

جامعة 20 أوت 1955 – سكيكدة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



## دور القاضي الإداري في منازعات الدفتر العقاري

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر تخصص: دولة ومؤسسات

تحت إشراف الأستاذ:

صليح سعد

من إعداد الطالبين :

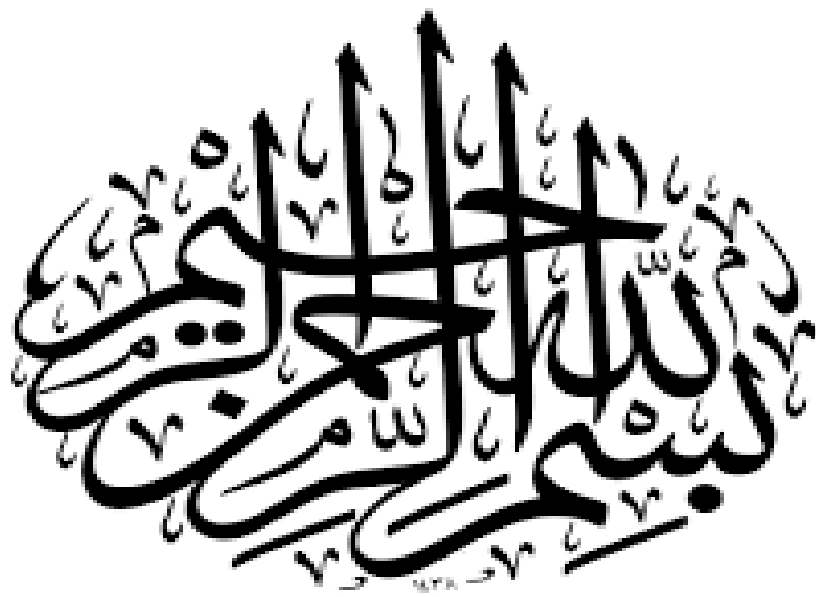
قنوش سعاد

بومصران يوسف

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
بوخنان صبرينة	أستاذة مساعد	رئيسا
صليح سعد	أستاذ محاضر-أ-	مشرفا ومقررا
كريد محمد الصالح	أستاذ محاضر-أ-	مناقشا

السنة الجامعية 2024-2025



# شكر وتقدير

الحمد لله ولا حول ولا قوة إلا بالله العلي العظيم له الحمد وله الفضل الذي بنعمته تتم الصالحات ، والصلاة والسلام على الرسول الكريم ومن تبعه بإحسان إلى يوم الدين.

فإننا نتقدم بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساهم وساعد في إنجاز هذا البحث المتواضع وفيما قدمه الأستاذ المشرف الدكتور/ صليلع سعد لما بذله من جهود وإرشادات سديدة في تفحص محتويات المذكرة وتصويباتها العلمية الدقيقة فله منا كل الشكر والتقدير والامتنان.

كما نتقدم في هذا المقام بجزيل الشكر والعرفان للسادة أعضاء لجنة المناقشة لما تحملوه من عبء مراجعة هذا العمل ولما سيدونه من اقتراحات قيمة وتوجيهات بناءة.

# إهداء

أقدم حصيلة هذا الجهد المتواضع إلى

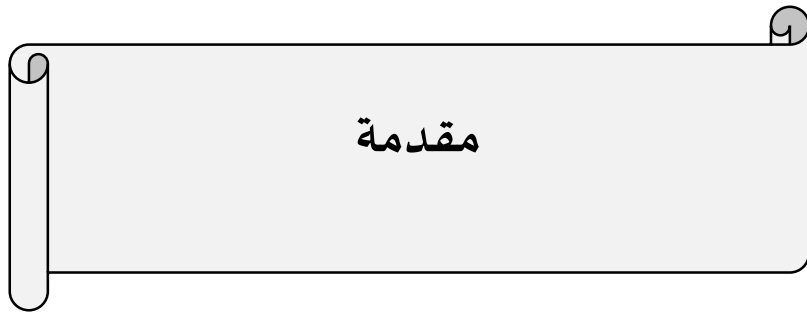
من أضاءت لي الطريق بكل عزم وإصرار صاحبة القلب الكبير

والدتي الحبيبة

رجل المواقف الشامخة والكرم الذي أنار لي دروب النجاح أطال الله في عمره

والدي الحبيب

إلى كل عائلتي الكريمة



## مقدمة

يعد العقار من أهم عناصر الثروة الوطنية لما يمثله من أساس الاستقرار الاجتماعي وركيزة للنشاط الاقتصادي، وبالتالي فهو أمر أساسيا في حياة الأفراد من حيث المكان والزمان نظرا لكونه مصدرا للثروة الفردية، كما يساهم في تعزيز التنمية الاجتماعية والاقتصادية، وتمويل الخزينة العامة للدولة، لكونه وسيلة فعالة لاستقطاب الاشهارات المحلية والأجنبية، وبالتالي فهو ليس مجرد ملكية مادية ثابتة، وإنما يعتبر العمود الفقري للحقوق والتصرفات القانونية التي تنظمها الدولة داخل المجتمع مما يضمن حماية الأفراد والجماعات من جهة، وتكريس الأمن القانوني من جهة أخرى.

لقد حظي العقار باهتمام خاص منذ العصور القديمة إذ كان امتلاكه يجسد المبادئ والقيم أهمها القوة والوجاهة الاجتماعية، مع تطور المجتمعات الغربية في أنحاء العالم برزت الحاجة إلى وضع أنظمة قانونية تحدد طرق اكتسابه وتنظيم استغلاله وحمايته من النزاعات.

وفي الجزائر قد اكتسب العقار أهمية بالغة ومزدوجة فمن جهة يمثل قاعدة أساسية للاستثمار الزراعي والعمراني والصناعي، ومن جهة أخرى يشكل أداة لتحقيق العدالة الاجتماعية من خلال تنظيم الملكية العقارية وتوزيعها. وقد سعت الجزائر إلى إنشاء نظام عقاري فعال وفق إطار وتنظيم قانوني خاصة بعد التطورات الدستورية والسياسية التي شهدتها الجزائر بعد استقلالها من الاستعمار الفرنسي، الذي خلف عجز وفوضى في كل القطاعات لاسيما القطاع العقاري، في مجال تسيير الأراضي وتسجيلها.

يعتبر الدفتر العقاري من حقوق الملكية العقارية لأنه يعد من أهم الأدوات القانونية والإدارية التي أنشئت لضمان حماية الملكية العقارية، وتثبيت الحقوق بشكل رسمي وموثوق لذلك فالدفتر العقاري قد وضع كآلية لتكريس مبدأ العلانية والشفافية في التصرفات العقارية، حيث يمنح لكل من يملك سندا رسميا يثبت حقوقه ويؤمنها ضد أي نزاعات مستقبلية، ويعود ظهوره إلى تطبيق نظام الشهر العيني، المستوحى من التشريع الفرنسي بموجب الأمر 74-75 الصادر في 12 نوفمبر 1975 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. ومع مرور الوقت أصبح الدفتر العقاري يمثل الركيزة الأساسية في تكوين قاعدة بيانات دقيقة للعقارات، وتثبيت الملكية الفردية والعامة، بما يساهم في تحقيق الأمن القانوني من زاوية وتسجيل الإشهار العقاري من زاوية أخرى.

وفي نفس السياق يمر الدفتر العقاري بعدة مراحل خلال إعداده وفق إجراءات قانونية ، إدارية وفنية معقدة قبل وبعد تسليمه وهذا يتخلله حدوث بعض النزاعات التي تختص بها الجهات القضائية المختصة إقليميا للفصل فيها، غالبا ما تكون الجهات القضائية الإدارية الذي يتولاها القاضي الإداري باعتباره قاضي مشروعية وحمي لحقوق الأفراد في المجال العقاري، ويسعى للحفاظ على الاستقرار بين المعاملات العقارية التي تنشأ بين الأفراد والجهات الإدارية.

## 1- أهمية الموضوع

تتجلى أهمية الدراسة في النقاط التالية:

يعد الدفتر العقاري ميلادا للعقار إذ يتطلب إعداد الدفتر العقاري عدة إجراءات قانونية وفنية. يعالج موضوع الدفتر العقاري مسألة ضمان حماية حقوق الملكية العقارية للأفراد من قبل القضاء الإداري.

موضوع منازعات الدفتر العقاري هو موضوع جديد بالنسبة للجزائر باعتبارها دولة. حديثة الاستقلال مقارنة بالأنظمة العريقة لذلك تقل فيها الدراسات المعمقة.

## 2- مبررات اختيار الموضوع

اجتمعت عدة أسباب دفعتنا للبحث في هذا الموضوع دون غيره منها:

الأسباب الذاتية: تتمثل في الرغبة والميول في كل ما له صلة بالقانون العقاري بدافع المهنة (التوثيق) وخوض تجربة الدفتر العقاري باعتباره ميلاد للعقار والموضوع المطروح بكثرة أمام القضاء الجزائري.

الأسباب الموضوعية: نوجزها في الأهمية البالغة والمكانة التي يحتلها الدفتر العقاري في نظام الشهر العيني لكونه الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية.

## 3- صعوبات وعراقيل الدراسة

في سبيل إعداد هذا البحث قد واجهتنا عدة صعوبات وعراقيل أثرت سلبا على مساره والتي عملنا على تجاوزها إذ نذكر منها على سبيل الحصر:

شساعة الموضوع من حيث الدراسة وصعوبة الإلمام بكل جوانبه.

صعوبة التواصل مع المحافظة العقارية ونخص بذلك المحافظ العقاري من أجل أخذ بعض المعلومات التي تخص موضوع بحثنا والقرارات المتعلقة بالدفتر العقاري.

صعوبة التواصل مع القضاء الإداري من أجل تزويد بحثنا ببعض الوقائع التي يفصل فيها كقضاء مختص.

#### 4-الدراسات السابقة.

بالرغم من جدية الموضوع من حيث الدراسة وقلة الأعلام العقارية في هذا المجال إلى أنه سبقتنا عدة دراسات جزائرية، نذكر من بينها مقال الدكتور نورالدين حيرش " المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري" حيث عالج منازعات الدفتر العقاري أمام كل من المحافظة العقارية والقضاء العادي والإداري، دون تطرق إلى أنواع الدفاتر العقارية وطرق إلغاء الدفتر العقاري.

مقال الدكتور عماد الدين الرحيمية " منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري " حيث عالج الموضوع بطريقة مستفيضة، أين تطرق إلى مختلف الجوانب المتعلقة بالدفتر العقاري مثل المفهوم وإجراءات وطرق إلغاء الدفتر العقاري

#### 5-الإشكالية

الدفتر العقاري هو سجل رسمي عمومي تمسكه مصالح المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري ، حيث يهدف إلى تثبيت وتدوين وحماية الحقوق العينية، كالحق في الملكية العقارية. ويتطلب عدة مراحل وإجراءات قانونية وفنية خلال إعداده وتسليمه مما يتخلله في بعض الأحيان وجود بعض النزاعات التي غالبا ما يختص بالفصل فيها القاضي الإداري ، وبناء على ذلك. فما هي سلطات القاضي الإداري في منازعات دفتر العقاري؟

للإجابة على هذه الإشكالية ، نطرح الإشكاليات الفرعية التالية :

- ما ماهية الدفتر العقاري ؟ وما هي طبيعته القانونية؟

- ما هي حدود القاضي الإداري ؟ ، وما هي المنازعات التي يختص فيها ؟

#### 6-المنهج المتبع

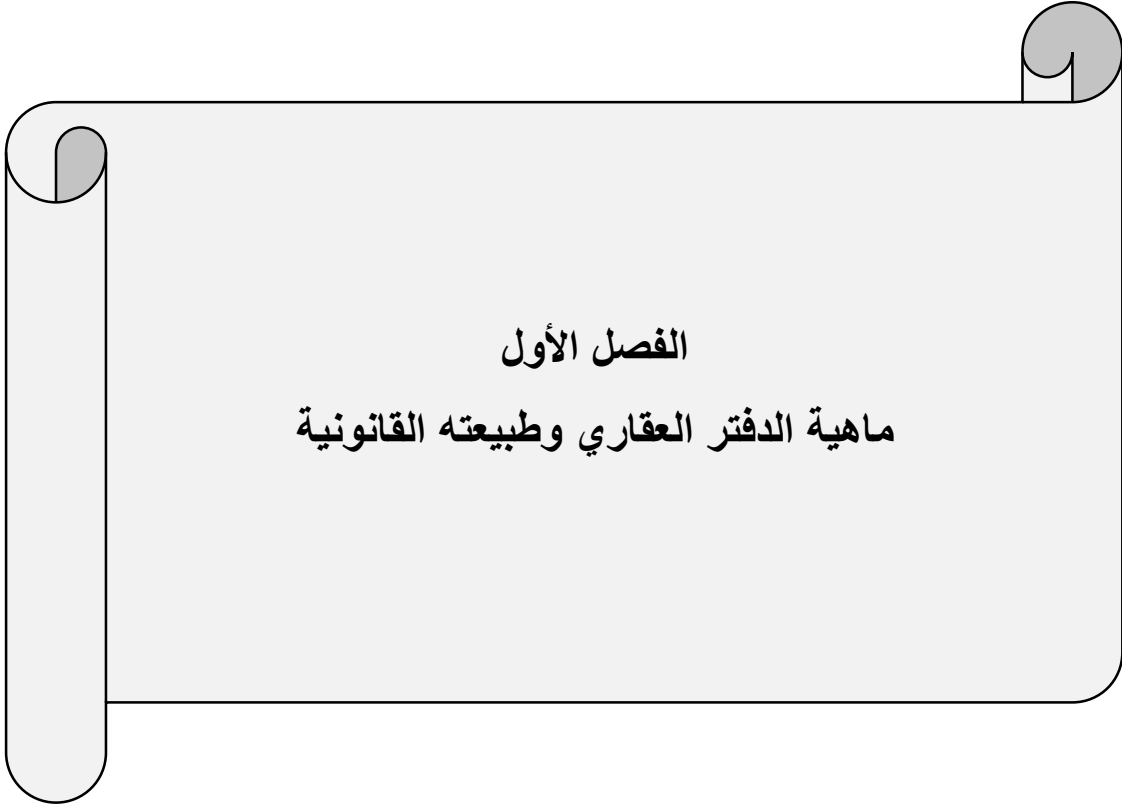
اعتمدنا في موضوع بحثنا حول دور القاضي الإداري في المنازعات الدفتر العقاري على منهجين.

