-435 المؤرخ في 17 جمادى الأولى 1444
الموافق لـ 11 ديسمبر 2022 المحدد لدوائر الاختصاص الإقليمي بالمحاكم الإدارية
والمحاكم الإدارية للإستئناف، لا سيما المادة 03 منه.

بعد الإستماع إلى السيد(ة) فريحة أمال المقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب
بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) حليفة عبد الحميد محافظ الدولة و
الإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

و بعد المداولة قانونا صدر الحكم الآتي:

** الوقائع والإجراءات **

- بموجب عريضة افتتاح الدعوى الموقعة والمؤرخة والمودعة لدى أمانة ضبط
المحكمة الإدارية بسكيكدة بتاريخ 26/03/2025 والمسجلة تحت رقم
420/2025، المشهورة في المحافظة العقارية بسكيكدة بتاريخ 27/03/2025 إيداع
156 تربية 722 حجم 70 تربية 50، أقام المدعون: ورثة بوعبد الله عمار بن

صفحة 2 من 8

لم الجدول: 25/00420

لم الفهرس: 25/01302

علي بن بكير وهم: ابنته بوعبد الله فاتية، ورثة بوعبد الله عقيلة بنت عمار وهم: جدع زوليخة، جدع الزينة، جدع عائشة، ورثة بوعبد الله زائدة بنت عمار وهم: بورمة يوسف، بورمة فضيلة، بورمة فريالة، بورمة فريدة، بورمة مليكة، ورثة بوعبد الله مسعودة بنت عمار وهم: لكحل عبد الكريم، ورثة لكحل لخضر بن مسعودة بنت عمار وهم: بوعوكل عائشة، لكحل رياض، لكحل نور الدين، لكحل مريم، لكحل صورية، ورثة بوعبد الله علي بن عمار وهم: نوار فاطمة، بوعبد الله تركية، بوعبد الله حورية، بوعبد الله محمد جمال، المباشرين للخصومة بواسطة دفاعهم الأستاذ حداد بوخميس، دعوى إدارية، ضد المدعى عليهما: الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة الكائن مقره بحي 700 مسكن سكيكدة، الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة لولاية سكيكدة الكائن مقره بسكيكدة، التمسوا بموجبها: قبول الدعوى شكلا، والقضاء موضوعا ب: إلغاء الترقيم النهائي المنصب على جزء من القطعة الأرضية رقم 237 المسماة خليج الواقعة في بلدية فلفلة والذي تم مسحه لصالح الدولة - الغابات - تحت رقم القسم المسحي 02 مجموعة الملكية رقم 48 بمساحة 38 أر المحدود في مجمله غربا بأرض بوفناز وشرقاً وشمالاً بطريق عمومي وإعادة ترقيمه لصالح المدعين حسب الفرائض المرفقة، واحتياطياً تعيين خبير مختص لمعاينة القطعة الأرضية المعنية أنفاً واستدعاء الأطراف والاطلاع على وثائقهم والقول ما إذا تم ترقيم ومسح هذا الجزء لصالح المدعى عليها أم لا وعلى أي أساس تم ذلك

وتأسيساً لادعاءاتهم وأسانيدهم القانونية أفاد المدعون بأنهم مالكيين لعدة قطع أرضية تقع في بلدية فلفلة ألت إليهم من مورثهم بوعبد الله عمار ومن بينها القطعة رقم 236 المسماة جنان مساحتها 01 هـ و39 أر المحدودة في مجملها جنوباً بالقطعة رقم 235 وغرباً بشعبة مشتركة مع القطعة رقم 237 والتي تملكها مورثهم قيد حياته بموجب عقد البيع المحرر بتاريخ 03/08/1925 حجم 650 رقم 22 إضافة إلى القطعة الأرضية رقم 237 المسماة خليج مساحتها 05 هـ و37 أر محدودة في مجملها شمالاً بواد ريغة والقطعة رقم 238 وغرباً بواد شاعو والتي ورثها مورث المدعين عن والده بوعبد الله علي بن بكير بموجب عقد البيع المحرر بتاريخ 17/06/1911 حجم 473 رقم 117 وأثناء عملية المسح التي مست بلدية فلفلة تم دمج القطعتين رقم 236 و237 ضمن مجموعة الملكية رقم 47 من القسم المسحي رقم 03 ومسح جزء منهما بمساحة حوالي 38 أر لصالح الدولة - الغابات - ضمن مجموعة الملكية رقم 48 من القسم المسحي رقم 02 رغم أن هذا الجزء مملوك للمدعين، مع العلم بأن القطعتين رقم 237 و238 كانتا محل منازعة قضائية سابقة ضد ولاية سكيكدة وصدر بشأنها حكم إداري بتاريخ 03/06/2006 قضى بإعادتهما لهما بعد نزعهما للمنفعة العمومية

- أجابت المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة، رداً على ما تقدم به المدعين من ادعاءات وطلبات، وذلك بمذكرة جوابية مقدمة بجلسة 18/05/2025، مؤداها: أن عملية المسح والترقيم التي قامت بها مصالح المسح والحفظ العقاري بخصوص القطعة الأرضية المتنازع لأجلها تمت وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في المرسومين التنفيذي رقم 76/62 و76/63 المتعلقين بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية بسكيكدة قام المحافظ العقاري



بترقيم الوحدة العقارية مؤقتا بناء على النتائج المتحصل عليها بعد عملية المسح طبقا لأحكام المادة 11 من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وبعد استيفاء الأجل القانوني للترقيم المؤقت طبقا لأحكام المادة 14 من نفس المرسوم المذكور أنفا تم ترقيم الوحدة العقارية محل النزاع ضمن مجموعة الملكية رقم 48 من القسم المسحي رقم 02 بلدية فلفلة وترقيمها نهائيا باسم الدولة (الغابات)، وأن كافة المعطيات المسحية بخصوص هذه القطعة لم تكن محل اعتراض من طرف المدعين أثناء إيداع الوثائق المسحية على مستوى مقر البلدية طبقا للمادة 11 من المرسوم رقم 76/62 وأثناء الترخيم المؤقت على مستوى المحافظة العقارية المودع لديها الوثائق المسحية طبقا للمادة 15 من المرسوم رقم 76/63، وبناء عليه فقد التمس: شكلا تفويض الأمر لهيئة المحكمة، وفي الموضوع ترك الفصل في مسألة إلغاء الترخيم لهيئة المحكمة، واحتياطيا تعيين خبير عقاري لإعداد خبرة على أساس وثائق المسح وتحديد أصحاب الحقوق العقارية موضوع النزاع وفي حالة تغيير في المساحة والحدود يتعين إعداد وثيقة القياس حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 18 و19 من المرسوم رقم 76/62 والمادة 74 من المرسوم رقم 76/63

- أجابت المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير أملاك الدولة لولاية سكيكدة بمذكرة جوابية مودعة بجلسة 18/05/2025 وأشارت من الناحية الشكلية دفعا شكليا انصرف إلى التصريح بعدم قبول الدعوى لعدم لانتفاء الصفة تبعا لعدم تقديم المدعين ما يثبت بأن الحقوق العقارية موضوع الترخيم العقاري هي ذاتها الحقوق المذكورة في الوثائق المحتج بها، ودفع بعدم قبول الدعوى لعدم إرفاق البطاقة العقارية موضوع الترخيم العقاري، وكذلك دفع شكلي بفساد الإجراءات لعدم ذكر السيد محافظ الدولة كطرف في القضية، ومن الناحية الموضوعية أفادت بأن العقد المحتج به لم يحدد القطعة الأرضية محل النزاع تحديدا دقيقا وفقا للمخططات المسحية والبطاقة العقارية الخاصة بالحقوق العقارية المتنازع لأجلها، والمدعين لم يقدموا أية مخططات نظامية تثبت تطابق ملكيتهم مع الحقوق العقارية الممسوحة لصالح الدولة، وبناء عليه فقد التمس القضاء بعدم قبول الدعوى شكلا لانتفاء صفة التقاضي في شخص المدعين ولمخالفة أحكام المادة 21 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفساد الإجراءات بعدم اختصاص محافظ الدولة، والقضاء موضوعا برفض الدعوى لعدم التأسيس

- أجاب المدعين بجلسة 15/06/2025 بمذكرة جوابية لم ترد بها أية إضافات، والتمسوا إفادتهم بسابق طلباتهم.

- عند هذا الحد، وبعد إكتفاء أطراف الدعوى من تبادل المذكرات الجوابية وجاهزية القضية للفصل فيها، اختتم التحقيق 23/06/2025، ووضعت القضية في التقرير لجلسة 22/09/2025، مع إحالة ملف القضية على السيد محافظ الدولة لإبداء التماساته أين تقدم بعريضة مكتوبة التمس بموجبها تطبيق القانون، لتجدول القضية لجلسة 29/09/2025 لوضعها في المداولة لجلسة 29/09/2025 للفصل فيها طبقا لمقتضيات القانون والنطق بالحكم القضائي الآتي بيانه.

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى ومذكرات الرد والجواب،

حيث أن المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً بمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة، التمس: ترك الفصل في مسألة إلغاء الترقيم لهيئة المحكمة، واحتياطياً تعيين خبير عقاري لإعداد خبرة على أساس وثائق المسح وتحديد أصحاب الحقوق العقارية موضوع النزاع وفي حالة تغيير في المساحة والحدود يتعين إعداد وثيقة القياس حسب الإجراءات المنصوص عليها في المادتين 18 و 19 من المرسوم رقم 76/62 والمادة 74 من المرسوم رقم 76/63

حيث أن المدعى عليها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً، قانوناً من طرف مدير أملاك الدولة لولاية سكيكدة التمس: رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن السيد محافظ الدولة لدى المحكمة الإدارية التمس: تطبيق القانون.

حيث أن جوهر الطلب القضائي طبقاً لأحكام المادة 29 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتمحور حول: المطالبة بإلغاء الترقيم النهائي.

حيث أن الثابت من خلال أوراق الملف وما أشفع به من وثائق إثباتية ومستندات، أن المدعين يطالبون بإلغاء الترقيم النهائي المنصب على جزء من ملكيتهم المتمثلة في القطعة الأرضية رقم 237 المسماة خليج الواقعة في بلدية ففلة والذي تم مسحه لصالح أملاك الدولة - الغابات - ضمن القسم المسحي 02 مجموعة الملكية رقم 48 بمساحة 38 آر، بصفتهم ورثة شرعيين للمرحوم لكل لخضر بن صدوق وللمرحومة بوعبد الله عقيلة بنت عمار وللمرحومة بوعبد الله زائدة بنت عمار وللمرحوم عمار بوعبد الله بن علي، وفق ما هو ثابت من خلال الفرائض الشرعية التالية:

- 1/ الفريضة الشرعية للمرحوم لكل لخضر بن صدوق المحررة من طرف الموثق بن عبد القادر الطاهر بتاريخ 05/03/2024 تحت رقم الفهرس 48/2024
- 2/ الفريضة الشرعية للمرحومة بوعبد الله عقيلة بنت عمار المحررة من طرف الموثقة بويدوية سناء بتاريخ 13/04/2015 تحت رقم الفهرس 306/15
- 3/ الفريضة الشرعية للمرحومة بوعبد الله زائدة بنت عمار المحررة من طرف الموثق بومسعد محمد بتاريخ 14/02/2022 تحت رقم 93/22
- 4/ مناسخة المرحوم عمار بوعبد الله بن علي المحررة من طرف الموثق معاوي عبد الحميد بتاريخ 30/05/2006

حيث أن المدعين وتدعيما لطلبهم القضائي فقد أرفقوا السندات التوثيقية التالية:

- 1/ عقد البيع المحرر من طرف الموثقين جوزيف، شارل، ماري لوفابر بتاريخ 27/01/1943 المسجل في محافظة الرهون العقارية حجم 473 رقم 117 يتضمن تملك المسمى بوعبد الله علي بن بكير من عند كلاً من بورمة صيفية بنت الطيب وبوعج الله زينة بنت العيدي لعدة قطع أرضية من بينها القطعة الأرضية المسماة خليج الحاملة لرقم 237 بمساحة 05 هـ و 37 آر
- 2/ عقد البيع المحرر من طرف الموثق هيبوليت كاطن بتاريخ 13/07/1925 المسجل في محافظة الرهون العقارية بسكيكدة بتاريخ 03/08/1925 حجم 650 رقم 22 مفاده تملك السيد بوعبد الله عمار بن علي بن بكير لعدة قطع أرضية من بينها قطعة أرضية غابية مغروسة بأشجار تسمى جنان تحمل رقم 236 ومساحتها 01 هـ و 39 آر

حيث أنه من المقرر قانوناً طبقاً لمقتضيات المادتين 125 و 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه يجوز للقاضي سواء من تلقاء نفسه أو بناء على



- بعد الإستماع إلى القاضي المقرر السيدة "فرحة أمال" في تلاوة التقرير المكتوب الذي تلتته بجلسة مداولة،

- بعد الإطلاع على مجمل الوثائق الثبوتية المشفوعة بملف القضية،

- بعد الإطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09 المورخ في 25/02/2008،

- بعد الإطلاع على أحكام المرسوم رقم 76/63 المورخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123،

- بعد الإطلاع على أحكام الأمر رقم 75/74 المورخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري،

- بعد الإستماع إلى طلبات السيد محافظ الدولة لدى المحكمة الإدارية،

- بعد المداولة في القضية وفقا لما يقتضيه القانون.

من حيث الشكل:

- حيث أن الدفع الشكلي المتعلق بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة التقاضي في شخص المدعين وكذلك الدفع المتصل بعدم إرفاق البطاقة العقارية قد أرثأت المحكمة ضمنهما للموضوع والبت فيه لاحقا تبعا لاتصاله بصميم الوقائع المتنازع لأجلها التي تكتسي طابعاً تقنيا محضاً.

- حيث أن الدفع الشكلي المتصل بعدم قبول الدعوى وفساد إجراءاتها تبعا لعدم ذكر السيد محافظ الدولة في العريضة الافتتاحية، هو دفع مردود عليه ويتعين استبعاد، وذلك لكون أن جوهر الطلب القضائي يتعلق بإلغاء الترتيب النهائي لوحة عقارية مسحت ورقت نهائيا في حساب أملاك الدولة ويدعي المدعين أحقيتهم في ملكيتها عن طريق الإرث من مورثهم، وبذلك فإن الأثر القانوني للحكم القضائي الصادر ينحصر في أطراف المنازعة القضائية أي مديرية أملاك الدولة بصفتها الطرف الذي مسحت الوحدة العقارية - محل النزاع - ضمن حسابها، مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بصفتها الجهة المكلفة تقنيا بعملية المسح العام للأراضي والترقيم العقاري، المدعين بصفتهم الطرف المتمسك بالملكية العقارية الخاصة في مواجهة الغير



- حيث أن عريضة افتتاح الدعوى الحالية جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية والإجراءات المقررة قانونا لاسيما أحكام المواد 13 و 14 و 15 و 16/01 و 17/01 و 18 و 19 و 800 و 801 و 804 و 805 و 815 و 816 و 818 و 819 و 820 و 821 و 826 و 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الأمر الذي يتعين معه التصريح بقبولها شكلا.

قبل الفصل في الموضوع:

- حيث أن المدعين أقاموا دعوى الحال ملتزمين القضاء بإلغاء الترتيب النهائي المنصب على جزء من القطعة الأرضية رقم 237 المسماة خليج الواقعة في بلدية فافلة والذي تم منحه لصالح الدولة - الغابات - تحت رقم القسم المسحي 02 مجموعة الملكية رقم 48 بمساحة 38 آر المحدود في مجمله غربا بارض بوفلار وشرقا وشمالا بطريق عمومي وإعادة ترقيمه لصالح المدعين حسب القرائن المرفقة، واحتياطيا تعيين خبير لمعاينة القطعة الأرضية المعنية آنفا واستدعاء الأطراف والإطلاع على وثائقهم والقول ما إذا تم ترقيم ومسح هذا الجزء لصالح المدعي عليها أم لا وعلى أي أساس تم ذلك

طلب الخصوم تعيين خبير أو أكثر قصد توضيح واقعة مادية فنية أو تقنية محضة.
- حيث أنه من المقرر قانونا والمستقر عليه قضاء عملا- بمقتضيات المادتين 674 و 677 من القانون المدني فإن الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء شريطة استعماله وفق ما تقتضيه القوانين والأنظمة، ولا يجوز حرمان المالك من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المقررة قانونا.

- حيث أن تحديد القطعة الأرضية التي تملكها المدعين عن طريق الإرث من مورثهم المذكورين أعلاه، على وجه الدقة من حيث الموقع والمعالم والحدود والمساحة والطبيعة القانونية، وكذلك تحديد الطرف الأحق بملكيتها وبالتبعية مدى صحة الترقيم المسحي لصالح المدعين أو لصالح الغير، كل ذلك يعد من قبيل المسائل التقنية المحضة التي تستوجب الاستعانة بذوي الخبرة والإختصاص، على ضوء مضمون سندات الملكية المحتج بها وكذلك النتائج التقنية لعملية المسح العام للأراضي التي تمت في المنطقة، تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123، وكذلك أحكام الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- حيث أنه وتأسيسا على المقتضيات سالفه الذكر وملابسات النزاع، وعملا- بنص المادتين 125 و 126 وما يليهما من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فقد ارتأت المحكمة تعيين خبير مختص في ... للقيام بالمهام المبينة تفصيلا ضمن منطوق الحكم القضائي الحالي، وذلك خلال أجل ثلاثة (3) أشهر تسري ابتداء من تاريخ توصله بنسخة من هذا الحكم.

- حيث أنه على المدعين بالتضامن فيما بينهم إيداع مبلغ عشرين ألف دينار جزائري (20.000,00 دج) كتسبيق عن مصاريف الخبرة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية، خلال أجل شهر واحد يسري ابتداء من تاريخ توصلهم بنسخة تنفيذية من هذا الحكم، تطبيقا لأحكام المادة 129 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- حيث أن المصاريف القضائية وحقوق الأطراف تبقى محفوظة لحين الفصل نهائيا في موضوع النزاع.



****وللهذه الأسباب****

قررت المحكمة الإدارية علنيا، في أول درجة، حضوريا:

في الشكل: قبول الدعوى.

قبل الفصل في الموضوع: بتعيين الخبير مسيخ رابح، المختص في الطبوغرافيا، الكائن مقر مكتبه بالتعاونية العقارية السلام حي الأمل ولاية سكيكدة، للقيام بالمهام التالية:

1/ استدعاء أطراف النزاع طبقا لما هو مقرر قانونا وتحديد موعد مسبق معهم بالتاريخ والساعة لحضور إجراءات الخبرة المزمع إنجازها ميدانيا، (إرفاق نسخة من الاستدعاءات بملحق تقرير الخبرة).

2/ الاطلاع على وثائق الأطراف وسندات ملكيتهم مع تدوين تصريحاتهم وملاحظاتهم ذات الصلة المباشرة بوقائع النزاع.

3/ الاتصال بمصالح مديرية مسح الأراضي لولاية سكيكدة لاستخراج نسخة من المخطط المسحي المحين الخاص بموقع النزاع (النطاق الريفي أو الحضري - حسب

(الحالة -)

14/ الإتصال بالمحافظة العقارية بسككدة قصد التحقق والحصول على المعلومات والوثائق اللازمة الخاصة بالقطعة الأرضية محل النزاع، لاسيما البطاقة العقارية المحينة، لتحديد التصرفات القانونية الناقلة للملكية الواردة على هذه القطعة وتاريخ الترقيم النهائي الوارد بشأنها، (إرفاق نسخة عن ذلك بملحق تقرير الخبرة).

15/ الانتقال إلى مكان النزاع بالقطعة الأرضية محل النزاع الحاملة لرقم 237 المسماة خليج الواقعة في بلدية فلفلة الممسوحة في حساب أملاك الدولة - الغابات - ضمن القسم المسحي 02 مجموعة الملكية رقم 48 بمساحة 38 أر

16/ إجراء معاينة ميدانية دقيقة للقطعة الأرضية محل النزاع وكذلك القيام بالقياسات والرفع الطبوغرافي، ومنه تعيين موقع ومعالم وحدود ومساحة والطبيعة القانونية لهذه القطعة بحسب المخطط المسحي المحين.

17/ بعد مطابقة مضمون سندات الملكية المحتج بها من طرف المدعين وإسقاطه على المخطط المسحي المحين القول ما إذا كانت القطعة الأرضية رقم 237 المطالب بها هي نفسها القطعة الأرضية الممسوحة في حساب أملاك الدولة - الغابات - ضمن مجموعة الملكية رقم 48 من القسم المسحي رقم 02 بمساحة 38 أر أم لا

- على الخبير إعداد تقرير مفصل عن المهام المسندة إليه مدعم بالوثائق الثبوتية المبررة والصور الفوتوغرافية والمخططات البيانية التوضيحية للوضعية، مع ترقيم صفحات التقرير، وإيداعه لدى أمانة ضبط المحكمة خلال أجل ثلاثة (03) أشهر تسري ابتداء من تاريخ توصله بنسخة من الحكم الحالي.

- على المدعين بالتضامن فيما بينهم إيداع مبلغ عشرين ألف دينار جزائري (20.000,00 دج) كتسبيق عن مصاريف الخبرة على ذمة الخبير لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية خلال أجل شهر واحد يسري ابتداء من تاريخ توصلهم بنسخة من هذا الحكم.