المنهج التحليلي وظفناه من خلال تحليل المواد والنصوص القانونية الذي نظمته الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام التأسيس السجل العقاري، والقانون، 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم بالقانون 13-22.

المنهج الوصفي تم توظيفه ضمناً في مجال التعاريف الخاصة بالدفتر العقاري بالإضافة إلى ذلك إلى وصف الإجراءات القانونية ومراحل إعدادها.

## 7-تصريح بالخطأ

تطلبت معالجة إشكالية الموضوع اتباع خطة ثنائية الفصول ، تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية دفتر العقاري وطبيعته القانونية ، أين خصصنا المبحث الأول للحدوث عن الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري، أما المبحث الثاني عالجتنا فيه نموذج منازعات دفتر العقاري أمام المحافظ العقاري، أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى حدود القاضي الإداري في تسوية منازعات دفتر العقاري، بحيث قمنا بالتفصيل فيه أين تطرقنا في المبحث الأول إلى منازعات دفتر العقاري أمام القضاء العادي والإداري، أما المبحث الثاني فتطرقنا فيه إلى الآثار المترتبة على إلغاء دفتر العقاري.



## الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري وطبيعته القانونية

## الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري ، وطبيعته القانونية

يهدف الدفتر العقاري إلى تحقيق الصالح العام وذلك من خلال تحقيق استقرار المعاملات المدنية بشكل عام والعقارية بشكل خاص، وتنظيم السوق العقارية كون أنه أساس أي استثمار لا يبني إلا بعقار واضح المعالم محددًا لكافة البيانات الجوهرية له وهذا ما لا يتحقق إلا في الأراضي المسوحة المترتب عنها تسليم الدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري من أكثر الوسائل القانونية قوة في إثبات وحماية الملكية العقارية إذ يبين جميع التصرفات الواردة على الحق العيني العقاري، لهذا أبدى المشرع الجزائري أهمية بالغة للدفتر العقاري كونه الوسيلة الوحيدة التي يمكن من خلالها الحد من فوضى العقار خاصة مع الوضعية العقارية التي وجدت عليها الجزائر نفسها حال الاستقلال.

لذلك فإن عملية إعداد الدفاتر العقارية تعد من العمليات المعقدة في النظام العقاري الجزائري بالنظر إلى الإجراءات التي تتطلبها هذه العملية، التي تنطلق من المسح العام للأراضي والتي تهدف بدورها إلى استظهار الملكيات الموجودة على أرض الواقع، والتعرف على أصحابها سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين، إلا أن هذا الإجراء يبقى داخليا كونه لا يستشعره أصحاب الحقوق المرقمة بأسمائهم ترقيما نهائيا لذا أستحدث المشرع سندا إداريا سماه الدفتر العقاري لتتويجا لعملية المسح العام للأراضي.

إنطلاقا من كون الدفتر العقاري سند قانونيا قويا لتحجج به أمام لغير الحماية الملكية خصصنا هذا الفصل لدراسة الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري في (المبحث الأول) أين تطرقنا فيه إلى تبيان المقصود من الدفتر العقاري طبيعته القانونية فيما تطرقنا في (المبحث الثاني) إلى النموذج الدفتر العقاري ومنازعاته أمام المحافظ العقاري.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، حيث يعتبر الدفتر العقاري أثر من آثار عملية المسح كونه يعبر عن الوضعية القانونية للعقارات التي شملتها عملية مسح الأراضي، كما أنه يبين التصرفات الواردة على محل الحق العيني العقاري الذي يعتبر سنداً قوياً للملكية.

انطلاقاً مما سبق سنحاول خلال هذا المبحث معالجة مفهوم الدفتر العقاري (المطلب الأول) فيما نتطرق في (المطلب الثاني) إلى التكيف القانوني للدفتر العقاري وموقف المشرع والقضاء من حججه.

### المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري المرآة العاكسة لحالة الأملاك العقارية المسوَّحة، كونه السند المثبت للملكية العقارية، حيث يعتبر ضماناً لحماية حق الملكية على العقار، فموجبه تكون الحقوق العينية العقارية في منأى عن مخاطر الغموض وتضارب الحقوق بين الأشخاص وذلك من خلال المعطيات والبيانات التي يتضمنها هذا السند<sup>1</sup>.

وبناء على دور الوظيفي الذي خوله المشرع للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية للفرد، سنتناول في هذا المطلب تعريف الدفتر العقاري (الفرع الأول) ثم أهمية الدفتر العقاري (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لضبط تعريف جامع ومانع لدفتر العقاري لابد من تطرق إليه من الناحية اللغوية ثم الاصطلاحية وذلك للوصول إلى المعنى الأكثر إماماً بمصطلح الدفتر العقاري

<sup>1</sup> ندير زماموش، الاطار المفاهيمي للدفتر العقاري وطبيعته القانونية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، جامعة محمد لمين دباغين، سطيف 2، المجلد 09، العدد 02، 2023، ص 260 ينظر الموقع <http://asjp.com> يوم 2025/08/11 على الساعة 18:20.

## أولاً: التعريف اللغوي للدفتر العقاري

يتكون مصطلح الدفتر العقاري من كلمتين الدفتر والعقاري

الدفتر le liver: كراس، كتيب، سجل وهو الصحف والأوراق المضمونة التي تدون فيها الحسابات وغيرها من الاعمال التي يراد حفظها.

العقاري le foncie: هو مصطلح متفرع من كلمة عقار ويقصد به كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله الا اذا تم اتلافه، وتجدر الإشارة هنا ان مصطلح foncier أوسع من مصطلح immobilier كون ان هذا الأخير يشير الى العقارات المبنية عكس المصطلح الأول الذي يفيد في معناه العقارات المبنية والغير المبنية.

## ثانياً: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري

بالعودة إلى النصوص القانونية سواء التشريعية أو التنظيمية التي تناولت العقار بصفة عامة في الجزائر فأول ما يلفت الانتباه هو أن المشرع لم يتطرق إلى تعريف الدفتر العقاري بصورة صريحة أو بصفة مباشرة برغم من الاستعمالات الكثيرة لهذا المصطلح في مختلف المواد المتصلة بالقانون العقاري إلا أن الجدير بالذكر في هذا شأن أن المشرع استعمل الأول مرة الدفتر العقاري كمصطلح قانوني عقاري في المادة 32 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة<sup>1</sup> ثم ورد في المادة 18 الفقرة الأولى من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>2</sup>، حيث أوردت في فحواها "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري ينسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

كما نصت المادة 19 من نفس الأمر "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية" في حين نصت المادة 46 من المرسوم رقم 76-

<sup>1</sup> المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 نوفمبر، 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 13 فيفري 1974.

<sup>2</sup> الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.

63<sup>1</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري عل أنه" يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

من خلال عرضنا لبعض النصوص التي تناولت الدفتر العقاري بصفة غير مباشرة نخلص إلى أن الدفتر العقاري، عبارة عن وثيقة إدارية تصدرها المحافظة العقارية المأرب منها هو إثبات كافة الحقوق العينية الواردة على عقار ما، يتمإعداده عند إنشاء البطاقة العقارية لهذا العقار وفقا للنموذج المحدد في ملحق القرارالوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، ويسلم للمالك سواء كان طبيعيا أو معنويا<sup>2</sup>.

أما التعاريف الفقهية فقد اختلفت بتعدد رؤى الفقهاء والباحثين في المجال العقاري فهناك من عرفه على أنه" سند قانوني له حجية قوية يحمل في طياته كل الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية

كما يعرف أيضا على أنه سند يحمي الملكية العقارية ووسيلة للإعلام الغير بالتصرفات التي طرأت على العقار وبناء على ذلك فإن الدفتر العقاري عبارة عن سند إداري يشكل دليلا قويا مثبت للملكية العقارية، يسلم إلى مالك العقار المسوح ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر من طرف وزير المالية.

كما أشار بعض الفقهاء أيضا أن الدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ بناء على البطاقات العقارية ويسلم من طرف المحافظ العقاري للمالك كإثبات تثبت حقوقه كما يعتبر سند الوحيد لمثبت للملكية<sup>3</sup>، إذ لا يمكن للشخص إثبات ملكيته العقارية مهما كان نوعها بالأراضي المسوحة، إلا عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية عملا بنص مادة 19 سالف ذكر من الامر رقم 74-75.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 15 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد30، الصادرة بتاريخ 13 افريل 1976، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> عفاف نزار، احكام الغاء الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص: قانون عقاري، جامعة باتنة-1-الحاج الخضري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2023-2024، ص6.

<sup>3</sup> ريم مرجي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص125.

إذ بمجرد استلام المالك الدفتر العقاري الخاص بعقاره الممسوح سواء كان مبنيا أو غير مبنيا يمتلك بموجبه كامل سلطة وحرية التصرف فيعقاره، سواء بالبيع أو الهبة أو المقايضة كما له الحق في استغلاله وفقا لاطار القانوني السري المفعول<sup>1</sup>

رغم تعدد التعريف بخصوص الدفتر العقاري إلى أنها تتفق في جملتها على اعتباره سندا إداريا تمنحه المحافظة العقارية لمالك العقار الممسوح بغرض إثبات حقوق عينية عقارية، فيما يشترط لصحته أن يكون وفقالنموذج الذي حدده القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 27 مايو 1976 المتضمن تحديد النموذج الدفتر العقاري.

أكثر من ذلك لا يسلم الدفتر العقاري لمالك العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تختص به لجان المسح العام للأراضي بعد التحري والتحقق من صحة كل البيانات والمعلومات الخاصة بالعقار وتحديدتها تحديدا كاملا، ودقيقا لذلك يكون دفتر العقاري السند الوحيد لأثبات الملكية العقارية هذا ما أكدته المادة 19 من الامر رقم 74-75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر<sup>2</sup>.

وحوصلة لما سبق فإن الدفتر العقاري عبارة عن السند القانوني الذي يمنح لمالك العقار الحق في التصرف في وعقاره و استغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، حيث تدرج عليه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية، سواء بإنشاء مراكز جديدة أو إلغاء مركز من المراكز القديمة.

وعليه فان الدفتر العقاري لا يمنح الا للمالك الذي يثبت حقه بعد الانتهاء من عملية مسح العام للأراضيوتأسيس السجل العقاري<sup>3</sup>.

## الفرع الثاني: أهمية الدفتر العقاري

<sup>1</sup> عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعه مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 250.

<sup>2</sup> أنيسة حمدوش، حول الطبيعة القانونية لدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد ب، العدد 50، 2018، ص 441. ينظر الموقع <http://revue.umc.edu.dz> يوم 2025/08/12 على الساعة 13.00.

<sup>3</sup> عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 250.