- على الطرفين المتنازعين تسهيل مهام الخبير وذلك بتوفير جو مناسب يمكنه من إنجاز المهام الموكلة إليه، وفي حالة الإخلال بذلك فإنه يتعين على الخبير تحرير محضر مفصل عن الصعوبات والعوائق التي اعترضت سبيله والرجوع إلى المحكمة لاستخلاص الآثار القانونية المترتبة عن ذلك.

- إبقاء المصاريف القضائية وحقوق الأطراف محفوظة لحين الفصل نهائيا في موضوع النزاع.

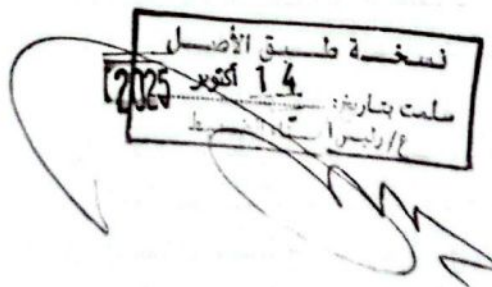
بذا صدر هذا الحكم وافصح به بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه وامضته الرئيسة والمستشارة المقررة وامين الضبط .



الرئيس (5)

القاضي المقرر

أمين الضبط



المادة ٢٠ الثانية

الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بسلسلة الغرفة
رقم 02 بتاريخ: 2025/11/17 تحت رقم الملف: 25/01647
والمتمم بإلغاء الترخيم النهائي للقطعة الأرضية

نسخة عالية

رقم القضية: 25/00858

رقم العدد: 25/01647

جلسة يوم: 2025/11/17

مبلغ الرسم / 1,500 ل.ج

إن المحكمة الإدارية سبكتها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات للقصر العدالة في السابع عشر من شهر نوفمبر سنة ألفين وخمسة وعشرون

برئاسة السيد(ة): **بن مسعود كريمة** رئيسا

بعضوية السيد(ة): فريحة امال قاض مقدرا

وبعضوية السيد(ة): **بن رنو فوزية** **قاضي**

وبحضور السيد(ة): حليفة عبد الحميد محافظ الدولة

و بمساعدة السيد(ة): لطرش صالح أمين الضبط

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 25/00858

Handwritten signature and date: 25/6/88

المدعى:

بين:

1) أولًا : ورثة المرحوم بورمة على بن عمار و هم : بورمة
حليمة ، بورمة يمينة ، بورمة موسى ، بورمة صالح ، بورمة
حسين ، بورمة مختار ، بورمة رشيد ، بورمة خالد ، بورمة
فتحة

أولاد : ورثة المرحوم بورمة على
بن عمار و هم : بورمة حليمة ،
بورمة يمينية ، بورمة موسى ،
بورمة صالح ، بورمة حسين ،
بورمة مختار ، بورمة رشيد
بورمة خالد ، بورمة فتحة

العنوان: حي الاخوة ساكر عمارة F B رقم 06 سكيكدة .

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): حداد بوخميس

2) :ثانيا : ورثة المرحوم بورمة محمد بن عمار و هم : بورمة
حسان , بورمة زغودة , بورمة شائعة , بورمة كلثوم , بورمة
حنيفة , بورمة حورية , بورمة حبيبة , بورمة مجيد

ثانياً : ورثة المرحوم بورمة محمد بن
عمران وهم : بورمة حسن ،
بورمة زغودة ، بورمة شائعة ،
بورمة كلثوم ، بورمة حنيفة ،
بورمة حورية ، بورمة حبيبة ،
بورمة مجيد

العنوان: حي الاخوة ساكر عمارة F B رقم 06 سككيدة .

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): حداد بوخميس

3) :ثالثا : ورثة المرحوم بورمة صدوق بن عمار و هم : مرجع حاضر
بورمة يوسف , بورمة فضيلة , بورمة فريالة , بورمة فريد ,
بورمة مليكة

ثالثاً : ورثة المرحوم بورمة
صديق بن عمار و هم : بورمة
يوسف ، بورمة فضيلة ، بورمة
غريالة ، بورمة فريد ، بورمة مليكة

ورثة بورمة حسان بن محمد وهم :
زوجه قنوس نادية ، بورمة مهنية
، بورمة بئر النين ، بورمة مفيدة ،
بورمة ياسمين

المدعى عليه:

بورمة کمال بن زیدان

العنوان: حي الاخوة ساكر عمارة F B رقم 06 سكيكدة .

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): حداد بوخميس

4) : ورثة بورمة حسان بن محمد وهم : زوجته قدوس نادية ، متدخل في
بورمة مهدية ، بورمة بدر الدين ، بورمة مفيدة ، بورمة ياسمين الخصام

الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً
بمدير الأراضى المسح الأراضى
الحفظ العقارى لولاية سيكندرية

العنوان: سكيكة

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): حداد وخميس

من جهة

وبین

صفحة 1 من 10

رقم الجدول: 25/00858

رقم الملف: 25/01647

مرجع ضده حاضر

1: بورمة كمال بن زيدان

العنوان: حي الاخوة عياشي عمارة 60 رقم 02 بلدية فللمة سكيكدة .

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذة: أحرير لجيب

مرجع ضده معتبر حاضر

2: الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير الولائي لمسح الاراضي و الحفظ العقاري لولاية سكيكدة

العنوان: حي الممرات 20 اوت 1955 سكيكدة.

المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

وبحضور

1: محافظ الدولة

العنوان: المحكمة الادارية سكيكدة .

إن المحكمة الادارية ب سكيكدة

بمقتضى القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق لـ 09 جوان 2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، سيما المواد من 31 إلى 38 منه.
بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022، سيما المواد 800،1 إلى 900 منه.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-435 المؤرخ في 17 جمادى الأولى 1444 الموافق لـ 11 ديسمبر 2022 المحدد لدوائر الاختصاص الإقليمي بالمحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للإستئناف، لا سيما المادة 03 منه.

بعد الإستماع إلى السيد(ة) فريحة أمال المقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) حليفة عبد الحميد محافظ الدولة و الإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

و بعد المداولة قانونا صدر الحكم الآتي:

** الوقائع والإجراءات **

- بموجب عريضة إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة الموقعة والمؤرخة والمودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بسكيكدة بتاريخ 25/06/2025 والمسجلة تحت رقم 858/2025، أعاد المرجعون: ورثة المرحوم بورمة علي بن عمار وهم: بورمة حليلة - بورمة يمينة - بورمة موسى بورمة صالح - بورمة حسين - بورمة مختار - بورمة رشيد - بورمة خالد - بورمة فتيحة، ورثة المرحوم بورمة محمد بن عمار وهم: بورمة زغودة - بورمة شائعة - بورمة كلثوم بورمة حليفة - بورمة حورية - بورمة حبيبة - بورمة مجيد، ورثة المرحوم بورمة صدوق بن عمار وهم: بورمة يوسف - بورمة فضيلة - بورمة فريالة بورمة فريد - بورمة



ملكية، المتدخلين في الخصام: ورثة المرحوم بورمة حسان بن محمد بن عمار وهم: زوجته قدوس نادية - بورمة مهدية - بورمة بدر الدين - بورمة مفيدة - بورمة ياسمين، المباشرين للخصومة بواسطة دفاعهم الأستاذ حداد بوخميس، السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة، ضد المرجع ضدهم: بورمة كمال بن زيدان، الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة والكائن مقره بحي الممرات 20 أوت 55 سكيكدة، بحضور: السيد محافظ الدولة وشرحا لدعواهم أفاد المرجعون من حيث الشكل بأنه سبق للمتدخلين في الخصام ورثة المرحوم بورمة حسان وهم: زوجته قدوس نادية - بورمة مهدية - بورمة بدر الدين - بورمة مفيدة - بورمة ياسمين بصفتهم الورثة الشرعيين لمورثهم بورمة حسان بن محمد بن عمار المتوفي حسب عقد الفريضة المحرر من طرف الموثق صروب بلال بتاريخ 2023/10/31 والمرفق بالملف وأن طلبوا في الدعوى الأصلية بموجب مذكرة الجواب المؤرخة في 2023/11/12 إدخالهم في الخصومة مكان مورثهم إلا- أن محكمة الحال لم تناقش هذا الطلب مما يتعين قبول تدخلهم في الخصومة مكان مورثهم المرحوم بورمة حسان بن محمد بن عمار المتوفي، ومن حيث الموضوع صرح المرجعون بأنهم ورثة بورمة علي بن عمار وورثة بورمة محمد بن عمار وورثة المرحوم صدوق بن عمار ورفعوا دعوى أمام محكمة الحال ضد المرجع ضده كل من بورمة كمال بن زيدان والدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً بمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة أهم ما جاء فيها أن مورثهم يملكون القطعة الأرضية رقم 194 من مخطط الدوار المسماة مصباح علي بورمة بموجب سند الملكية المحرر في 1950/11/16 حجم 28 وبعد عملية المسح رفعت في القسم المسحي 11 مجموعة الملكية 62 مشقة وادي الزان لصالح المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان والتمسوا إلغاء الترقيم النهائي لهذه القطعة الأرضية وإعادة ترقيمها بإسم المرجعين واحتياطياً تعيين خبير لتحديد القطعة الأرضية والتأكد من مالكة إعادة ترقيمها ترقيميا صحيحا طبقا للقانون، وأنه بتاريخ 2024/01/29 صدر حكم عن محكمة الحال تحت رقم 23/1034 قضى بتعيين الخبير بوجليدة حناشي المختص في التهيئة الريفية والحضرية لإستدعاء الأطراف والإطلاع على وثائقهم والانتقال للقطعة الأرضية محل الدعوى والقول ما إذا شملها المسح وإعداد تقرير عن ذلك، وأن الخبير المعين قام بإنجاز المهام المسندة له وأودع تقرير خبرته بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2025/06/09 تحت رقم 25/88 وتوصل في خلاصة خبرته إلى:

- 1/ القطعة الأرضية محل النزاع ملك للمرجعين تحصلوا عليها عن طريق الإرث مساحتها 18 هكتار 22 آر 50 س
 - 2/ عملية المسح شملت القطعة الأرضية بأكملها لصالح المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان دون وجه حق تحت رقم القسم المسحي 11 مجموعة الملكية رقم 62 بلدية قفلة
 - 3/ المرجع ضده لم يقدم أي سند يثبت حقوقه في هذه القطعة الأرضية أو علاقته مع المشتري بورمة إبراهيم
- وعليه فإنه بالرجوع للخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبير بوجليدة حناشي يتبين أنها جاءت شاملة ودقيقة قام فيها الخبير بجميع المهام المسندة له وأجاب عن كل الأسئلة المطروحة من طرف المحكمة وتوصل إلى أن القطعة الأرضية محل النزاع



ملك للمرجعين تحصلوا عليها عن طريق الإرث وأن عملية المسح شملت القطعة الأرضية بأكملها لصالح المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان دون وجه حق والمرجع ضده لم يقدم أي سند يثبت حقوقه في هذه القطعة الأرضية أو علاقته مع المشتري بورمة إبراهيم مما يتعين معه المصادقة على الخبرة محل الترجيع، وبناء عليه فقد التمسوا: في الشكل بعد قبول تدخل ورثة المرحوم بورمة حسان وهم: زوجته قدوس نادية - بورمة مهدية - بورمة بدر الدين - بورمة مفيدة - بورمة ياسمين في الخصومة كمدعين يلتزم المرجعين قبول الترجيع شكلا، وفي الموضوع القضاء بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبير بوجليدة حناشي والمودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2025/06/09 تحت رقم 25/88 وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي رقم القسم المسحي 11 مجموعة الملكية 62 بلدية فلفلة الذي تم لصالح المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان و المنصب على القطعة الأرضية رقم 194 من مخطط دوار عرب فلفلة المسماة مصباح ذات المساحة 18 هكتار 22 أر 50 س وإعادة ترقيمها بإسم المرجعيين الحاليين وتمكينهم من الدفتر العقاري الخاص بها وتحميل المرجع ضده بورمة كمال المصاريف القضائية المتمثلة في مصاريف الخبرة وأتعاب الدفاع بمبلغ إجمالي قدره 125000 دج حسب الوصولات المرفقة

- أجاب المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان عن طريق دفاعه الأستاذ احريز نجيب، من حيث الشكل بأن هذه الدعوى تعترضها مجموعة من العيوب الشكلية و التي سبق إثارتها في الدعوى الأصلية تتمثل في/

1/ دفع ببطلان الإجراءات: على اعتبار أن هذه الدعوى رفعت بتاريخ 2023/09/04 بإسم مجموعة من الورثة منهم المرحوم بورمة حسان (من ورثة بورمة محمد بن عمار) والذي توفي سنة 2019، وطبقا للمادة 25 من القانون المدني فإنه تبدأ شخصية الإنسان بالولادة حيا وتنتهي بوفاة، وأنه طبقا للمادة 64 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية فإعدام أهلية الخصم تشكل سببا من أسباب بطلان الإجراءات وعليه فرفع دعوى بإسم شخص متوفي (فاقد للأهلية) يجعل من الإجراءات باطلة، وأن هذه الدعوى سببت ضرر للمرجع ضده لأنها تهدف إلى سلبه قطعه الأرضية كما أن قيام المرجعين بإدخال ورثة المرحوم بورمة حسان في الإجراءات لا يصحح الإجراءات لأن الوفاة حدثت قبل رفع الدعوى بـ 04 سنوات ، وعليه فهذه الدعوى رفعت بإجراءات باطلة يتعين التصريح بعدم قبولها

2/ دفع بتقادم الدعوى: ذلك أن المراد من هذه الدعوى هو إلغاء الترقيم النهائي، وأن القطعة الأرضية محل النزاع تم ترقيمها نهائيا بإسم المرجع ضده بتاريخ 2005/03/03، وأن هذا الترقيم النهائي سبقه ترقيم مؤقت لمدة سنتين و لم يكن هناك أي اعتراض أو احتجاج من أي طرف، وطبقا للمادة 308 من القانون المدني فإنه ينقضي الإلتزام بمرور 15 سنة، وفي قضية الحال فإن المرجعون لم يرفعوا أي دعوى على المرجع ضده ماعدا دعوى الحال في 2023/09/04 أي مرت أكثر من 18 سنة من الترقيم النهائي

3/ الدفع بتقادم الحقوق الإرثية: ذلك أن المرجعون يطالبون بإلغاء الترقيم النهائي على أساس أنهم ورثة، وطبقا للمادة 829 من القانون المدني، فإنه تكتسب بالتقادم الحقوق الميراثية إذا دامت الحياة 33 سنة، وأن المرجع ضده ومن قبله والده تملك وحاز كل القطعة الأرضية محل النزاع، بصفة تامة قانونية هادئة ومستمرة وبدون



انقطاع منذ أكثر من 40 سنة ولم يناد به أي أحد، ولم يطالبه أي شخص، ولمدة أكثر من 40 سنة والمرجع ضده يحوز تملك القطعة الأرضية محل النزاع، وعليه فحقوق المرجعين قد سقطت بالتقادم لصالح المرجع ضده طبقاً للمادة 829 من القانون المدني

وعن وقائع النزاع أفاد بأن القطعة الأرضية محل النزاع والمعرفة بالقسمة المسحية 11 مجموعة الملكية 62 بمساحة 18 هكتار و 22 آر و 50 سنتييار بمشتة واد الزان فلفلة الوارد بمخطط القسمة القديم تحت رقم 194 هي في الأصل ملك الأجداد عائلة بورمة وهم: بورمة عيسى بن أحمد، بورمة حسين بن علي، بورمة عامر بن أحمد، بورمة عبد الله بن أحمد، بورمة عمار بن أحمد، بورمة لخضر بن عمار، بورمة أحمد بن عمر، بورمة أحمد بن بوجناح، ثم قام المرحوم بورمة عيسى بن أحمد ببيع نصف نصيبه إلى جد المرجع ضده المرحوم بورمة إبراهيم بن عبد الله، وهذا ثابت من خلال عقد البيع المسجل والمشهر بالمحافظة العقارية سكيكدة فليب فيل سابقا بتاريخ 1920/12/26 حجم 757 رقم 60، وأن المرجع ضده هو بورمة كمال بن صالح بن زيدان بن إبراهيم بن عبد الله وبالتالي فهو يشكل أحد ورثة المرحوم بورمة إبراهيم بن عبد الله الذي يملك على الشيوع القطعة الأرضية محل النزاع وكل هذا ثابت بموجب الشهادة التوثيقية المحررة من طرف الموثق والمشهر بالمحافظة العقارية سكيكدة في 14 جوان 1995 تحت رقم 37 حجم 1124، وعليه فالمرجعون ليسوا المالكين الوحيدين للقطعة الأرضية محل النزاع كما جاء في عريضتهم أو الخبرة والدليل القاطع على ذلك هو أن عقد البيع المرفق في الملف، وأن القطعة الأرضية محل النزاع مسحت بإسم المرجع ضده لأنه الوحيد الذي كان يحوزها، أما باقي الورثة فقد أهملوا هذه الأرض لكثرة العدد وأصبحت كأنها أرض عرش، وأن المرجعين أقاموا هذه الدعوى بحجة أنهم وحدهم أصحاب الأرض لكن الأرض تعود ملك لعدة أطراف، وأن المحكمة عينت خبير حناشي بوجليدة للتأكد من حقيقة القطعة الأرضية محل النزاع، ولكن هذا الأخير جانب الصواب، إذ خلص في تقريره إلى أن القطعة الأرضية محل النزاع هي ملك للمرجعين عن طريق الإرث، وأن المرجع قدم حقوق شراء هذه القطعة دون تحديد علاقته بالمشتري، لكن الخبير أرفق جميع الوثائق الخاصة بالمرجعين، ولكنه لم يرفق أهم وثيقة للمرجع ضده والشهادة التوثيقية المشهورة، والتي تثبت بأن المرجع ضده من ورثة المرحوم بورمة إبراهيم، ضف لذلك فالقطعة الأرضية محل النزاع هي في الأصل ملك على الشيوع لعدة أجداد ومنهم جد المرجع ضده، والخبير على الرغم من علمه بهذه المعلومة المهمة وإستلامه عقد شراء للمرحوم بورمة إبراهيم إلا أنه نسب القطعة الأرضية كلها للمرجعين دون وجه حق، وبالرغم من تمكنه من عقد بيع مشهر يفند نتيجته المتوصل إليها، وبناء عليه فقد التمس: عدم قبول الدعوى شكلاً لبطلان الإجراءات، واحتياطياً عدم قبول الدعوى شكلاً لسقوطها بالتقادم، والقضاء موضوعاً في الموضوع بصفة احتياطية جداً تعيين خبير آخر توكل له نفس المهام المذكورة في الحكم محل الترجيع و يضاف له مهمة الإطلاع على كل وثائق المرجع ضده بما فيها الشهادة التوثيقية المحررة من طرف الموثق والمشهورة بالمحافظة العقارية سكيكدة في 14 جوان 1995 تحت رقم 37 حجم 1124 و التي تتضمن نقل الملكية العقارية من المرحوم بورمة إبراهيم إلى ورثته وتحديد باقي المالكين على الشيوع، مع تحميل المرجعين بالمصاريف القضائية



- تم تبليغ المرجع ضدها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً- بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة عن طريق المحضر القضائي صافي عبد الله، فتم التوصل بالمكلف بمصلحة المنازعات، غير أن المعنية تخلفت عن الحضور ولم تقدم أي جواب

- عند هذا الحد، وبعد إكتفاء أطراف الدعوى من تبادل المذكرات الجوابية وجاهزية القضية للفصل فيها، اختتم التحقيق، ووضعت القضية في التقرير لجلسة 10/11/2025، مع إحالة ملف القضية على السيد محافظ الدولة لإبداء التماساته أين تقدم بعريضة مكتوبة التمس بموجبها تطبيق القانون، لتجدول القضية لجلسة 17/11/2025 لوضعها في المداولة لجلسة 17/11/2025 للفصل فيها طبقاً لمقتضيات القانون والنطق بالحكم القضائي الآتي بيانه.

**** وعليه فإن المحكمة ****

- بعد الاطلاع على عريضة إعادة السير في الدعوى بعد إجازة الخبرة ومذكرات الرد والجواب،

- بعد الاستماع إلى القاضي المقرر السيدة "فريجة أمال" في تلاوة التقرير المكتوب الذي تلتته بجلسة المداولة،

- بعد الاطلاع على مجمل الوثائق الثبوتية المشفوعة بملف القضية،

- بعد الاطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 13/22 المؤرخ في 12/07/2022،

- بعد الإطلاع على أحكام القانون العضوي رقم 22/10 المؤرخ في 09/06/2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، لاسيما المواد من 31 إلى 38 منه،

- بعد الإطلاع على أحكام المرسوم التنفيذي رقم 22/435 المؤرخ في 11/12/2022 المحدد لدوائر الاختصاص الإقليمي بالمحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للإستئناف لاسيما المادة 03 منه،

- بعد الاستماع إلى التماسات السيد محافظ الدولة لدى المحكمة الإدارية،

- بعد المداولة في القضية وفقاً لما يقتضيه القانون.