بعدها تطرقنا إلى مختلف النصوص القانونية التي حملت في متنها تعاريف الدفتر العقاري ولو بشكل سطحي، الأمر الذي دفعنا إلى تطرق إلى تعاريف الفقيه التي تناولته بدورها بشكل مستفيض وبصورة تسمح لنا باستقراء دور المحوري للدفتر العقاري في إثبات المراكز القانونية للملكية العقارية.

بناء على ذلك فإن التبني المشعر الجزائري لنظام الشهر العيني لم يكن محض صدفة بل جاء كضرورة تقتضيها الحاجة لتحقيق المصلحة العامة والخاصة في نفس الوقت، كون أن هذا النظام يكرس الملكية العقارية عبر مختلف النصوص القانونية ويحافظ عليها في أرض الواقع من خلال منح دفتر العقاري لأصحاب الشأن<sup>1</sup>،

ومن هذا المنطلق يمكننا حصر أهداف امتلاك الدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب (أولا) كذلك الحد من فوضى العقار (ثانيا) وأخيرا حجية الملكية العقارية (ثالثا)

### أولا: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

نقصد بذلك بأنه بمجرد حصول المالك على رقم في البطاقات العقارية يعد ذلك إثبات لحقه في الملكية العقارية، وله أثر مطهر للحقوق لعينية العقارية والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل أي كان سبب تسجيلها ما يعني خلو العقار المسجل من العيوب<sup>2</sup>

بمعنى أشمل امتلاك مالك العقار للرقم البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على مستوى المحافظات العقارية فإن ذلك كفيل ليكون له حجة تبين أحقيته في العقار الممسوح، كما أن الدفتر العقاري يزيل كل العيوب وشوائب التي يمكن أن تلحق بالعقار.

### ثانيا: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانون أن الدفتر العقاري في ظل نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر من أجل تحقق من عيوب الشهر الشخصي، ما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص والتعدي على الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم النظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف وتظهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص (عن فلان) مما يثير من خلافات واشكالات في تحديد المالك الحقيقي العقار وقد ثبت عمليا

<sup>1</sup> ندير زماموش، المرجع السابق، ص 263.

<sup>2</sup> العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة مقارنة، الطبعة 01، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009، ص 21.

وميدانيا في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك مما يؤدي الى نشوء النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية المختصة<sup>1</sup>.

ما يعني أن الغرض الأسمى من إيجاد الدفتر العقاري هو التخفيف والتقليل من عيوب الشهر الشخصي وما يترتب عليه من تضارب المصالح بين الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية، وهو الأمر الذي أدى حتما إلى نشوب الخلافات واشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار لذلك تبنى المشرع هذا النظام الأخير كونه يستظهر جميع الأسماء التي تداولت على ملكية محل التصرف<sup>2</sup>.

### ثالثا: حجية الملكية العقارية

يعتبر دفتر العقاري سند إثبات قاطع للملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني كونه يتمتع بحجة قانونية وأخرى قضائية أكثر من باقي سندات الأخرى في اثبات الملكية العقارية، فيحق بموجبه لصاحب الملك الاحتجاج به في مواجهة الغير خاصة أمام القضاء، وهو ما أكدته المادة 19 من الأمر 74-75 سالف الذكر<sup>3</sup> كونه الدليل الوحيد الذي يثبت الملكية العقارية في المناطق التي تعرضت للمسح فهذا سند لا يتم تسليمه إلا بعد القيام بالتحقيق الميداني والترقيم العقارات فلا يسمح لأي شخص تنكرو الادعاء بملكية العقار المسحوح إلا بإثبات ادعائه بالدفتر العقاري كونه ينشأ منه مبدأ افتراض مشروعية القيد وعدم امكانية الاحتجاج بحقوق الغير مقيدة في الدفتر العقاري.

كما لا يمكن ان يسري التقادم المكسب على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري المسحوح هذا وقد أكدت المحكمة العليا على ذلك في العديد من قراراتها من بينها القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28 جوان 2000 أين أكدت أن الدفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق التي خضعت للمسح العقاري، إذ لا يسلم إلا بعد استكمال قواعد وإجراءات محددة في المناطق المسحوحة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> فوزية عماري، مريم بوعباية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الاملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، شعبة: قانون الاعمال، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2014-2015 ص 9.

<sup>2</sup> ندير زماموش، المرجع السابق، ص 264.

<sup>3</sup> تنص المادة 19 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

<sup>4</sup> متى معكوف، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته في اثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، المجلد 30، العدد 5، 2019، ص 516-518، ينظر الموقع الإلكتروني <http://scholar.google.com> يوم 2025/08/14 على الساعة 17:00.

## المطلب الثاني: التكييف القانوني للدفتر العقاري وموقف المشرع والقضاء من حجيته

يعد دفتر العقاري ضمن الأعمال الإدارية التي تصدر عن مصلحة إدارية عمومية والمتمثلة في المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الاقاليم<sup>1</sup> وبناء على ذلك فإننا نجد أن التكييف القانوني للدفتر العقاري والذي نقصد به طبيعته القانونية لا تخرج عن حالتين فقد يكون عقد اداري أو قرار اداري.<sup>2</sup>

علاوة على ذلك وبعدما تطرقنا سابقا الى مدحجية الدفتر العقاري كقيمة قانونية في الاثبات نجد انفسنا امام ضرورة معرفة موقف المشرع والقضاء على حد سواء من حجية الدفتر العقاري بين الحجية النسبية والمطلقة ، إذ أن معرفة موقف كلا طرفي وما استقرت عليه مبادئ واجتهادات القضاء يمنحنا نظرة مسبقة عن كيفية تعامل القضاء مع المنازعات الدفتر العقاري.

من هذا المنطلق سنتعرض في هذا المطلب إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري (الفرع الأول) ثم سنتطرق إلى موقف المشرع والقضاء من حجية الدفتر العقاري (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

نظرا للأهمية البالغة التي يتميز بها الدفتر العقاري وذلك لما يحتوي عليه من بيانات مثبت للملكية العقارية كان لابد من تحديد طبيعته القانونية، حيث تعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري مسألة جوهرية ومهمة كونها تمكن من تحديد الجهة المختصة للنظر في المنازعات التي تثور حوله.

وقد اختلف الفقه في تحديد طبيعة القانونية للدفتر العقاري حيث انحصرت توجهاتهم بين من يرى أن الدفتر العقاري عبارة عن عقد إداري وبين من كيفه على أنه قرار إداري لما له من مواصفات تنطبق على القرار الإداري

### أولاً: الدفتر العقاري عقد إداري

<sup>1</sup> ندير زيماموش، المرجع السابق، ص 264.

<sup>2</sup> خالد رامول، سلطات المحافظ العقاري في ظل التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة البليدة، 2005، ص 76.

لا يمكننا معرفة مدى صحة موقف الفقه الذي كيف الدفتر العقاري على أساس أنه عقد اداري إلا بعد تطرق للمختلف الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ونظر في مدى توافقها مع ماهو موجود في الدفتر العقاري.

وبناء على ذلك يعرف العقد الإداري بين أوساط الفقه على أنه "العقد او الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الإشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام" كما أنه هناك من الفقه من عرفه على أنه "ذلك العقد الذي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيه"<sup>1</sup>.

نستخلص من هذه التعاريف إلى أنه لا يمكن أن يكون العقد عقدا إداريا ما لم تكن الإدارة العمومية طرفا فيه فالمحافظ العقاري هو الهيئة المصدرة للدفتر العقاري وليس طرفا متعاقدا وعليه انتفاء صفة العقد الإداري من الدفتر العقاري لعدم وجود شخص من أشخاص القانون العام طرفا فيه، علاوة على ذلك فالدفتر العقاري ليس نشاطا متصلا بتسيير أو تنظيم مرفق عام بل الغرض منه إثبات الملكية العقارية كما أنه لا يتضمن قواعد غير مألوفة في أحكام القانون الخاص مثلما تعتمد عليه الإدارة عند دخولها في علاقة تعاقدية<sup>2</sup>.

وبناء عليه يمكن القول أن الدفتر العقاري ليس عقد إداريا كونه تنعدم فيه أسى ضوابط القانونية للعقد الإداري والمتمثلة أساسا في وجود طرف عام و غياب ركن التراضي في الدفتر العقاري المتمثل في إتفاق إرادتين<sup>3</sup>.

## ثانيا: الدفتر العقاري قرار إداري

اتجه الفقه إلى الطرح المتمثل في أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار اداري وللتمحيص في هذه المسألة لابد من معرفة المقصود من القرار الإداري حيث يعرفه الفقه على أنه "عمل قانوني إنفرادي يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثرا قانونيا وذلك من خلال إنشاء وضع قانوني

<sup>1</sup> عماد الدين رحامية، المرجع السابق، ص 252.

<sup>2</sup> بسمة بلجدي، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، جامعة تسمسيلت، المجلد 12، العدد 02، ديسمبر 2021، ص 408، ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/15 على الساعة 13.22.

<sup>3</sup> زهيرة بن خضرة، الدفتر العقاري كسند الغثبات الملكية العقارية المسوحة، مجلة القانون العقاري، جامعة لبليدة 02، المجلد 08، العدد 03، 23 ديسمبر 2021، ص 135 ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/15 على الساعة 14.45.

جديد أي استحداث مركز قانوني لم يكن موجودا من قبل أو تعديل في مركز قانوني قائم أو إلغائه" كما نجد من تعريفاته من يرى أنه " افصاح الإدارة عن ارادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بغرض إحداث أثر قانوني معين سواء من خلال إنشاء مركز قانوني أو إلغائه وذلك تحقيقا للمصلحة العامة<sup>1</sup>.

كما ان القرارات الإدارية لها خصائص تنفرد بها وتميزها عن غيرها من الاعمال الإدارية الأخرى بحيث أن القرار الإداري يستمد قوته من القوانين واللوائح والتنظيمات المعمول بها، كما يتميز بطابعه الانفرادي إذ يصدر بموجب الإرادة المنفردة للإدارة دون أن يشارك الفرد في إصداره كما يتميز أيضا بطابعه التنفيذي وعليه متى توفرت هذه الخصائص على العمل الإداري وجب تكييفه على أنه قرار إداري.

وتأسيسا لذلك يعد الدفتر العقاري قرارا إداريا باعتباره عملا إداريا تتوفر فيه كل الخصائص بداية من صدوره من سلطة إدارية مختصة بإرادتها المنفردة والمتمثل في المحافظ العقاري المختص إقليميا وهو المعين من طرف وزير المالية كما أن حين تسليمه لمالك العقار يكون بذلك قد نفذ هذا الدفتر العقاري وغير من المراكز القانونية لمالك العقار بحيث منح له الصفة الجديدة في إطار الشهر العيني للحقوق العقارية المتضمن التقييم النهائي وعليه فالدفتر العقاري هو أكثر قوة من حيث الإثبات على باقي سندات الملكية الأخرى، كونه يغير من حقوق مالك العقار من الحقوق الشخصية العقارية إلى الحقوق العينية العقارية في إطار القوانين والأنظمة المعمول بها<sup>2</sup>.

كما يعتبر الدفتر العقاري وفقا للمعيار العضوي قرارا إداريا يخضع هو الآخر للرقابة القضائية الإدارية تحقيقا لمبدأ المشروعية الذي يعني الخضوع التام للقانون سواء من جانب الأفراد أو من جانب الدولة كما يجسد هذا المبدأ سيادة القانون وعلو أحكامه وقواعده فوق كل إرادة في الدولة كما يعني توافق كل الأعمال صادرة من سلطات الإدارية في الدولة لحكم القانون<sup>3</sup>.

وعليه فإن الدفتر العقاري يحدث أثارا قانونية اتجاه مالكه إذ يصبح متمتعا بكافة الصلاحيات تصرف في المال العقاري وهذا ما كرسته المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية

<sup>1</sup> أمينة عبدلي، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة خميس مليانة، المجلد 07، العدد 02، جوان 2020، ص 393، ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/15 على الساعة 18.00.

<sup>2</sup> كلثوم بوخروبة، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر 01، المجلد 35، العدد 01، مارس 2023، ص 438، ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/15 على الساعة 18.40.

<sup>3</sup> عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول (الإطار النظري للمنازعات الإدارية)، جسر للنشر والتوزيع، 2013، ص 11.

وتجدر الإشارة في هذا المقام أن هذا المرسوم ملغى ضمناً بموجب القانون رقم 90-25<sup>1</sup> المتضمن التوجيه العقاري كما كرسته أيضاً المادة 19 من الامر 74-75 سالف ذكر.