من حيث الشكل:

- حيث أن طلب التدخل في الخصام لورثة المرحوم بورمة حسان بن محمد وهم: زوجته قدوس نادية - بورمة مهدية - بورمة بدر الدين - بورمة مفيدة - بورمة ياسمين، مؤسس قانوناً طبقاً للفريضة الشرعية للهلك المعدة من طرف الموثق صروب بلال بتاريخ 2023/10/31 تحت رقم الفهرس 104/2023، الأمر الذي يتعين قبول طلبهم في هذا المقام لكونه استوفى مقتضيات القانونية المنصوص عليها بحكم المادتين 194 و 195 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وبالنسبة لاستبعاد الدفع الشكلي المتعلق ببطلان الإجراءات لعدم جدواه

- حيث أن الدفع بتقادم دعوى إلغاء الترقيم النهائي، مردود عليه ويتعين استبعاده، على اعتبار أن أجل 15 سنة يسري من تاريخ إعداد الدفتر العقاري بالنسبة للقطع الأرضية المرقمة ترقيميا نهائياً حماية لحق الملكية واستحقاقها

- حيث أن الدفع بتقادم الحقوق الإرثية للمرجعين مردود عليه ويتعين استبعاده، طالما أن العقار المتنازع لأجله بموجب دعوى إلغاء الترقيم النهائي قد حرر بشأنه سند

رسمي مشهر وخضع لإجراء المسح العام، وبذلك فإن حق الملكية واليات استحقاقها يخضع بالضرورة إلى مبدأ القوة الثبوتية لسندات إثبات الملكية المقررة قانونا بغض النظر عن وجود منازعة قضائية سابقة من عدمه.

- حيث أن عريضة إعادة السير في الدعوى الإدارية بعد إنجاز الخبرة جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية والإجراءات المقررة قانونا لاسيما أحكام المواد 13 و14 و15 و16/01 و17/01 و18 و19 و800 و801 و804 و805 و815 و816 و818 و819 و820 و821 و826 و828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الأمر الذي يتعين معه التصريح بقبول الترجيع شكلا.

من حيث الموضوع:

- حيث أن المرجعين أعادوا السير في الدعوى الإدارية بعد إنجاز الخبرة ملتزمين القضاء بالمصادقة على الخبرة محل الترجيع المنجزة من طرف الخبير بوجليدة حناشي والمودعة بأمانة ضبط المحكمة بتاريخ 2025/06/09 تحت رقم 25/88 وبحسبها إلغاء الترقيم النهائي رقم القسم المسحي 11 مجموعة الملكية 62 بلدية فلفلة الذي تم لصالح المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان و المنصب على القطعة الأرضية رقم 194 من مخطط دوار عرب فلفلة المسماة مصباح ذات المساحة 18 هكتار 22 أر 50 س وإعادة ترقيمها باسم المرجعيين الحاليين وتمكينهم من الدفتر العقاري الخاص بها وتحميل المرجع ضده بورمة كمال المصاريف القضائية المتمثلة في مصاريف الخبرة وأتعاب الدفاع بمبلغ إجمالي قدره 125000 دج حسب الوصولات المرفقة

- حيث أن المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان التمس: القضاء إحتياطيا بتعيين خبير آخر توكل له نفس المهام المذكورة في الحكم محل الترجيع ويضاف له مهمة الإطلاع على كل وثائق المرجع ضده بما فيها الشهادة التوثيقية المحررة من طرف الموثق والمشهرة بالمحافظة العقارية سكيكدة في 14 جوان 1995 تحت رقم 37 حجم 1124 والتي تتضمن نقل الملكية العقارية من المرحوم بورمة إبراهيم إلى ورثته وتحديد باقي المالكين على الشيوع، مع تحميل المرجعين بالمصاريف القضائية

- حيث أنه تم تبليغ المرجع ضدها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة عن طريق المحضر القضائي صافي عبد الله، فتم التوصل بالمكلف بمصلحة المنازعات، غير أن المعنية تخلفت عن الحضور ولم تقدم أي جواب، الأمر الذي يتعين معه القضاء في حقها بحكم معتبر حضوريا، عملا بأحكام المادة 293 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

- حيث أن السيد محافظ الدولة لدى المحكمة الإدارية التمس: تطبيق القانون. - حيث أن جوهر الطلب القضائي طبقا لأحكام المادة 29 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتمحور حول: إلغاء الترقيم النهائي

- حيث أن الثابت من خلال أوراق الملف الأصلي وما أشفع به من وثائق ثبوتية ومستندات، أنه سبق للمرجعين وأن نازعوا المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان بحجة أنهم مالكيين لقطعة أرضية تحمل رقم 194 على المخطط القديم والتي تم مسحها وترقيمها نهائيا باسمه ضمن مجموعة الملكية رقم 62 من القسم المسحي رقم 11 بلدية فلفلة

- حيث أنه وبالنظر إلى الطابع التقني لملازمات النزاع، فقد أصدرت محكمة الحال حكما قضائيا بتاريخ 29/01/2024 تحت رقم الجدول 1034/23 ورقم الفهرس

166/24 قضت بموجبه بتعيين الخبير بوجليدة حناشي المختص في التهيئة الريفية والحضرية للقيام بالمهام المبينة تفصيلا ضمن منطوقه

- حيث أن الخبير المعين أودع تقرير خبرته لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بسكيكدة بتاريخ 09/06/2025 تحت رقم 88/2025 والذي خلص من خلاله إلى أن القطعة الأرضية محل النزاع ملك للمرجعين وألت إليهم عن طريق الإرث وقد شملها المسح أين تم مسحها بأكملها لصالح المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان، هذا الأخير قدم عقد شراء حقوق في هذه القطعة دون تحديد علاقته مع المشتري

- حيث أنه وفيما يتعلق بالدفع الموضوعي المثار من جانب المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان بأحقية في القطعة الأرضية فهو مردود عليه ويتعين استبعاده، لكون أن ملف دعوى التراجع جاء خاليا من السند المحتج به من طرفه والتمثل في الشهادة التوثيقية المحررة من طرف الموثق والمشهرة بالمحافظة العقارية سكيكدة في 14 جوان 1995 تحت رقم 37 حجم 1124 التي تتضمن نقل الملكية العقارية من المرحوم بورمة إبراهيم إلى ورثته الشرعيين.

- حيث أنه ثبت للمحكمة من خلال مجمل النتائج التقنية المدرجة بتقرير الخبرة، أن القطعة الأرضية محل النزاع التي مسحت ورقمت في حساب المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان تتطابق من حيث المخططات وسندات الملكية مع القطعة الأرضية المحتج بملكيته من طرف المرجعين، وذلك على ضوء النتائج التقنية لعملية المسح العام للأراضي التي تمت في المنطقة، تطبيقا لأحكام المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93/123، وكذلك أحكام الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

- حيث أن الخبرة محل التراجع قد استوفت كل متطلبات الدقة والموضوعية والوضوح وأجابت عن كل المسائل التقنية المتصلة بجوانب النزاع، على نحو يجعلها جديرة باعتمادها والمصادقة عليها وفق ما تقتضيه أحكام المادة 144 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دونما الحاجة لتعيين خبير آخر.

- حيث أنه وبذلك، تكون أحقية المرجعين في المطالبة بالقطعة الأرضية محل النزاع ثابتة، الأمر الذي يتعين معه القضاء بإلغاء الترقيم النهائي للقطعة الأرضية المشككة لمجموعة الملكية رقم 62 من القسم المسحي رقم 11 بلدية فلفلة مع إلزام المرجع ضدها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا- بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة بإعادة ترقيمها باسم المرجعين (ورثة بورمة علي بن عمار، ورثة بورمة محمد بن عمار، ورثة بورمة صدوق بن عمار) وباسم المتدخلين في الخصام (ورثة بورمة حسان بن محمد بن عمار)

- حيث أنه وفيما يتعلق بطلب المرجعين الرامي إلى أمر مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة بتسليمهم الدفتر العقاري، فإن الطلب غير مؤسس قانونا يتعين رفضه، لأنه لا يمكن إلزام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلا بعد الطعن في القرار الإداري الصادر عنه والمتضمن رفض تسليمه، وهو الأمر المقضي به بموجب القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 25/01/2018 تحت رقم 117307 المنشور في مجلة مجلس الدولة - عدد 16 لسنة 2018 صفحة 174



- حيث أنه وعملا بمقتضيات المادة 418 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن

المصاريف القضائية تشمل الرسوم المستحقة للدولة ومصاريف سير الدعوى لاسيما مصاريف التبليغ الرسمي والترجمة والخبرة واجراءات التحقيق ومصاريف التنفيذ. - حيث أنه من المقرر قانونا طبقا لأحكام المادة 64 من القانون رقم 98/12 المؤرخ في 31/12/1998 المتضمن قانون المالية لسنة 1999، المعدلة للمادة 124 من القانون رقم 90/37 المؤرخ في 31/12/1990 المتضمن قانون المالية لسنة 1991 فإنه تعفى الدولة والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري عند تصرفها بواسطة ممثليها القانونيين من دفع المصاريف القضائية وإيداع كل كفالة بالنسبة لأي دعوى من شأنها أن تجعلها دائنة أو مدينة، إن هذا الإعفاء يتضمن بالخصوص المصاريف والحقوق والرسوم مستحقة الأداء عند تسجيل كل عريضة رافعة للدعوى، ممارسة طرق الطعن العادية أو الاستثنائية، تسليم كل عمل أو إرسال أو شهادة أو نسخة تنفيذية، القيام بأي محضر، وضع إجراء التبليغ حيز التنفيذ.

- حيث أن كافة المصاريف القضائية المترتبة عن الدعوى الأصلية ودعوى الترجيع تقع على عاتق المرجع ضدها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلة بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة، عملا بمقتضيات المادتين 418 و 419/01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بما فيها: مصاريف الخبرة بمبلغ 40.000 دج أربعون ألف دينار جزائري وأتعاب الدفاع بمبلغ 85.000 دج خمسة وثمانون ألف دينار جزائري، مع إعفائها من الرسوم القضائية المقدرة بـ 3000 دج ثلاثة آلاف دينار جزائري

****ولهذه الأسباب****

قررت المحكمة الإدارية علنيا، ابتدانيا، حضوريا في حق المرجع ضده بورمة كمال بن زيدان، معتبر حضوريا في حق المرجع ضدها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة: في الشكل:

- قبول التدخل في الخصام شكلا لورثة المرحوم بورمة حسان بن محمد وهم: زوجته قدوس نادية - بورمة مهدية - بورمة بدر الدين - بورمة مفيدة - بورمة ياسمين - قبول إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة شكلا

في الموضوع: إفراغا للحكم القضائي الصادر عن المحكمة الإدارية بسكيكدة بتاريخ 29/01/2024 تحت رقم الجدول 1034/23 ورقم الفيرس 166/24، بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير بوجليدة حناشي المختص في التهيئة الريفية والحضرية، المودع لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بسكيكدة بتاريخ 09/06/2025 تحت رقم 88/2025، وبحسبه القضاء بما يلي:

1/ إلغاء الترقيم النهائي للقطعة الأرضية المشككة لمجموعة الملكية رقم 62 من القسم المسحي رقم 11 بلدية فلفة مع إلزام المرجع ضدها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية سكيكدة بإعادة ترقيمها باسم المرجعين (ورثة بورمة علي بن عمار، ورثة بورمة محمد بن عمار، ورثة بورمة صدوق بن عمار) وباسم المتدخلين في الخصام (ورثة بورمة حسان بن محمد بن عمار)

2/ رفض بقية الطلبات لعدم التأسيس القانوني



- تحميل المرجع ضدها الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلة بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية مسكينة المصاريف القضائية المترتبة عن الدعوى الأصلية ودعوى التراجع: مصاريف الخبرة بمبلغ 40.000 دج أربعون ألف دينار جزائري وأتعاب الدفاع بمبلغ 85.000 دج خمسة وثمانون ألف دينار جزائري، مع إعفائها من الرسوم القضائية المقدرة بـ 3000 دج ثلاثة آلاف دينار جزائري .
بذا صدر هذا الحكم والفصح به بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه وامضته الرئيسة والمستشارة المقررة وأمين الضبط .

أمين الضبط

القاضي المقرر

الرئيسة (ة)



الملاحق الثالث

الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بسلسلة الغرفة رقم
02 بتاريخ: 2026/01/19 تحت رقم الملف: 26/00085

والمتضمن عدم قبول الدعوى

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
باسم الشعب الجزائري
حكم

نسخة عادية

رقم القضية: 25/01280

رقم الملف: 26/00085

جلسة يوم: 2026/01/19

مبلغ الرسم: 1,500 دج

إن المحكمة الإدارية سكيكدة بجلستها العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في التاسع عشر من شهر جانفي سنة ألفين وستة وعشرون

مقررا	رئيسا	بن مسعود كريمة	برئاسة السيد(ة):
	قاضي	فريحة أمال	بعضوية السيد(ة):
	قاضي	بن رنو فوزية	وبعضوية السيد(ة):
	محافظ الدولة	حليفة عبد الحميد	وبحضور السيد(ة):
	أمين الضبط	لطرش صالح	وبمساعدة السيد(ة):

صدر الحكم الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 25/01280

بين:

1: خنوش عيسى مدعي حاضر

العنوان: بفج الجمعة بلدية بين الويدان تمالوس

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): حدادبوخميس

من جهة

/ وبين

1: ورثة خنوش مولود وهم: خنوش ربيعة - خنوش ليلي - مدعي عليه حاضر
خنوش فتيحة - خنوش فضيلة - خنوش نورة - خنوش لخضر
المدعو العيدي - خنوش رابح

العنوان: قرية مطيرة سحقي بلدية صالح بو الشعور

المباشر الخصومة بواسطة الأستاذ(ة): بوشيوخ حسين

2: الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير مسح الأراضي و مدعي عليه حاضر
الحفظ العقاري سكيكدة

العنوان: حي 700 مسكن سكيكدة

المباشر للخصام بنفسه

من جهة ثانية

إن المحكمة الإدارية بـ سكيكدة

بمقتضى القانون العضوي رقم 10-22 المؤرخ في 09 ذي القعدة 1443 الموافق لـ 09 جوان 2022 المتعلق بالتنظيم القضائي، سيما المواد من 31 إلى 38 منه.

بمقتضى القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق لـ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 13 ذي الحجة 1443 الموافق لـ 12 يوليو 2022، سيما

صفحة 1 من 5

رقم الجدول: 25/01280

رقم الملف: 26/00085

المواد 800،1 إلى 900 منه.

بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 22-435 المؤرخ في 17 جمادى الأولى 1444 الموافق لـ 11 ديسمبر 2022 المحدد لدوائر الاختصاص الإقليمي بالمحاكم الإدارية والمحاكم الإدارية للإستئناف، لا سيما المادة 03 منه.

بعد الإستماع إلى السيد(ة) بن مسعود كريمة المقرر في تلاوة تقريره(ها) المكتوب

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للسيد(ة) حليفة عبد الحميد محافظ الدولة و الإستماع إلى ملاحظاته(ها) الشفوية.

و بعد المداولة قانونا صدر الحكم الآتي:

**** الوقائع والإجراءات ****

بموجب عريضة افتتاح دعوى مودعة وموقعة ومسجلة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بسكيكدة بتاريخ 02 / 10 / 2025 تحت رقم 1280 / 25 أقام المدعي خنوش عيسى المباشر الخصام بواسطة الأستاذ حداد بوخميس دعوى ضد 1- ورثة خنوش مولود وهم : خنوش ربيعة و من معها المذكورين بالتفصيل بالعريضة الافتتاحية و بدباجة هذا الحكم و ضد 2- الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بمدير مسح الاراضي و الحفظ العقاري لولاية سكيكدة و أهم ما جاء فيها: أن المدعى يحوز عدة قطع أرضية ذات طابع فلاحي منذ سنة 1972 تقع بمنطقة فج الجمعة و منطقة طهر العربي بلدية بين الويدان ولاية سكيكدة (بلدية أم الطوب قسنطينة سابقا) و من بينها القطعة الأرضية طبة لولاج الواقعة بالمكان المسمى تاغراس بلدية بين الويدان ممسوحة تحت رقم : قسم 33 مجموعة الملكية 19 بلدية بين الويدان مساحتها 15 هكتار و 68 آر و 75 س ، و ان هذه القطعة الأرضية تم مسحها لصالح مورث المدعى عليهم المرحوم : خنوش مولود المتوفى بتاريخ : 12/02/2025 تاركا ورثته المدعى عليهم المذكورين أعلاه من بعده و قد تم هذا المسح بالرغم من أنه ليس بحائز و لا- مالك للقطعة الأرضية و قد أصبح هذا الترقيم نهائيا بتاريخ 03/05/2012 ، و أن الترقيم الذي تم لصالح مورث المدعى عليهم جاء مخالفا لما هو مقرر قانونا لا- سيما و أن المدعى عو الحائز الأصلي و الفعلي لهذه القطع الأرضية مما يتعين معه القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المنصب على القطعة الأرضية المسماة طبة لولاج ، و عليه يلتزم المدعي القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المنصب على القطعة الأرضية المسماة طبة لولاج الواقعة بالمكان المسمى تاغراس بلدية بين الويدان حاليا (بلدية أم الطوب قسنطينة سابقا) و الممسوحة تحت رقم : قسم 33 مجموعة الملكية 19 بلدية بين الويدان مساحتها 15 هكتار و 68 آر و 75 س و إعادة ترقيمها باسم المدعي الحالي خنوش عيسى مع الزام المدعى عليها الثانية بتمكينه من الدفتر العقاري الخاص بهذه القطعة الأرضية ، احتياطيا تعيين خبير.

أجاب المدعى عليهم ورثة خنوش مولود بواسطة الأستاذ بوشنيح حسين، بموجب مذكرة جوابية جاء فيها: أن الدعوى جاءت مخالفة لنص المواد 17 و 519 من ق.إ.م. و 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المادة 35 من قانون المالية لسنة 2019 كون الدعوى تهدف إلى إلغاء حقوق عقارية مشهورة ، و ان الدعوى معيبة من الناحية الإجرائية لعدم إدراج جميع الورثة بها ، خاصة و أن الوثيقة المحتج بها المتعلقة ببطاقة الإقامة تشير إلى أن نوع الملكية إرث ، و ليس

حيازة للمدعي كما يزعم يزعم و دون تقديم ما يفيد أصله بالمورث و العلاقة التي تربطه به ، كما سبق له توجيه إنذارات يزعم ،ها ملكية والده بموجب عقد رسمية عادت إليه و باقي الورثة ، و أن الدعوى مخالفة لنص المادة 13 من ق.إ.م.إ. ، كون بطاقة الإقامة المحتج بها لم تتضمن القطعة المسماة : لولاج كما يزعمه المدعي و أن القطعة الأرضية محل المطالبة مساحتها تقارب 16 هكتار و هي حيازة المدعي عليهم و باقي الورثة بدليل الإنذار الموجه من المدعي ، و ما يستغله هو تحت يديه ، و أن القطعة الأرضية محل النزاع التي هي قطعة فلاحية و ما يزعمه المدعي يفصل بينها طريق في دعوى الحال و دعاوى أخرى ، كونه توجد بها عدة عائلات و مساكن لفريق المدعي عليهم و غيرهم ، و أن ترقيم القطعة باسم مورث المدعي عليهم و من معه كان بناء على وثائق و عقود و هي أرض فلاحية لا علاقة لها بما يزعمه المدعي ، منها العقد المسجل في : 17/01/1952 خانة 42 و العقد المحرر في : 04/11/1940 و غيرهما من العقود ، وعليه يلتمس المدعي عليهم /عدم قبول الدعوى لعدم شهر العريضة و لمخالفتها المادة 13 من ق.إ.م.إ. و لعدم تحديد الطلب القضائي ، و احتياطيا جدا: رفض الدعوى لعدم التأسيس.

أجابت المدعي عليها السيد وزير المالية ، ممثل قانونا من طرف مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري لولاية سكيكدة ، بموجب مذكرة جوابية جاءت فيها: أن عملية المسح و الترقيم الذي قامت به مصالح المسح و الحفظ العقاري بخصوص القطعة موضوع النزاع تمت وفقا للإجراءات المنصوص عليها، وأنه و بعد ايداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية القل المختصة اقليميا ، قام المحافظ العقاري بترقيم الوحدة العقارية المودعة لديه ترقيما مؤقتا بناء على النتائج المتحصل عليها بعد عملية المسح ، طبقا لأحكام المادة 11 من المرسوم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، و انه خلال الأجل القانونية للترقيم المؤقت وفقا لمقتضيات المادة 14 من المرسوم المذكور أعلاه ، فإن الترقيم العقاري موضوع النزاع مجموعة الملكية رقم 19 من القسم المسحي 33 ببلدية بين الويدان أصبحت مرقمة ترقيما نهائي لفائدة خنوش مولود و من معه ، و أن الإجراءات و الأجل التي قام بها المحافظ العقاري في ترقيم الوحدة العقارية موضوع النزاع ، هي إجراءات قانونية و سليمة طبقا لأحكام المواد 14، 11 من المرسوم 76/63 ، و أن البيانات المسحية لم تكن محل طعن من قبل المدعين أثناء ايداع وثائق المسح على مستوى مقر البلدية وفقا للمادة 11 من المرسوم 76/62 ، وعليه يلتمس المدعي عليه في الشكل: ترك التقدير لهيئة المحكمة الموقرة و في الموضوع ترك الفصل في موضوع الغاء الترقيم لهيئة المحكمة ، احتياطيا تعيين خبير.

بعد اختتام التحقيق تم ارسال ملف الدعوى الى السيد محافظ الدولة طبقا للمادة 846 و 879 من ق ا م ا و الذي التمس تطبيق القانون .