### ثالثاً: الدفتر العقاري سند إداري

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه خصائص القرار الإداري لذلك فهو ليس بالعمل الإداري الانفرادي، بل هو سند إداري يحمي الملكية العقارية عن طريق منح المالك العقاري الحجية المطلقة في مواجهات الغير<sup>2</sup> وهو بذلك لا ينشأ أثراً قانونياً وإنما ينطوي دوره على كشف المراكز القانونية فقط، وعليه فالدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقع المحافظ العقاري الذي ينحصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقة العقارية والسجل العقاري<sup>3</sup>.

تظهر خصائص الدفتر العقاري بأنه سند قانوني تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري، فهذا الآخر يشكل سند الملكية، وهو سند قانوني يحتج به كسند للملكية يسلم لمالك العقار الذي تم تحديد عقاره تحديداً كلياً. بعد القيام بعملية المسح للإقليم ومالك العقار بمقتضى هذا الدفتر يمكنه أن ينقل ملكيته العقارية إلى غيره. بحيث يضبط المحافظ العقاري الدفتر العقاري من المالك القديم إلى المالك الجديد<sup>4</sup>.

ويرتكز أصحاب هذا الاتجاه في حججهم على أن الدفتر العقاري ليس بعمل إداري صادر عن الإرادة المنفردة للمحافظة العقارية بل تتدخل في عدة جهات إدارية أخرى مثل الولاية والبلدية.

### الفرع الثاني: موقف المشرع والقضاء من حجية الدفتر العقاري

بعدما تطرقنا سابقاً إلى أهمية الدفتر العقاري لاحظنا أن هذا الأخير يشكل حجة مثبت يمكن لمالكه أن يتحجج بها في مواجهته للغير، ولكن هناك من الفقه من يرى عكس ذلك وأن حجية الدفتر العقاري نسبية وليست مطلقة، مادفعنا إلى البحث عن موقف المشرع والقضاء من مدى صحة هذا التكييف.

### أولاً: موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري

<sup>1</sup> قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 49 صادرة في 18 نوفمبر 1995، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26، مؤرخ في سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، عدد 55، صادرة في 27 سبتمبر 1997.

<sup>2</sup> كلثوم بوخروبة، المرجع السابق، ص 433-434.

<sup>3</sup> سفيان ذبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجليلي بونعامة خميس مليانة، ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/15 على الساعة 19:00.

<sup>4</sup> مفيدة المزري، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، المركز الجامعي ميله، المجلد 08، العدد 01، نوفمبر 2019، ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/18 على الساعة 11:00.

لقد افصح المشرع الجزائري عن قناعته في مدى حجية الدفتر العقاري في الاثبات وذلك من خلال المادة 33 من المرسوم 32-73 سالف ذكر عندما أوردت هذه الأخيرة في فحواها " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد لاحقا تعد المنطلق الوحيد للإقامة بينة بشأن الملكية العقارية" كما أضافت المادة 19 من المرسوم 74-75 "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في سجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته"، و ستقرأ لهذه المواد نجد ان المشرع اعترف بالدفتر العقاري كسند وحيد في إثبات الملكية العقارية للأرضي المسوحة باختلاف أنواعها، وهذا راجع لاعتبار أن دفتر يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات ولا يسلم إلا لصاحب العقار، وعليه فغن كل سندات العرفية والعقود الرسمية والقرارات والاحكام القضائية تسقط أمام الدفتر العقاري، إذ يجب على من يدعي ملكية عقار ان يستند في ادعائه على الدفتر العقاري المعد مسبقا من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً<sup>1</sup>.

وبناء على ماسبق فإن منح الدفتر العقاري حجية مطلقة فيه هدر لحقوق ثابتة للأشخاص آخرين وهذا راجع الى الحالات التي يتم فيها ترقيم على أساس عقود عرفية لا تسمو الى درجة الاثبات المطلق هذا من جهة، وفي أحيان أخرى يكون ترقيم عن طريق شهادة شهود فقط، وعليه فقد منح المشرع للأفراد حق طعن في الدفتر العقاري ومنه الطعن في الحقوق المشهرة وفقا لما تضمنته المادة 85 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمادة 16 منه التي أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن ترقيم النهائي من خلال اللجوء الى القضاء<sup>2</sup>، حيث سنتطرق في الفصل الثاني إلى القضاء المختص في المنازعات ناشئة في هذه المسائل

## ثانيا: موقف القضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري

لقد سائر قضاة المحكمة العليا موقف المشرع الجزائري بخصوص الحجية الكاملة في اثبات الملكية العقارية بمختلف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري حيث جاء في القرار 197920 الذي جاء في حيثياته ان قضاة المجلس القضائي ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لايقوم مقام سند الملكية، ويكونوا بذلك قد خالفوا القانون، وأن

<sup>1</sup> صالح محمد، إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2022-2023، ص72.

<sup>2</sup> محمد زغبة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018-2019، ص 52.

الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر 74-75 والمادتين 32 و33 من المرسوم المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة<sup>1</sup>.

ما يمكن التعقيب عليه في نص هذا الاجتهاد أن الغرفة العقارية المنعقدة بمقر المحكمة العليا قد أسست قرارها على أحكام المرسوم رقم 32-73 المنفذ للأمر 71-73 المؤرخ في 8 جانفي 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية وكان الاجدر بذلك ان يكتفي بالاستناد على المادة 19 من الأمر 74-75 سالف ذكر.<sup>2</sup>

وعليه فإن القضاة متى توصلوا إلى انعدام الدليل في إثبات الملكية العقارية رغم الاحتجاج بالدفتر العقاري يكونوا بذلك قد اخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم على أساس قانوني سليم مما يجعله عرضة للإبطال والنقض.<sup>3</sup>

علاوة على ذلك أضاف القرار صادر في 06 مارس 2000 والذي جاء تحت رقم 259635 أين استبعد القاضي العقد الرسمي في مواجهة صاحب الدفتر العقاري وأسسوا قرارهم على المادة 19 من الأمر 74-75 الدفتر العقاري هو السند الملكية، ومن خلال القرارين المذكورين يتضح جليا ان الاثبات في الأراضي المسوحة لا يكون الا عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر بمثابة السند الوحيد في اثبات الملكية العقارية.

وتأسيسا لما سبق يمكن للقضاء طلب إعادة النظر في الدفتر العقاري وعرضه للتعديل إذا كان مضمونه غير مطابق للواقع الميداني المكرس بموجب عقد رسمي حيث جاء في حيثيات الملف رقم 488919 "ان الدفتر العقاري للقول بحجيته يجب ان يكون مطابقا ميدانيا مع العقار محل هذا السند الرسمي وان عدم تطابق ذلك يجعل من حجيته ناقصة مما يؤدي إلى تعديله، وحيث انه لما كان الثابت في قضية الحال ان قضاة الموضوع تبين لهم استنادا الى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعي عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 28 مارس 1984 وماخلصت اليه الخبرة من ان هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا، وان الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل ويكون القضاء برفض دعوى الطاعنين الرامية الى اخلاء الجزء المتنازع عليه

<sup>1</sup> العربي بومعروف، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة 1، المجلد 07، العدد 02، 2009، ص780، ينظر الموقع <http://asjp.com> يوم 13/08/2025 على الساعة 11:25.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص780.

<sup>3</sup> صالح محمد، المرجع السابق، ص72.

الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 28 مارس 1984 تطبقا سليما للقانون"<sup>1</sup>.

ولما كان ذلك كذلك لا يعني عدم تسليم بالحجية المطلقة للدفتر العقاري كون ان هذا القرار الأخير تناول الدفاتر العقارية التي لا تتوافق مع الواقع الميداني.

### المبحث الثاني: نموذج دفتر العقاري ومنازعاته أمام المحافظ العقاري

إن المشرع الجزائري منح الدفتر العقاري قيمة قانونية بالغة إذ اعتبره من أهم سندات إثبات الملكية، لذلك حصر البيانات الواجب توفرها وفق قالب معين ومنح بوجبه المشرع لوزير المالية صلاحية إصدار النموذج الدفتر العقاري وهذا ما تكرر بصدور قرار هذا الأخير بتاريخ 27 ماي 1976<sup>2</sup>، وتمر عملية إعداد الدفاتر العقارية بعدة مراحل تنشب من خلالها منازعات بين مالكي العقار، خاصة في حال تعدي أحد الأفراد على ملكية الآخر أثناء عملية المسح، لذلك حرص المشرع على تخويل المحافظ العقاري بعض صلاحيات في الفصل في المنازعات الناشئة عن عملية إعداد الدفاتر العقارية.

وبناء على ذلك سنتطرق خلال هذا المطلب إلى تبيان مضمون والشكل الدفتر العقاري (المطلب الأول) ومنازعاته أمام المحافظ العقاري (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: مضمون وشكل دفتر العقاري

لقد أكدت المادة 45 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، منح المشرع الجزائري للوزير المكلف بالمالية سلطة إعداد شكل و مضمون الدفتر العقاري، وهذا ما تجسد بموجب صدور قرار من طرف وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 يتضمن النموذج الذي يجب أن يحتويه الدفتر العقاري حيث يتم إدراج جميع البيانات والمعلومات الخاصة بمالكي العقار محل إعداد الدفتر العقاري.

وعليه سنتطرق خلال هذا المطلب إلى مضمون الدفتر العقاري (الفرع الأول) وشكل الدفتر العقاري (الفرع الثاني)

#### الفرع الأول: مضمون الدفتر العقاري

<sup>1</sup> العربي بومعروف، نفس المرجع، ص 780.

<sup>2</sup> القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 09 مارس 1977.

بالرجوع إلى نص المادة 45 من المرسوم الرقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري نجد أن الدفتر العقاري لا بد أن يتوافق مع النموذج المحدد بمقتضى قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المتعلق بمضمون الدفتر العقاري المتكون من الطابع والستة جداول<sup>1</sup>،

نقصد بالطابع مجموع البيانات المعنية أو المعرفة للعقار والمتضمن البلدية مجموع الملكية ورقم القسم والسعة، أما بالنسبة للجداول فهي تتكون من:

الجدول الأول أين يعين فيه مجموع الملكية مرفق بذكر نطاق الطبيعي الموقع والمساحة، أما بالنسبة للجدول الثاني فيحتوي الملكية وينقسم إلى قسم أيمن يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق و التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، أما القسم الأيسر فيه يحمل بيانات المالكين مثل الإسم واللقب... الخ، أما الجدول الثالث فهو مخصص للارتفاقات حيث يؤشر في قسمه الأيسر إلى جميع التشطيبات والتغييرات التي تلحق بالحقوق المشهورة فيما يتضمن الجدول الرابع في شقه الأيسر التشطيبات والتغييرات الخاصة بالحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزينات المدرجة في القسم الأيمن من هذا الجدول.

أما بخصوص الجدول الخامس يؤشر فيه إلى جميع الامتيازات والرهن الواردة على مجموع الملكية حيث تتضمن القسم الأيمن الرهن والامتيازات والقسم الأيسر تشطيبات التصرفات، حيث يتضمن الجدول الأخير الذي يتم تخصيصه لتأشيرة التصديق التي يصادق المحافظ العقاري بناء عليه على تاريخ تسليم الدفتر العقاري لمالكه كما يصادق على توافق التأشيرتين المبينتين مع البطاقة العقارية الموافقة له وذلك من خلال وضع خاتم المحافظة العقارية وامضاء المحافظ<sup>2</sup>.

لا بد من توفر جميع هذه المواصفات في الدفتر العقاري لكي يكون صحيحا وتجدر الإشارة هنا إلى أن هذه المواصفات تكون محل تأشيرات سابقة في البطاقات العقارية، التي تنقل إما دفتر العقاري المقدم أو الدفتر الجديد وهذه البيانات تعتبر شرطا لصحة الدفتر العقاري، كما أن احتواء الدفتر العقاري على جميع المواصفات والبيانات المذكورة أنفا دون تأشيرت وتوقيع المحافظ العقاري المختص

<sup>1</sup>هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 1، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 1، 2022، ص 1946 ينظر الموقع <http://asjp.cerset.dz> يوم 2025/08/14 على الساعة 10:40.

<sup>2</sup>أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند الاثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 6، 2009، ص 227، ينظر الموقع الإلكتروني <http://elwahat.univ-ghardaia.dz> يوم 2025/08/14 على الساعة 10:40.

إقليمياً لا يعد إلا مجرد بطاقة لتقديم معلومات عن العقار معين، كما يتم حفظ الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية إلى غاية حضور أصحاب الأمر لاستلامه<sup>1</sup>.

## الفرع الثاني: شكل الدفتر العقاري

لقد تم تحديد شكل الدفتر العقاري من قبل وزارة المالية كونها السلطة المختصة بذلك، وهذا ما نصت عليه المادة 45 في فقرتها الأولى من المرسوم رقم 63-76 على أن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74-75 يجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب القرار صادر من طرف وزير المالية بتاريخ 26 ماي 1976 حيث تضمن في مادته الأولى "يوضع دفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 45.... على مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار".