جدولت القضية لجلسة الفصل الموافق ليوم 05 / 01 / 2026 و اخطر بها جميع الاطراف وفقا للقانون أين وضعت في المداولة لجلسة 19 / 01 / 2026 للفصل فيها طبقا للقانون :

**** وعليه فإن المحكمة ****

. بعد الإطلاع على العريضة الافتتاحية و المذكرات الجوابية و الوثائق المرفقة بهم .

- بعد الإطلاع على المواد 08 / 13 / 15 من 270 إلى 298 / 815 / 816 / 819 / 826 / 827 / 828 / 852 / 858 / 896 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الإطلاع على التقرير المكتوب للمستشارة المقررة بن مسعود كريمة .

بعد الإطلاع على التعاسات محافظ الدولة .

بعد المداولة قانونا .

- من حيث الشكل :

حيث أن المدعين التمسوا القضاء بإلغاء الترقيم النهائي المنصب على القطعة الأرضية المسماة طبة لولاج الواقعة بالمكان المسمى تاغراس بلدية بين الويدان حاليا (بلدية أم الطوب قسنطينة سابقا) و الممسوحة تحت رقم : قسم 33 مجموعة الملكية 19 بلدية بين الويدان مساحتها 15 هكتار و 68 أر و 75 س و إعادة ترقيمها باسم المدعي الحالي خنوش عيسى مع الزام المدعى عليها الثانية بتأمينه من الدفتر العقاري الخاص بهذه القطعة الأرضية ، احتياطيا تعيين خبير .

حيث أن المدعى عليهم ورثة خنوش مولود التمسوا عدم قبول الدعوى لعدم شهر العريضة و لمخالفتها المادة 13 من ق.إ.م.إ و لعدم تحديد الطلب القضائي ، و احتياطيا جدا: رفض الدعوى لعدم التأسيس .

حيث أن المدعى عليها مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري التمسست عدم قبول الدعوى لعدم شهر العريضة و لمخالفتها المادة 13 من ق.إ.م.إ و لعدم تحديد الطلب القضائي ، و احتياطيا جدا: رفض الدعوى لعدم التأسيس .

حيث أن محافظ الدولة التمس تطبيق القانون .

حيث أن موضوع الطلب القضائي يتعلق بدعوى إعادة النظر في الترقيم النهائي . حيث أن المدعى يدعي من خلال دعوى الحال أنه يحوز على عدة قطع أرضية ذات طابع فلاحي منذ 1972 تقع بمنطقة فج الجمعة ومنطقة طهر العربي بلدية بين الويدان ولاية سكيكدة ومن بينها القطعة الأرضية لولاج الواقعة بالمكان المسمى تاغراس بلدية بين الويدان غير أن هذه القطعة تم مسحها و ترقيمها ترقيم نهائي لصالح مورث المدعى عليهم خنوش مولود ضمن القسم المسحي رقم 33 مجموعة الملكية 19 بلدية بين الويدان بمساحة قدرها 15 هك 68 أر و 75 س .

حيث أن المدعى و لإثبات علاقته بالقطعة الأرضية محل الطعن استظهر للمحكمة بنسخة من التصريح بمحل الإقامة محرر طبقا للأمر رقم 71 / 73 المؤرخ في 08 / 11 / 1971 و المتضمن الثورة الزراعية .

ولكن حيث أنه من المقرر قانونا و وما استقر عليه قضاء مجلس الدولة أن التصريح بالإقامة في إطار الثورة الزراعية يثبت الاستغلال الفعلي في فترة زمنية محددة .

حيث أن الوثيقة المقدمة من طرف المدعى و المتمثلة في تصريح الإقامة محرر سنة 1971 في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية تبين للمحكمة أنها لا تتضمن الإشارة إلى أن المدعى كان فعلا- مستغلا للقطعة المدعى بها المسماة طبة لولاج ذلك أن الشهادة المستظهر بها لا تحمل أي وصف للقطعة المدعى بها و لا بياناتها و لا رقمها و لامساحتها مما يجعل الادعاء بأنه يحوز هذه القطعة بالنظر إلى هذه الشهادة غير ثابت للمحكمة و لا يوجد في الملف ما يؤكد ذلك مما يجعل استئنائه بالحماية القضائية في هذه الحالة غير ممكن قانونا لعدم ثبوت صفته كحائز للقطعة الأرضية محل النزاع تعين تبعا لذلك التصريح بعدم قبول الدعوى شكلا .



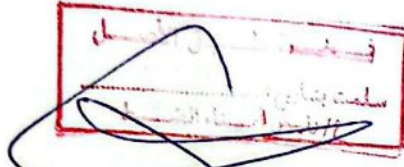
حيث أن المصاريف القضائية يتحملها الطرف خاسر الدعوى عملاً بنص المادة 419 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

** وهذه الأسباب **

قررت المحكمة الإدارية علنياً ابتدانياً حضورياً في الشكل : عدم قبول الدعوى لانعدام الصفة .
تحميل المدعى المصاريف القضائية .
بذا صدر هذا الحكم وافصح به بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور اعلاه وامضته الرئيسة المقررة وامين الضبط .

امين الضبط

الرئيسة (ة) مقرر



01 01 2026



رقم: **Bimelouiden**
 31
 0026
 10, 33, 67
 10, 33, 67
 10, 33, 67

()
 MATRICULATION DU
 ()

()
 (Dépôt : Volume
 Case
)

Fichier créé le : 10/01/2010
 N° : 01
 Dossier plan N° :
 10/01/2010

1 - DESIGNATION DE L'ILOT DE PROPRIETE

1- تعيين مجموعة المالكية

أدنى فلا حير

II - PROPRIETE

II - الملكية

Formalités: (document constitutif ou translatif de propriété relatif à la condition personnelle)
 Désignation des propriétaires successifs
 Identité
 مبررة
 Condition personnellee
 احدة الشخصية
 OBSERVATIONS

للتم حوسنت سنانغ 33 حاي
 دقو كنانا بنادج 33 حاي 10

كنفوقا عهد بن حوسو و رسي مله
 تنفينا لمل المارة 33 حاي المرسوم 10/01/2010
 تم تصحيح هو به المالك ليصبح
 حنوقا مبرر لربا ص 18 مرسا مقه

10/01/2010
 10/01/2010

المحافظة العقارية بانه ل
 طلب مؤرخ في 10/01/2010
 رقم الطلب 10/01/2010
 السيد حنوقا عيسى
 الساكن
 الخبوش 10/01/2010



قائمة المراجع

قائمة المراجع/

أولا/ المصادر/

1 - النصوص القانونية الوطنية:

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ،المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،الجريدة الرسمية ،العدد 21 المعدل و المتمم .
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ،المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية ،العدد 49 ،الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 ،المعدل و المتمم .
- المرسوم التنفيذي رقم 16-310 المؤرخ في 13 ديسمبر 2016، المحدد لكيفيات إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية ،العدد 73، الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 2016 .
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل.
- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن إجراءات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976،المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية ،العدد 30 المعدل والمتمم .
- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ،المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،الجريدة الرسمية ،العدد 15،سنة 2007 .

ثانيا/ المؤلفات :

- حمدي باشا عمر ،حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ،الطبعة الخامسة ،دار هومة الجزائر 2019.
- سليمان مرقس، القانون المدني،الحقوق العينية الأصلية ،دار النهضة العربية،القاهرة، طبعة حديثة.
- سليمان محمد الطماوي ،القضاء الإداري ،دار الفكر العربي ،القاهرة ،2020.
- عمار بوضياف ،شرح القانون الإداري ،جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر ،طبعة 2018.
- عمار بوضياف ،المنازعات الإدارية ،جسور للنشر والتوزيع الجزائري ،2023.

قائمة المراجع

-
-
- عمار بوضياف ،القضاء الإداري في الجزائر ،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2018.
 - محمد الصغير بعلي ،الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،دار العلوم ،الجزائر ،2020.
 - محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري الجزائري، دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2021.
 - محمد الصغير بعلي ،الوجيز في المنازعات الإدارية ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عناية، 2020.
 - محمد حسنين ،الوجيز في الشهر العقاري ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،الطبعة الخامسة 2018
 - محمد الصغير بعلي ،الوجيز في المنازعات الإدارية ،دار العلوم للنشر و التوزيع ،الجزائر ،2021
 - عمار بوضياف ،المنازعات الإدارية ،جسور للنشر والتوزيع الجزائري ،2023.
 - المحكمة العليا الجزائرية ،قرار رقم 286512 ،بتاريخ 1997/03/15 ،مجلة المحكمة العليا ،العدد 02 ، 2006 .
 - رشيد خلوفي، القانون الإداري التنظيمي الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر ،2020.
 - محمد الصغير بعلي، القانون الإداري ، النشاط الإداري ،دار العلوم ،عناية، 2016.
 - محمد الصغير بعلي ،القضاء الإداري ، دعوى الإلغاء ،دار العلوم للنشر والتوزيع ،عناية، 2020.
 - عبد القادر بن عيسى ،النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر ، دار هومة ،الجزائر ،2019.
 - الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة ، الجزائر، 2022.
 - عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر 2021.
 - عبد العزيز سعد ،المنازعات العقارية في النظام القضائي الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،الطبعة الرابعة 2019.
 - عبد الرحمان خلفي ،الإجراءات المدنية والإدارية ،دار الهدى الجزائر، الطبعة السادسة، 2021.
 - محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون العقاري الجزائري ،دار الهدى ،الجزائر ،الطبعة الرابعة 2020.
 - عبد الرزاق شرفي ،النظام القانوني للمسح العقاري في الجزائر ،دار الهدى ،2020.
 - كمال لباد ،المنازعات الإدارية المتعلقة بالشهر العقاري ،دار بلقيس ،الجزائر ،2021.
 - عبد الرزاق السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،أسباب كسب الملكية والحقوق العينية الأصلية ،دار إحياء التراث العربي بيروت.
 - سليمان محمد الطماوي ،القضاء الإداري ،قضاء الإلغاء ،الطبعة السادسة ،دار الفكر العربي ،القاهرة ،2017.

قائمة المراجع

ثالثا/ الرسائل الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه

أحمد بن شنان ،النظام القانوني للمسح العقاري في التشريع الجزائري ،أطروحة دكتوراه ،كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2022.

— سليمان مرقس، أصول المرافعات المدنية والتجارية، دار الكتب الجزائري ،أطروحة دكتوراه ،جامعة الجزائر 1، 2020.

رابعا/المقالات والدراسات العلمية

— مجلة المفكر ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،العدد 17 ،سنة 2022.

— مجلة العلوم القانونية و السياسية ،جامعة الوادي ،العدد 01، سنة 2023.

— مجلة الاجتهاد القضائي ،جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 19، سنة 2021.

— جميلة جبار ،المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ،المجلد 54،العدد 1، 2017.

— صونية بن طيبة، "التوثيق العقاري المترتب عن إشكالات عمليتي المسح و التحقيق العقاري" ،مجلة الاجتهاد القضائي جامعة بسكرة العدد الخاص ،2021.

— مجلة الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة خنشلة ،العدد 02،سنة 2022.

— نوال مهدي، "حجية الحيازة والقوة الثبوتية للدفتر العقاري في الأراضي الممسوحة"،مجلة القانون والمجتمع المجلد 13،العدد 1 2025.

— نور الدين زبدة ، "المنازعات الناشئة عن المسح العقاري في التشريع الجزائري " مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،المجلد 08، العدد 01 ،2023.

— حسين كوسة، المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري ،مجلة البحث القانوني ،المجلد 12،العدد 1، جامعة بجاية ،2021.

— حسين كوسة ،"المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري " مجلة البحث القانوني ،المجلد 12،العدد 1 ،جامعة بجاية 2021.

قائمة المراجع/

- حورية سعودي، "منازعات المسح العقاري في القانون الجزائري،" مجلة العلوم القانونية والسياسية، جامعة الوادي، 2022.

خامسا/ الإجتهاادات القضائية :

أ-قرارات المحكمة العليا:

- المحكمة العليا الجزائرية، قرار صادر بتاريخ 20/02/2019، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2020 ص 134، الذي أكد على حجية نتائج المسح العقاري في إثبات الملكية.
- المحكمة العليا الجزائرية، قرار بتاريخ 20/02/2019، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2020 .
- المحكمة العليا الجزائرية، قرار بتاريخ 12/01/2021، غير منشور .
- المحكمة العليا الجزائرية، قرار بتاريخ 12/01/2019، غير منشور .
- المحكمة العليا الجزائرية، قرار بتاريخ 10/03/2022، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2023.
- المحكمة العليا الجزائرية، قرار رقم 286512، بتاريخ 15/07/2005، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 1999.
- المحكمة العليا، ملف رقم 118745، قرار مؤرخ في 11/03/2018 .
- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 112233، بتاريخ 14/01/2021، مجلة المحكمة العليا ، العدد 2، سنة 2022.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 121455، بتاريخ 07/02/2023، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2024.
- قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 118942، بتاريخ 18/05/2022، مجلة المحكمة العليا، العدد 2، سنة 2023.

ب - قرارات المجلس :

- مجلس الدولة الجزائري، ملف رقم 305678، قرار مؤرخ في 15/02/2019.
- مجلس الدولة الجزائري، ملف رقم 412567، قرار مؤرخ في 21/04/2022 .
- مجلس الدولة الجزائري، ملف رقم 389654، قرار مؤرخ في 12/03/2020 .
- قرار مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الرابعة، ملف رقم 412563، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2022.

قائمة المراجع

- قرار مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الرابعة، ملف رقم 412563، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2022.
- قرار مجلس الدولة، ملف رقم 128764، بتاريخ 2021/11/17، مجلة مجلس الدولة، العدد 19، سنة 2023.
- قرار مجلس الدولة، ملف رقم 134221، بتاريخ 2022/06/09، مجلة مجلس الدولة، العدد 20، سنة 2024.
- قرار مجلس الدولة، ملف رقم 134221، بتاريخ 2022/06/09، مجلة مجلس الدولة، العدد 20، سنة 2024.
- قرار مجلس الدولة، ملف رقم 119876، بتاريخ 2021/01/18، مجلة مجلس الدولة، العدد 18، سنة 2022.
- قرار مجلس الدولة، ملف رقم 131245، بتاريخ 2023/03/15، مجلة مجلس الدولة، العدد 21، سنة 2025.
- قرار مجلس الدولة، ملف رقم 138522، بتاريخ 2023/12/12، مجلة مجلس الدولة، العدد 21، سنة 2025.
- قرار مجلس الدولة، رقم 475320، بتاريخ 2024/01/11، مجلة مجلس الدولة، العدد 20، سنة 2025.
- قرار مجلس الدولة الجزائري، ملف رقم 278945، بتاريخ 2021/03/15، مجلة الدولة، العدد 17، 2022.
- قرار مجلس الدولة الجزائري، الغرفة الرابعة، ملف رقم 412563، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، 2022.

سادسا/ التقارير و المنشورات الرسمية:

- المديرية العامة للأموال الوطنية، دليل رقمنة السجل العقاري، طبعة 2022 .
- وزارة المالية الجزائرية، دليل نظام المعلومات الجغرافية في تسيير الأملاك العقارية، 2023.
- وزارة المالية الجزائرية، تقرير رقمنة المنظومة العقارية 2024 .

الفهم

رسم

قائمة الفهرس

الإهداء	
.....	
قائمة المختصرات.....	
.....	
مقدمة	
.....	
الفصل الأول/ الاطار المفاهيمي للمنازعات المسح العقاري.....	ص 1
المبحث الأول/ ماهية المسح العقاري والهيئات المكلفة.....	ص 2
المطلب الأول/ مفهوم المسح العقاري.....	ص 3
الفرع الأول/ التعريف القانوني للمسح العقاري.....	ص 3
الفرع الثاني/ الطبيعة القانونية للمسح العقاري.....	ص 4
الفرع الثالث/ أهداف المسح العقاري وأهميته القانونية.....	ص 5
المطلب الثاني/ الهيئات المكلفة بالمسح.....	ص 6
الفرع الأول/ الإدارة المكلفة بالأموال الوطنية ودورها التنظيمي والرقابي.....	ص 6
الفرع الثاني/ مصالح المسح العقاري والمحافظة العقارية.....	ص 7
الفرع الثالث/ اللجان الميدانية ودور الرقمنة في تطوير المسح العقاري.....	ص 8
المبحث الثاني/ إجراءات المسح وأنواع الترقيم العقاري.....	ص 9
المطلب الأول/ إجراءات المسح العقاري.....	ص 10
الفرع الأول/ المرحلة التحضيرية للمسح العقاري.....	ص 11
الفرع الثاني/ المرحلة الميدانية (أعمال المسح والتحقيق العقاري).....	ص 11
الفرع الثالث/ مرحلة إيداع الوثائق ونشرها وفتح الاعتراضات.....	ص 12
الفرع الرابع/ مرحلة المصادقة النهائية وآثارها القانونية.....	ص 13
المطلب الثاني/ أنواع الترقيم العقاري.....	ص 14
الفرع الأول/ الترقيم المؤقت في إطار المسح العقاري.....	ص 15
الفرع الثاني/ الترقيم النهائي.....	ص 17
الفرع الثالث/ الترقيم التصحيحي أو الإلغائي.....	ص 18
الفرع الرابع/ الترقيم الجماعي.....	ص 19
الفصل الثاني/ دور القضاء الإداري في تسوية منازعات المسح العقاري.....	ص 23
المبحث الأول/ الاختصاص القضائي وشروط رفع الدعوى.....	ص 25

المطلب الأول/اختصاص القضاء الإداري.....ص 26

الفرع الأول/دعوى الإلغاء في منازعات المسح العقاري.....ص 28

الفرع الثاني/دعوى التعويض في منازعات المسح العقاري.....ص 30

المطلب الثاني/شروط قبول دعوى منازعات المسح.....ص 33

الفرع الأول/شرط الصفة في منازعات المسح العقاري.....ص 35

الفرع الثاني/المصلحة في تسوية منازعات المسح العقاري.....ص 38

الفرع الثالث/مواعيد الآجال في تسوية منازعات المسح العقاري.....ص 41

المبحث الثاني/سلطات القاضي الإداري في منازعات المسح العقاري.....ص 45

المطلب الأول/الرقابة القضائية على مشروعية قرارات الترقية.....ص 46

الفرع الأول/الرقابة على قرارات الترقية العقاري.....ص 47

الفرع الثاني/ مشروعية قرارات الترقيةص 50

المطلب الثاني/أثر الأحكام القضائية على الترقية العقاري.....ص 51

الفرع الأول/أثر الأحكام القضائية في إلغاء الترقية العقاري.....ص 52

الفرع الثاني/آثار الأحكام القضائية في تعديل الترقية العقاري.....ص 56

الخاتمة

.....

.....

.....

.....

قائمة المراجع.....

الملخص بالعربية والانجليزية

ملخص عام للمذكرة

يكتسي المسح العقاري أهمية بالغة في النظام العقاري الجزائري، باعتباره وسيلة قانونية وفنية تهدف إلى تحديد الوضعية المادية والقانونية للعقارات وتثبيت الملكية العقارية من خلال إعداد مخططات المسح وتأسيس السجل العقاري، غير أن عمليات المسح قد تفرز العديد من المنازعات، خاصة تلك المتعلقة بالملكية والحدود والترقيم العقاري، مما يستوجب توفير حماية قضائية فعالة للحقوق والمراكز القانونية للأفراد، وتتناول هذه الدراسة الإطار القانوني والتنظيمي للمسح العقاري، من خلال بيان مفهومه وطبيعته والهيئات المكلفة بإنجازه، إلى جانب دراسة إجراءاته وأنواع الترقيم العقاري. كما تبحث في دور القضاء الإداري في تسوية المنازعات الناشئة عنه. من خلال تحديد نطاق اختصاصه وشروط الدعوى المرفوعة أمامه ومدى سلطته في الرقابة على قرارات الترقيم العقاري المؤقت والنهائي، والآثار المترتبة على الأحكام القضائية الصادر بشأنها. وقد خلصت الدراسة إلى أن القضاء الإداري يشكل الحقوق العقارية، بما يساهم في تحقيق الأمن العقاري واستقرار المعاملات العقارية .

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري، الترقيم العقاري، المنازعات العقارية، القضاء الإداري

السجل العقاري، الملكية العقارية

Abstract :

Cadastral surveying is of great importance within the Algerian land system, as it constitutes a legal and technical mechanism aimed at determining the physical and legal status of real estate properties and securing land ownership through the preparation of cadastral plans and the establishment of the land registry ; However, cadastral operations may give rise to various disputes, particularly boundaries and land registration, which requires effective judicial protection of individual's rights and legal and regulatory framework governing cadastral surveying by addressing its concept, legal nature and the authorities responsible for carrying it out, as well as its procedures and the different types of land registration, It also analyzes the role of the administrative judiciary in resolving, disputes arising from cadastral operations, particularly with regard to its jurisdiction, the conditions for bringing an action before it, and the extent of its judicial review of provisional and final land registration decisions, as well as the legal effects of judicial decisions issued in this regard . The study concludes that the administrative judiciary constitutes an essential mechanism for

ensuring compliance with the principle of legality and protecting real estate rights ,thereby contributing to land security and the stability of real estate transactions .

Keywords ; Cadastral Surveying, Land Registration , Real Estate Disputes, Administrative Judiciary, Land Registry, Real Estate Ownership .