إذا رجعنا إلى الدفاتر العقارية المسلمة من طرف المحافظات العقارية وتصفحنا فأول ما يقابلنا هو غلاف الدفتر العقاري الملون بالون الأخضر ونجد فيها الملاحظات والبيانات التالية:

أنه مؤشر عليه بكيفية واضحة ومفهومة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط مائل والجدول مرقمة وموقعة.

تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

يحظر فيه الكشط الحشر والأغلاط وتصحيح الأخطاء في حال وقوعها عن طريق الإحالة.

الكلمات والأرقام المشطوبة والإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد تأشير الذي يعينها ويوافق عليها من طرف المحافظ العقاري.

يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم الدفتر والنص الذي بمقتضاه سلم الدفتر.

يشهد المحافظ العقاري على صحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيع ووضع ختم الإدارة.

يتبين لنا من خلال ما سبق أن المشرع قد سوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثقوين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري، فيما يخص ضوابط الشكلية مثل منع الحشر والكشط و تصحيح الأخطاء بدون الإحالات، كما يظهر جلياً أن المشرع كان صارماً في الأحكام المتعلقة بتقييد البيانات على الدفتر العقاري، لما لهذا الأخير من أهمية في إحداث تغييرات جوهرية في المراكز

<sup>1</sup> زهيرة بن خضرة، المرجع السابق، ص 138.

القانونية للأشخاص، على أساس إعطاء الشخص حق الملكية بموجب القانون بعد أن كان مجرد حائز للعقار بدون وثائق ثبوتية تقر بملكيته للعقار<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: المنازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

تعتبر المحافظة العقارية الجهة الوحيدة المكلفة بالقيام بعملية الشهر العقاري كما انها احدى الاليات المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توفرها في الوثائق الخاضعة للشهر حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهات الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي ويعتبر المحافظ العقاري المسؤول الأول على مختلف العمليات العقارية التي تتولها مصالحه ومن أبر الصلاحيات المخولة لهذا الاخيرة تتمثل في مسك السجل العقاري وإتمام العمليات المتعلقة بالسجل العقاري

نظرا للدور الهام الذي تلعبه المحافظة العقارية في التخفيف العبء على القضاء سواء العادي أو الإداري حولها المشرع اختصاص النظر في بعض المنازعات الدفاتر العقارية وذلك قبل صدورها والمتمثلة في المنازعات الناشئة عن حالات رفض الإيداع (الفرع الأول) و المنازعات الناشئة عن حالات الرفض الشهر (الفرع الثاني)

### الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن حالات رفض الإيداع

أجاز القانون للمحافظ العقاري سلطة إصدار قرار رفض الإيداع إذا تبين له نقص في البيانات أو عدم إشهار السندات المرتكز عليها في عملية المسح على أن يتم ذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع والأصل في الإيداع أنه يكون كليا وفوريا بمعنى أنه يخص بعض البيانات الموجودة فيها فقط<sup>2</sup>.  
يتمثل استثناء هذه القاعدة فيما تناولته المادة 106 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم<sup>3</sup>، والتي بينت فيها الحالات التي يكون فيها رفض الإيداع بصفة جزئيا وهي كالتالي:

حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة كون الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالك للعقار حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر

<sup>1</sup> عماد الدين حايمة، المرجع السابق، ص 256.

<sup>2</sup> عماد الدين حايمة، مرجع سابق، ص 272.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم

بمعنى أن هذه الإجراءات تتميز بحسب مجموع المالكين على الشيوع والأمر كذلك في حالة المزايدة حسب قطع الأرض.

حالة ماكانت الوثيقة المودعة قصد الشهر تتضمن امتيازاً أو رهن أو نسخة من تنبيه المساوي للحجز وتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق والحجوز فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مسبقاً للشروط القانونية أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص<sup>1</sup>.

### أولاً: أسباب رفض الإيداع

تختلف أسباب رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري وهي تنحصر في تخلف إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة أو لنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات<sup>2</sup>. ولقد تضمنت المادة 100 من المرسوم 63-76 والتي يمكن عددها في:

- 1- عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.
  - 2- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي للمحافظ العقاري وفي حال تغيير حدود الملكية يجب تقديم وثائق القياس.
  - 3- عندما يكون تصديق على هوية الأطراف وفقاً لما نصت عليه المواد 102 و 103 من المرسوم 63-76.
  - 4- حالة عدم تقديم أي وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع.
  - 5- إذا كان تعيين العقارات مخالف لأحكام المادة 66 من المرسوم 63-76 وذلك في حال كانت الجداول التي تنص على إيداعها غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.
  - 6- حالة عدم مظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي يقدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل ل أو عدم توفر في هذه الصورة أو النسخ الشروط التشكيلية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به.
- تجدر الإشارة في هذا الشأن هناك حالتين تناولها القانون رقم 105-76 في المادة<sup>3</sup>، والتي ألغيت بموجب قانون المالية لسنة 2000 وتمثل هذه الحالات في:

- 1- عدم تقديم التصريحات قيمة للعقار موضوع التصرف، مع عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات.

<sup>1</sup> نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، جامعة معسكر، المجلد 22، العدد 3، 2021، ص 723، ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/14 على الساعة 19.00.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص 723.

<sup>3</sup> الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، المدلول المتمم، الجريدة الرسمية، عدد 51، صادرة 1976.

2- عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع.

### ثانياً: إجراءات رفض

في حال قرر المحافظ العقاري رفض الإيداع لأحد المسوغات التي ذكرناها وقبل تبليغ قرار رفض المودعي العقود والمحركات، يبحث فيما إذ كانت هناك أسباب أخرى للرفض من خلال إعادة فحص وتحريالعقود والوثائق المودعة وحصر الأخطاء والنقائص الموجودة فيها، بغرض القيام بعملية التسوية مرة واحدة من أجل تفادي رفض الإيداع مرة أخرى<sup>1</sup>، ولتفادي عدم مشروعية القرار. أما إذا كان هناك نقص في الوثائق المودعة وقام المحافظ بالقبول بالإيداع في هذه الحالة تترتب المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري على أساس خطأ مرفقي، (سنتطرق عليه في الفصل الثاني) حيث يتضمن قرارا لمحافظ العقاري أسباب الرفض مستندا في ذلك على النص القانوني، يكون بمثابة مبرر القرار مع توقيعه وشهادته بذلك، ويبلغ إلى الموقع على شهادة الهوية إما بواسطة التسليم الشخصي أو عن طريق البريد الموصى به مع طلب إشعار بالاستلام<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: حالات لرفض الشهر

تعتبر عملية الشهر العقاري من أهم المراحل التي يمر عليها العقار محل تملكه وذلك أن الملكية والحقوق العينية الأخرى سواء الواقعة بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وعليه يجدر أن يكون المحافظ العقاري حريص على مراقبة وفحص الوثائق المراد شهرها بهدف حفظ الحقوق من ضياع وتحقيق الاستقرار والأمان في المعاملات العقارية<sup>3</sup>.

بناء على ذلك يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بإجراء الشهر إذا لاحظ بعد الفحص الدقيق للوثائق أن هذه الأخيرة يشوبها عيب من العيوب، أو أنها غير سليمة سواء من حيث عدم تعيين العقارات أو الأطراف أو نقص في الوثائق المطلوب استكمالها أو أنها مخالفة للنظام والآداب العامة<sup>4</sup> وفقا لما أورده المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63-76 التي نصت " يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة أن موضوع أو سبب العقد غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح" ولمعالجة هذا الموضوع سنتطرق إلى المسوغات رفض الشهر وإجراءات الرفض.

### أولاً: أسباب رفض إجراء الشهر

<sup>1</sup> نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص 724.

<sup>2</sup> عماد الدين حايمة، المرجع السابق، ص 276.

<sup>3</sup> نفس المرجع، ص 277.

<sup>4</sup> فوزية عماري، مريمبوعية، المرجع السابق، ص 36.

لقد تناولت المادة 101 من المرسوم التنفيذي 63-76 الحالات التي يتم فيها رفض إجراء الشهر من قبل المحافظ العقاري وهي كالتالي:

- 1- إذا كانت الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة.
- 2- إذا كان مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 الفقرة 1 غير صحيح مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
- 3- عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة على البطاقة العقارية
- 4- عندما تكون صفة المتصرف والحائز الأخير للشخص المحدد في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة على البطاقات العقارية.
- 5- إذا كشف التحقيق المنجز بموجب المادة 104 بأن الحق غير قابل للتصرف.
- 6- عندما يكون موضوع العقد المحرر المراد شهره غير مشروع، ومخالفا للنظام العام.
- 7- في حال ظهور وقت تأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.

### ثانياً: كفاءات رفض الشهر

إذا تبين للمحافظ العقاري أثناء عملية فحص الوثائق محل الشهر رفض الإجراء يصدر قراراً بهذا شأن ويبلغه مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو من خلال رسالة مضمّنة مع إشعار بالوصول ويجب ان يتضمن قرار رفض الإشهار توقيع وختم المحافظ العقاري مع تاريخ صدور القرار مع منح مهلة لمحرر الوثيقة لتدارك سبب رفض والمحددة قانوناً ب 15 يوماً سارية من تاريخ التبليغ وإذا لم يقم المبلغ له بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، يبلغ بقرار الرفض النهائي خلال 8 أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوم<sup>1</sup>.

غير أنه في حال تبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر أنه قد أخطأ عند قبوله للوثيقة المودعة وقيامه بالشهر فما عليه في هذه الحالة إلا اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون اتباعه للإجراءات الرفض النهائي<sup>2</sup>

<sup>1</sup> نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص 724.

<sup>2</sup> خالد رامول، المرجع السابق، ص 136.

## خلاصة الفصل

الدفتر العقاري عبارة عن سند ملكية يخص الأراضي المسوَّحة يتم تقييد جميع الحقوق العقارية فيه من طرف المحافظ العقاري الذي يتولى بدوره تسليمه لمالك العقار، وتبرز أهمية الدفتر العقاري في كونه الحامي للملكية العقارية إذ أنه يظهرها من العيوب ويحد من فوضى العقار، وقد اختلف الفقه في تكييف طبيعته القانونية بين من اعتبره قراراً إدارياً وبين من كیفه على أساس عقداً إدارياً وبين من يرى أنه مجرد سند إداري إلى أن الرأي القائل أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري هو الرأي الأقرب للصواب بحكم أن هذا الأخير يحمل في طياته عناصر القرار الإداري، فيما فصل المشرع في مدى حجيته أين اعتبره المنطلق الوحيد لإقامة البينة والحجة على الملكية العقارية فيما كان للقضاء موقفاً مخالفاً، حين جعل حجيته نسبية إذ يمكن للقضاء عرض الدفتر العقاري للتعديل في حال كان مضمونه لا يتطابق مع الواقع الميداني،

يتضمن الدفتر العقاري النموذج الذي تم تحديده بموجب قرار وزير المالية حيث يحتوي على مجموعة من البيانات لا بد من توفر جميعها دون تخلف أي من البيانات من أجل صحته وسلامته من العيوب، فيما يفصل هذا الأخير في بعض منازعات الدفتر العقاري المتعلقة بعملية المسح والشهر العقاري والذي من شأنه تخفيف العبء على مرفق القضاء.

## الفصل الثاني

حدود القاضي الإداري في تسوية منازعات الدفتر العقاري

## الفصل الثاني: حدود القاضي الإداري في تسوية منازعات الدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري الوسيلة الرسمية والوحيدة بإثبات الحقوق العينية العقارية في نظام القانون الجزائري إذ يكرس مبدأ الشرعية والشفافية في المعاملات العقارية، غير أن ممارسة هذه الحقوق قد تثير نزاعات متعددة بين الأفراد أو بينهم وبين الإدارة، سواء تعلق الأمر بتقييد أو الشطب أو التصحيح، بيانات في الدفتر العقاري، وهنا يتدخل القاضي الإداري باعتباره قاضي مشروعية، والحامي لمبدأ المشروعية المكلف بمراقبة تصرفات الإدارة، وعلى رأسها المحافظة العقارية، بما يضمن التوازن بين حماية الملكية الخاصة واحترام المصلحة العامة، وهذا في إطار الرقابة القضائية التي يمارسها التي تساهم بدورها في تسوية المنازعات العقارية وضمان استقرار المعاملات وتعزيز الثقة في نظام الشهر العقاري.

والإثراء هذا الموضوع قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول حول منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء، بينما المبحث الثاني نخصه إلى الآثار المترتبة على إلغاء الدفتر العقاري.

### المبحث الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

تختلف الجهات القضائية المختصة بنظر حول القضية المعروضة عليها المتمثلة في الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليه فقد تكون المنازعة الإجراءات السابقة (أولية) للحقوق في السجل العقاري، وقد تكون إما إجراءات لاحقة لتسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري، فهذه كل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري يؤول الفصل فيها. إلى جهات قضائية مختلفة<sup>50</sup>، سواء القضاء العادي (المطلب الأول) أو القضاء الإداري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول. منازعات الدفتر العقاري المعروضة على القضاء العادي

خلال مرحلة إعداد دفتر العقاري، قد تنشئ نزاعات حول الإجراءات الأولية التي تباشر فيها عملية المسح العقاري، والتحقيق في الملكية الأراضي والعقارات التي يؤول الاختصاص فيها للقاضي العقاري، وهذا في حالة إذا كان نزاع قائم بين الخواص، أما في حالة حدوث نزاع متعلق بالأخطاء التي يمكن أن تصدر عن المحافظ العقاري في هذه الحالة يؤول الاختصاص فيها للقاضي الجزائري<sup>51</sup>، وكنتيجة لذلك فالدفتر العقاري قوة ثبوتية يتم أخذها من قبل القاضي العادي وهذا راجع

<sup>50</sup> نور الدين حيرش، نفس المرجع، ص 726.

<sup>51</sup> نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص 727.

بأن هذا الأخير لا يمكنه مناقشة مضمون الدفتر العقاري، لأن ذلك يخرج عن اختصاصه لذلك واجب عليه الأخذ به كدليل لإثبات كما أن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل.<sup>52</sup>

وتوسعا في هذا الموضوع، نقسم هذا المطلب إلى فرعين. نبين في (الفرع الأول) الاختصاص القاضي العقاري. أما في (الفرع الثاني) اختصاص القاضي الجزائي.

### الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

طبقا لنظام الشهر العيني يعتبر الدفتر العقاري لسند الوحيد في إثبات الملكية العقارية<sup>53</sup> وهذا ما تضمنته المادة 19 من القمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسحا لأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار مع وقت الإشهار في السجل العقاري أو الدفتر الذي يشكل سند ملكيته"<sup>54</sup> وتمشيا مع ما تم ذكره إن الإجراءات الأولية لإعداد الدفتر العقاري التي ينتج بشأنها اعتراضات واحتجاجات متعلقة بعملية المسح العام، وتلك الناشئة بمناسبة ترقيم المؤقت بين الخوص ففي هذه الحلقة دي يفتح المجال أمام الأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء المختص بفضل النزاع، ويكون القاضي العقاري هو صاحب هذا الاختصاص في هذا المجال.<sup>55</sup>

### أولا: الدعوة الناشئة عن إيداع وثائق المسح

تنص المادة 14 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه "يعطي أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها. إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"<sup>56</sup> بناء على ما تضمنته المادة 14 من المرسوم السالف الذكر، نستنتج أن المشرع قد منح أجل ثلاثة (3) أشهر، فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق وحل النزاع وديا، أما في حالة هذا التواصل إلى اتفاق وحل النزاع وديا من طرف لجنة مسح الأراضي فإن ذلك يفتح المجال لإثارة الأمر تلقائيا أمام القضاء عن طريق دعوة قضائية، مع مراعاة الشروط المنصوص عليها قانونا واحترام قواعد الاختصاص القضائي<sup>57</sup> استنادا لنص المادة 13 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي اشترطت لقبول دعوى لا بد من توفر

<sup>52</sup> مليكة بوغرارة، منازعات دفتر العقاري. مجلة دراسات للحقوقية، العدد التاسع، جامعة الجزائر 01، ص360، ينظر الموقع الإلكتروني

<http://asjp.com> يوم 2025/08/21، على الساعة 12:30.

<sup>53</sup> احمد ضيف، المرجع السابق، ص234.

<sup>54</sup> الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والتأسيس السجل العقاري.

<sup>55</sup> مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا، عدد02، 1995، ص ص85-88.

<sup>56</sup> مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل25 مارس سنة 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة

الرسمية الصادرة بتاريخ 13 ربيع الثاني، عام 1396، ص 497.

<sup>57</sup> نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص727.

الصفة والمصلحة، إلى جانب ذلك وهذا في أجل ثلاث أشهر التي حددها المادة 14 من المرسوم 62-76 بناء على محضر قضائي أمام القسم العقاري للمحكمة المختصة إقليمياً، أي عرض في دائرة اختصاصها مكان تواجد العقار محل النزاع<sup>58</sup>.

### ثانياً: الدعوى الناشئة عن ترقيم مؤقت بين الخواص

غالباً ما يحدث ألا يتم تقديم أي اعتراض خلال مرحلة التحقيق الميداني لعدة أسباب<sup>59</sup> إلى أن هذا لا يمنع من إيداع احتجاج أمام المحافظة العقارية بصدد عملية ترقيم التي تختلف مدتها حسب نوع الترخيم في حالة ما إذا قدم المحافظ العقاري سندات رسمية كان الترخيم نهائياً، أما في حالة إذا قدمت له سندات لا تكتسي ولا تنتهي إلى العقود الرسمية ففي هذه الحالة يقوم بالترخيم بصفة مؤقتة لمدة قدرها أربعة أشهر، أو الترخيم لمدة سنتين<sup>60</sup>. على إثر إشهار مقرر الترخيم العقاري سند ملكية الذي يعده المحافظ العقاري، ويكون مطابقاً لنموذج الملحق بهذا المرسوم<sup>61</sup>، ويملك كل طرف من الأطراف المتنازعة على هذا الترخيم الحق في إيداع اعتراض أو احتجاج التي يكون قابل للصالح لكل من المحافظ لعقارياً ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف فاشلة أو عديمة الجدوى، فإن الاعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة إقليمياً، التي يفصل فيها القاضي العقاري. بعد رفع دعوى خلال ستة أشهر من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح.

### الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي

حسب ما تقتضي به القواعد العامة في القانون الجزائري لاسيما في مجال العقاري، تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت وتتقادم الدعوى بالمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير<sup>62</sup>.

وبالتالي فالخطأ الشخصي الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في حالة إثبات سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال ب التزامه القانوني لا سيما في حالة قيام هذا الأخير باستبدال البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المثبتة من عملية المسح بيانات أخرى لفائدة شخص آخر، وهذا ما

<sup>58</sup> القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-22 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 17 يوليو سنة 2022.

<sup>59</sup> للتفصيل أكثر ينظر المادة 13 من المرسوم تنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، متعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، صادرة بتاريخ 25 مايو 2008.

<sup>60</sup> نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص 727..

<sup>61</sup> المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 08-247 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية.

<sup>62</sup> المادة 23 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والتأسيس السجل العقاري

يشكل تزوير من طرفه في محرر رسمي فهو فعل معاقب عليه بموجب قانون العقوبات<sup>63</sup> حسب المادة 214 منه التي تنص على أنه "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزوير في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته، وذلك بانتحال شخصية الغير والحلول محلها إحداث تغيير في المحررات أو التوقيعات..."<sup>64</sup> وهذا ما نجده في المحافظ العقاري باعتباره موظف قائم بوظيفة في حال إخلاله بالتزامه القانوني، كالاتناع عن تسلم وثائق المسح المودعة لديه من طرف لجنة مسح الأراضي قصد إعداد السجل العقاري.<sup>65</sup>

### المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري المعروضة على القضاء الإداري

طبقا للنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التيتنص على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أولى درجة بحكم قابل للاستئناف فيجميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"<sup>66</sup>

وبناء على ذلك نبين في هذا المطلب دعوى إلغاء ترقيم العقاري (الفرع الأول)، ودعوى تعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري

دعوى إلغاء ترقيم العقاري هي عبارة عن دعوى قضائية إدارية تقام أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا. تهدف إلى إلغاء أو تعديل قرار ترقيم النهائي للدفتر العقاري الذي اتخذته المحافظ العقاري. حيث يختص القاضي الإداري بالنظر والفصل في النزاعات المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري، سواء تلك الناشئة عن عملية ترقيم المؤقت للعقار لفائدة الدولة، الذي ينتج من خلالها اعتراض الخواص عليه والمطالبة بإلغائه أو تلك طلبات المقدمة لإلغاء الترقيم نهائي<sup>67</sup>.

#### أولا: دعوة إلغاء الترقيم المؤقت

حسب نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عندما يتلقى المحافظ العقاري وثائق المتعلقة بالمسح العقاري يقوم بمباشرة إجراءات ترقيم العقاري خلال أجل ثلاث أشهر، ويكون قابل للطعن واعتراض بكل الطرق القانونية كما سبق الإشارة إليه فيكون قابل للصلح من قبل

<sup>63</sup> نعيمة حاجي، المسح العام والتأسيس سجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص، 101.

<sup>64</sup> المادة 214 من الأمر 156-66 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة سنة 1966.

<sup>65</sup> نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص، 720.

<sup>66</sup> المادة 800 من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

<sup>67</sup> نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص، 728.

المحافظ العقاري، أما في حالة فشله يتم الفصل فيه من قبل. القضاء العقاري إذا كان النزاع بين الخواص أي أطراف القانون الخاص<sup>68</sup> أو القضاء الإداري إذا كان النزاع فيه طرف من أشخاص القانون العام الذي حددته المادة 800 من القانون الإجراءات الإدارية والمدنية مثل الولاية الدولة والبلدية والمؤسسات ذات الصبغة الإدارية، بالرغم من وجود القسم العقاري ضمن اختصاص القاضي العادي وهذا على خلاف قانون الإجراءات المدنية الصادر بموجب الأمر رقم 66-154 الملغى الذي يؤول الاختصاص بشأن المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري المؤقت إلى القسم العقاري مهما كانت طبيعة وصفة أطراف نزاع سواء كان شخص عام أو شخص خاص<sup>69</sup>، على العموم يؤول الاختصاص للقضاء الإداري متى كانت دولة أو أحد أشخاصها العامة طرفا في النزاع في مجال الترقيم العقاري المؤقت بصفتها مدعية أو مدعى عليه، وإن كل مخالفة لقواعد الاختصاص النوعي المقررة في هذا الشأن، يترتب عليه التقرير برفض الدعوة شكلا وبطلان إجراءات باعتبار مسألة الاختصاص النوعي من نظام العام<sup>70</sup>.

### ثانيا: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

إن دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوة إدارية يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري أو أحد بياناته الذي جاء مخالفا للقانون<sup>71</sup>

#### أ) الشروط المتعلقة بقبول الدعوى

يمكن إجمالها وحصرها في النقاط الآتية.

#### 1- شرط القرار الإداري

نصت عليه المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث يجب على كل فرد، إرفاق القرار الإداري بعريضة إلزامية لإلغاء القرار الخاص بالدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبوله ما لم يوجد مانع مبرر لذلك<sup>72</sup>.

وإذا ثبت أن هذا المنع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر تقديمه في أول جلسة<sup>73</sup>.

<sup>68</sup> المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم

<sup>69</sup> نور الدين حيرش، نفس المرجع، ص. 728.

<sup>70</sup> نورة ارحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماجستير. فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص. 224.

<sup>71</sup> محمد الأمين حمد ادو، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، لعدد 7،

سبتمبر 2018، ص 39. ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/24 على الساعة 14.00

<sup>72</sup> مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 01، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2009، ص 326.

## 2- شرط الصفة والمصلحة

وهي علاقة الشخص بموضوع النزاع نصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث قيد المشرع حق الشخص للجوء للقضاء الإداري بشرطين جوهرين هما الصفة والمصلحة، فلا يجوز لأي شخص مهما كان درجته الادعاء أمام القضاء ما لم تكن له صفة و مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون<sup>74</sup>.

بالتالي يشترط أن يكون لرافع الدعوى إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري الصفة والمصلحة، يمسه القرار المطعون فيه واشترط أن تكون مصلحة شخصية ومباشرة لرافع الدعوى إلغاء<sup>75</sup>.

## 3- شرط الأهلية

لم يشترط المشرع الجزائري من خلال القانون الإجراءات المدنية والإدارية استنادا لنص المادة 13 منه عن أهلية المدعي لقبول الدعوى القضائية وذلك لأن الأهلية ليست شرطا لازما لقبول الدعوى، وإنما للصحة المطالبة القضائية حتى لا تكون هذه الدعوى باطلة<sup>76</sup> فالأهلية شرط مباشر دعوى القضائية لا لقبولها، طبقا لنص المادة 64 من قانون اجراءات المدنية والإدارية<sup>77</sup>.

## 4- شرط الميعاد

قد حددت المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم الميعاد الطعن في القرار الإداري بمدة زمنية قدرها أربعة (4) أشهر تسري من تاريخ تبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر للقرارات الجماعية والتنظيمية<sup>78</sup>.

### (ب) شروط متعلقة بعريضة دعوى

<sup>73</sup> عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، (القسم الثاني الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية)، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 32.

<sup>74</sup> عمر بن الزوبر، الصفة والمصلحة كشرط لقبول الدعوى المدنية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمر تلجي، الأغواط، المجلد 07، العدد 02، 2022، ص 129، ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/08/25 على الساعة 10:00.

<sup>75</sup> ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دون طبعة، دار الجامعية الجديدة للنشر مصر 2010، ص 274.

<sup>76</sup> محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 41.

<sup>77</sup> طبقا لنص المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حالات بطلان للعقود غير القضائية والإجراءات من حيث موضوعها محددة على سبيل الحصر فيما يلي: انعدام أهلية الخصم أو انعدام أهلية أو تفويض لممثل الشخص طبيعي أو المعنوي.

<sup>78</sup> عمار بوضياف، دعوى لإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 33.

قد حددت المادة 15 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية على البيانات الخاصة بطرفي النزاع من حيث الاسمواللقب والمهنة والعنوان ضف إلى ذلك عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل القانونية التي تبني عليها الدعوى وكذلك تحديد طلبت التي يرغب المدعي في الحصول عليها على خلاف ذلك، قد أقرأ المشرع الجزائري مجموعة من الشروط الواجب توفرها في الدعوى العقارية، والتي تتعلق بالعريضة لرفعها أمام القضاء الإداري التي يمكن حصرها فيما يلي :

### 1-وجوب توقيعها من طرف محامي

قد ألزم المشرع الجزائري لكل فرد رافع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري إلى وجوب توقيعها من طرف محامي معتمد لدى مجلس الدولة، لكن بمقابل ذلك قد ترك المشرع لأفراد الذين يرفعون دعوى أمام القضاء العادي كامل الحرية في تعيين محام أو من عدمه، باستثناء المرافعات إضافة الى ذلك يجب أن تقدم جميع العرائض والطلبات والمذكرات الخصوم تحت طائلة عدم قبول من طرف محامي معتمد لدى مجلس الدولة، باستثناء الأشخاص المذكورين ضمن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهم البلدية والولاية والدولة والمؤسسات ذات صبغة الإدارية، فهم معفون من التمثيل بمحام في الادعاء أوالدفاع أو التدخل طبقا لنص المادة 827 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية، فتوقع العرائض والمذكرات الدفاع المقدمة بأسمائهم من الممثل القانوني<sup>79</sup>.

### 2-جواز التظلم المسبق

أجاز المشرع الجزائري حسب المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم الشخص المعني بالقرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري، تقديم تظلم إداري إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار الإداري محل تبليغ، وهذا في أجل أربعة أشهر يسري من تاريخ تبليغ المعني شخصيا بالقرار إذا كان القرار فردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري إذا كان القرار جماعي أو تنظيمي.

### 3-إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى

الزم المشرع الجزائري الشخص المعني على ضرورة إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا أثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعى من القرار المطعون فيه امره القاضي بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص نتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع<sup>80</sup>.

<sup>79</sup> عبد الرحمن بريارة، شرح قانون إجراءات مدنية وإدارية، طبعة 2، منشورات بغداداي، الجزائر 2011، ص، 505.  
<sup>80</sup> المادة 819، من القانون 09-08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بموجب القانون 13-22

فضلا عن ذلك يتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية المتعلقة بالدفتر العقاري لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إقليميا وهذا مقابل دفع الرسوم القضائية، من أجل تقييدها بالسجل خاص وترقم حسب ترتيب ورودها مع كتابة تاريخ ورقم التسجيل على العريضة، وعلى المستندات المرفقة استنادا لنص مواد 818-821-823-824، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، ضف إلى ذلك يتم تبليغ هذه العرائض من قبل المحضر القضائي<sup>81</sup> بينما يتم تبليغ المذكرات من قبل أمانة ضبط المحكمة الإدارية تحت إشراف القاضي المقرر.<sup>82</sup>

#### 4- شهر دعوى الإلغاء

اشترط المشرع الجزائري شهر دعوى الإلغاء لدى المحافظ العقاري إذا تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، فضلا عن ذلك يتم تقديم دعوى إلغاء في أول جلسة يناهز فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت في إدايعها لشهر<sup>83</sup> وتنص لمدة 519 على أنه "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع المراعات الأحكام الخاصة بالشهر الدعوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقص حقوق قائمة على عقود تم شهرها " واستقرأ ما تضمنته المادة السالفة الذكر نستنتج أن المشرع أخضع دعوى العقارية المتعلقة بعقار أو بحق عيني مشهر، إلى إجراء الشهر تحت طائلة الرفض شكلا، وبالتالي يتضح لنا أن شهر هو إجراء جوهري لا بد أن يقوم به المتقاضي، وإلا رفضت دعواه.<sup>84</sup>

ويرجع السبب الرئيسي لشهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري الذي يقوم به المتقاضي هو الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر من جهة، ومن جهة أخرى لتفادي الفوضى وعدم استقرار المعاملات العقارية لاسيما المتعلقة بالدفتر العقاري، بحيث يترتب على المتعامل في العقار أن يكون عالما بحالته يقينا، ففي حالة. أن أقدم هذا الأخير على شراء حق متنازع فيه، وأنه من المحتمل أن ينزع منه في حالة صدور حكم قضائي بشأنه إعادته إلى من صدر الحكم لفائدته.<sup>85</sup>

#### الفرع الثاني: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

تعتبر دعوى التعويض من الأعمال القانونية للإدارة وأهم وأبرز صور دعاوي القضاء الكامل، بل إنها الوسيلة العملية الوحيدة للحصول على التعويض عن طريق القضاء المختص وبالتالي، فهي

<sup>81</sup> الفقرة 01 من المادة 838 من قانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم، بموجب القانون 13-22.

<sup>82</sup> الفقرة 02 من المادة 830 من قانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم. بموجب القانون 13-22.

<sup>83</sup> الفقرة 03 من المادة 17 من قانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم. بموجب القانون 13-22.

<sup>84</sup> محمد الأمين حمدادو، المرجع السابق، ص 43.

<sup>85</sup> هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2013، ص 82.

دعوى التي يرفعها أحد الأشخاص الى القضاء للمطالبة بإلزام الغدارة بالتعويض عما اصابهم من ضرر نتيجة تصرفها في المشروع سواء تمثل في قرار إداري أو عمل إداري<sup>86</sup>.

وتقوم المسؤولية الإدارية على ثلاث أركان وهما ركن الضرر والخطأ والعلاقة السببية وما يهمننا هو الخطأ الذي ينقسم إلى نوعين:

الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي. يقصد بالنوع الأول بأنه ذلك الخطأ الذي ينسب إلى المرفق أي أن يكون سبب ضرر هو المرفق بالذات، أما النوع الثاني يقصد به الخطأ الذي يكشف عن العون العمومي وعن نيته الذي يبين أن عمله يميله هدف شخصي غير وظيفي، بمعنى الخطأ الذي يبين لنا العون نقائصه. عواطفه وتهوراته<sup>87</sup>.

حيث الخطأ المرفقي الناتج بسبب ضرر مرفقي يختص به القضاء الإداري بينما الخطأ الشخصي الذي يسبب ضرر شخصي يختص به القضاء العادي.

غالباً قد يرتكب المحافظ العقاري عدة أخطاء خلال تأدية مهامه أو بمناسبة قيامه لاسيما بعد الطعن في عدم صحة قراراته، و المطالبة بإلغائها وهذا حسب المادة 24 من الأمر 75-74، المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على "أن تكون قارة محافظ عقاري قادرة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً" ويفهم من نص هذه المادة أن المشرع جعل للقرار الصادر من المحافظ العقاري قابل الطعن أمام القضاء المختص إقليمياً، الذي من شأنه إلحاق ضرر بالغير، وجعل اختيار المضرور الحق بين رفع دعواه ضد مرتكب الخطأ المتسبب في الضرر على أساس الخطأ، وضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي<sup>88</sup>.

أضف إلى ذلك دعوى التي رفعها المضرور ضد المسح وقيد العقار سجله باسمه ويمكن في هذه الحالة مطالبة الدولة بتعويض على أساس الخطأ المرفقي، وهذا استناداً لنص المادة 23 من الأمر 75-74 التي تنص "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام تحدد ابتداء من اكتشاف الفعل. الضار وإلا سقطت".

ونستخلص ما تضمنته هذه المادة من الأمر السالف الذكر أن الدولة تتحمل المسؤولية بنسبة للأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري إلى أنه يحق لهذه الأخيرة الرجوع إلى المحافظ العقاري في حال ثبوت خطأه وهذا في مجال قيامه بإجراءات الشهر العقاري الذي من شأنه إلحاق ضرر بالغير الذي

<sup>86</sup> محمد علي همدان، مفهوم دعوى تعويض من الأعمال القانونية الإدارة وتميزها عن دعوى الإلغاء. مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، جامعة تفرغرين. المجلد 6، العدد 1، 2023. ص 859، ينظر الموقع <http://www.asjp.com> يوم 2025/009/01 الساعة 22:00.

<sup>87</sup> محفوظ للشعب، المسؤولية في القانون الإداري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994، ص 47.

<sup>88</sup> نور الدين حيرش، المرجع السابق، ص 730.

يترتب عليه مسؤولية الشخصية إلا أن الدولة تحل محله في دفع التعويض خلال رفع الدعوى التعويض خلال أجل تقديره عام يسري من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، أو خلال مدة 15 سنة من ارتكاب الخطأ المرفقي الذي يترتب على رفع دعوى التعويض، إما صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة الذي لم يحددها المشرع حسب المادة 24 من الأمر 74-75 التي تصدر حكما يقضي بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه أو إلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة وفي حال تعذر ذلك يتم تعويض المتضرر ماديا<sup>89</sup>.

كما لا تتحقق مسؤولية الدولة عن الأخطاء الناجمة من المحافظ العقاري وفقا لنظام المسؤولية عن الخطأ المرفقي، إلا إذا تحققت مسؤولية المحافظ العقاري وفقا لقواعد المسؤولية الناجمة عن أعمال تابعة<sup>90</sup>.

### المبحث الثاني. الآثار المترتبة على إلغاء الدفتر العقاري

يمتاز الدفتر العقاري بالقيمة القانونية كونه الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية إذ يعد سند إداري تسلمه هيئة إدارية تتمثل أساسا في المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري، حيث يعمل هذا الأخير على إصدار مجموعة من القرارات منها قد تكون صائبة، ومنها قد تكون خاطئة. ومن بين أهم القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري هو قرار تسليم الدفتر العقاري<sup>91</sup> الذي يكون قابل للطعن أمام القضاء، وهذا حسب المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس سجل العقاري" تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، وقياسا على ذلك يمكن أن يكون هذا القرار الصادر عن المحافظ العقاري المتعلق بالدفتر العقاري مشوب بعيب الذي لا يتماشى مع مبدأ مشروعية الأحكام العامة التي تضبط نظرية العامة القرارات الإدارية، والتي تتمثل في الأسباب والوسائل التي يبني عليها رافع الدعوى من أجل طلب إبطال قرار مشوب بعيب إما عيب عدم الاختصاص أو عيب الشكل والإجراءات. أو عيب سبب أو عيب مخالفة القانون أو عيب الانحراف في استعمال السلطة<sup>92</sup>.

وبناء على ذلك نبين في هذا المبحث الآثار القانونية للحكم بالإلغاء (المطلب الأول) وآثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة (المطلب الثاني).

<sup>89</sup> نوردين حيرش. نفس المرجع، ص 73، 730.

<sup>90</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائري، الطبعة 02، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2008، ص، 146، 147.

<sup>91</sup> أسماء حسين، عبد القادر فنينخ، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021، ص ص 387، 328، ينظر الموقع <http://WWW.asjp.com> يوم 2025/009/02 على الساعة 22:30.

<sup>92</sup> عمار عوابدي، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء 02، طبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2004، ص ص 499، 500.

## المطلب الأول: الآثار القانونية للحكم بالإلغاء

يصدر القاضي الإداري حكم يرتب آثار قانونية عند الفصل في النزاع المعروض عليه بخصوص الطعن بالإلغاء دفتر العقاري، ويكون هذا الحكم ابتدائي صادر من أول درجة إلى أنه معجل نفاذ رغم طريق الاستئناف وتظهر آثاره فيما يلي<sup>93</sup>

### الفرع الأول: الأثر الرجعي للإلغاء

يترتب على صدور الحكم القضائي المتعلق بإلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري إحداث أثر رجعي بنسبة إلى كل المراكز القانونية التي تمخضت عنه، بحيث من خلاله يتم إعادة طرفي الدعوى إلى الحالة التي كان عليها في السابق، أي بمعنى قبل إصدار المحافظة العقارية التي يسيرها أو ترأسها المحافظ العقاري الدفتر العقاري المطعون فيه بالإلغاء، بحيث تقوم المحافظة العقارية بصفة عامة والمحافظ العقاري بصفة خاصة بالالتزام بإلغاء دفتر العقاري محل الحكم القضائي<sup>94</sup>.

### الفرع الثاني: خروج نزاع من ولاية الجهة القضائية الإدارية

بمجرد صدور الحكم القضائي المتضمن إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري يملك القاضي الإداري سلطة واسعة من خلال توجيه أوامر تنفيذية، تكون إما مقترنة بغرامة تهديدية أم من عدمه وهذا في حالة امتناع الإدارة أي المحافظة العقارية بتنفيذ الحكم القضائي<sup>95</sup>، لكن بمقابل ذلك لا يمكن له إصدار حكم إعادة نظره أو العدول عنه. إلا في الحالة المحددة في القانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في الطرق الطعن العادية كالمعارضة والاستئناف، وهذا حسب المادة 313 الفقرة الأولى من القانون السالف الذكر، أو طرق طعن غير العادية سواء قام بالنقض أو التماس إعادة النظر أو اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، وهذا حسب المادة 313 الفقرة الثانية من القانون السالف الذكر.

### الفرع الثالث: اكتساب الحكم حجية الشيء المقضي به

قد حددت المادة 297 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على الحجية المطلقة للحكم القضائي الصادر من قبل القاضي الإداري المتضمن إلغاء الدفتر العقاري، حيث تتخطى آثاره طرفي الدعوى للإلغاء وهذا راجع كونه حجة على كافة باعتبار أن إلغاء الدفتر العقاري معناه محو

<sup>93</sup> أسماء حسين، عبد القادر فنينخ، المرجع السابق، ص 331-332.

<sup>94</sup> أسماء حسين، عبد القادر فنينخ، نفس المرجع، ص 332.

<sup>95</sup> المادة 980 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم.

الدفتر العقاري المطعون فيه من واقع المحافظة العقارية التي يترأسها المحافظ العقاري، وبالتالي فحجية الشيء المقضي فيه تعود قرينة قانونية يكون مقتضاها أن الطرف الذي خسر الدعوى لا يجوز له أن يعيد رفع الدعوى من جديد متعلقة بنفس القرار الإداري الأول المتعلق بإلغاء الدفتر العقاري<sup>96</sup> وهذا سواء (كان الطاعن أو المطعون ضدها متى تحددت أطراف الدعوى والسبب والموضوع وهذا حسب المادة 338 من القانون المدني<sup>97</sup> .

### لفرع الرابع: مسؤولية التعويض عن الضرر

بشكل عام تتحمل السلطات الإدارية والمحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري مسؤولية التعويض عن الأضرار الناجمة عن القرارات الإدارية، وهذا بعد صدور حكم قضائي متضمن إلغاء القرار الإداري من قبل القضاء الإداري<sup>98</sup> .

بالتالي فالخطأ الذي ترتبه المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري وهذا خلال تأديته مهامه المتعلقة بإجراءات الشهر العقاري الذي ينجم عنها إلحاق ضرر بالغير، مما يترتب عليه قيام مسؤولية المدنية للمحافظ العقاري وهذا حسب المادة 124 من القانون المدني التي مناطها هي الفعل غير المشروع إلا أن هذه المسؤولية تتقرر في الأصل على عاتق الدولة حيث تنوب الدولة عن المحافظ العقاري في تعويض الغير، لكن في مقابل ذلك في حالة الخطأ فإن للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بمدافعتة من تعويض<sup>99</sup> .

### المطلب الثاني: آثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة

بمجرد الفصل القاضي الإداري في دعوى المرفوعة له المتضمنة إلغاء القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري، وهذا بعد أخذه بأحد الأسباب لإلغاء القرار المقرر قانوناً، بحيث يترتب على هذا الإلغاء تغيير المراكز القانونية بالنسبة للأطراف لكن هذا التغيير لا يشمل تغيير المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري، باعتبارها مكلفة بتنفيذ الحكم القضائي المتعلق بإلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري.

وعليه نبين في هذا المطلب آثار إلغاء الدفتر العقاري بالنسبة للأطراف (الفرع الأول) وبالنسبة لإدارة (الفرع الثاني).

<sup>96</sup> أسماء حسين، عبد القادر فنينخ، المرجع السابق، ص 332-333.

<sup>97</sup> الأمر 58-75 المؤرخ في 26/سبتمبر/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، لعدد 78. الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

<sup>98</sup> المادة 338 من القانون المدني.

<sup>99</sup> أسماء حسين، عبد القادر فنينخ، المرجع السابق، ص 334-335.

## الفرع الأول: آثار الإلغاء في مواجهات الأطراف

على العموم يترتب على صدور حكم قضائي المتضمن إلغاء القرار الخاص بالدفتر العقاري بالنسبة للأفراد المتضررين، زوال آثار القرار الإداري الملغى الصادر من المحافظة العقارية بواسطة المحافظ العقاري واستعادة الفرد الحقوق المكتسبة ألو هي الدفتر العقاري الذي يعد لوثيقة الرسمية للإثبات الملكية.

أضف إلى ذلك يمكن المطالبة بالتعويض في حالة حدوث ضرر للفرد ناتج عن خطأ المحافظ العقاري وبالتالي يكتسب الحكم القضائي المتضمن إلغاء القرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري آثار رجعي بالنسبة لكل المراكز القانونية التي تمخضت عنه، بحيث يكتسي بالقوة المطلقة في مواجهة الأطراف مما ينتج عنه الآثار المطلقة بحججته.

لذلك فلا يمكن الاحتجاج به لطالما يتم إعادة طرفي الدعوى إلى الحالة التي كان عليها في السابق أي بمعنى قبل إصدار السلطة الإدارية قرارها المطعون فيه بالإلغاء<sup>100</sup>، جدير بالذكر هنا أن الحكم الإداري القضائي المتعلق بإلغاء القرار الخاص بالدفتر العقاري قابل للطعن بالإستئناف لأن الحكم القضائي الإداري يتميز بطابع خاص كونه هو ذلك القرار الصادر عن الجهات القضائية الإدارية المحاكم الإدارية ومحاكم الاستئناف الإدارية ومجلس الدولة ويتكون من ديباجة الحكم ووقائع الحكم وأسباب الحكم ومنطوق الحكم<sup>101</sup>.

## الفرع الثاني: أثر الإلغاء في مواجهة الإدارة

يجب على السلطات الإدارية بصفة عامة والمحافظة العقارية بصفة خاصة بواسطة المحافظ العقاري الامتثال للحكم القضائي الإداري المتضمن إلغاء الدفتر العقاري، وذلك بتنفيذه، أي بمعنى آخر العودة إلى الوضع الذي كان قائما قبل صدور القرار الملغى بحكم القضائي الإداري غالبا ما يكون القرار الإداري مشوبا بعيب انحراف بالسلطة أو إساءة استعمالها نظرا لاتجاه هدفه وغايته إلى تحقيق مآرب وأغراض شخصية أو سياسية أو مالية وأي هدف آخر خارج من مقتضيات المصلحة العامة أو الهدف المخصص بموجب النصوص القانون<sup>102</sup>.

<sup>100</sup> فوضيل كوسة، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 334.

<sup>101</sup> فاتح خلوفي، سلطات القاضي الإداري في تفسير، دون طبعة، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2017 ص 333-336.

<sup>102</sup> محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 85.

يمكن أن تصدر إشكالات تنفيذ لحكم الناتجة عن وقائع لاحقة على صدور الحكم الحاصل بالتنفيذ بمقتضاه<sup>103</sup>، ناتجة عن استحالة التنفيذ كالقوة القاهرة<sup>104</sup> كحالة فيروس كورونا التي شهدتها الجزائر أواخر شهر ديسمبر سنة 2019<sup>105</sup>.

أضف إلى ذلك يعد الحكم بإلغاء الدفتر العقاري لعدم مشروعية القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري لعدة أسباب محددة، قانونيا، وبالتالي يجب على الإدارة في هذه الحالة مهما تعددت الأسباب الإلتزام واحترام مبدأ المشروعية القوانين المكرسة بموجب دستور، والذي يفرضه على جميع السلطات والمؤسسات في البلاد.

لذلك يجب على المحافظ العقاري تنفيذ الحكم المتضمن إلغاء القرار الإداري أو تعديله بصدور قرار جديد متضمن إلغاء القرار الأول المتعلق بالدفتر العقاري، وهذا نظرا لحيازته على الحجية المطلقة وهي قوة الشيء المقضي فيه لكن هذا الحكم المتعلق بإلغاء الدفتر العقاري لا يتم بمجرد التبليغ المحافظة العقارية بالنسخة التنفيذية عن طريق المحضر القضائي<sup>106</sup>، وإنما يجب اتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بالسندات القضائية<sup>107</sup>.

<sup>103</sup> عمار بلغيث، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2016، ص 147.

<sup>104</sup> المادة 322، من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

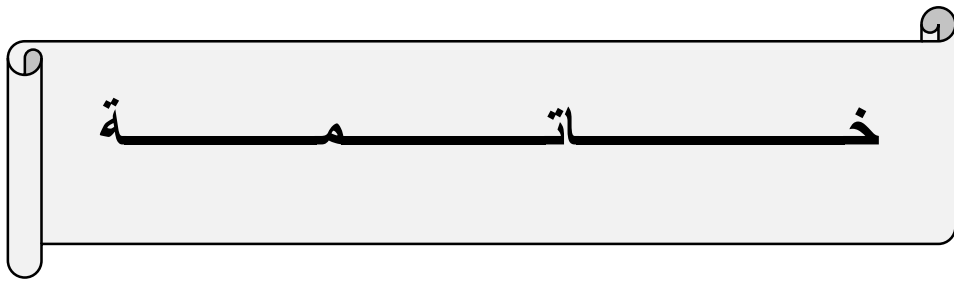
<sup>105</sup> عبد الرشيد طي، مداخلة حول القوة القاهرة وأثرها على التشريع والقضاء. بنظر الموقع الإلكتروني <http://coursupreme.dz> يوم 2025/09/06 الساعة 9:30.

<sup>106</sup> حسن طاهري، التنظيم القضائي الجزائري، طبعة 02، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2007، ص 95.

<sup>107</sup> جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 01، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص ص، 198-197.

## خلاصة الفصل

بناء على ما تم دراسته في الفصل الثاني وباعتمادنا على كل من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمهتم بالقانون 13-22، والأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تبين لنا أن منازعات الدفتر العقاري الناشئة بين الأفراد الخواص يختص بها القضاء العادي العقاري أما المنازعات الناشئة بين الأفراد والإدارة العامة، وهي المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري، فيؤول اختصاصها للقضاء الإداري بهدف تحقيق التوازن بين الملكية الخاصة من جهة، وضمان المصلحة العامة من جهة أخرى، وفق مبدأ المشروعية ومن أجل استقرار المعاملات العقارية وتعزيز الثقة في نظام الشهر العيني.



## خاتمة

من خلال دراستنا الموضوع المتعلق بدور القاضي الإداري في منازعات الدفتر العقاري الذي قسمناه إلى فصلين لاحظنا في الفصل الأول من المذكرة المعنون بماهية الدفتر العقاري وطبيعته القانونية أن الدفتر العقاري هو سجل رسمي تقيد فيه جميع الحقوق العينية العقارية، كالملكية حق الانتفاع والرهن العقاري وغيره من الحقوق العينية الأخرى الخاصة بالعقارات، كما يعتبر الدفتر العقاري هو المرجع القانوني والأساسي لإثبات الملكية العقارية و التصرف فيها، وهذا بعد المعاينة الميدانية و لعملية المسح وذلك وفق نظام الشهر العيني الذي استحدثه المشرع الجزائري لمعالجة السلبيات والنقائص الذي كان عليه نظام الشهر الشخصي.

وفي نفس السياق يمر هذا النظام (الشهر العيني) للدفتر العقاري بمجموعة من المراحل التقنية والفنية تقوم بها المصالح المختصة من خلال عملية المسح أو المعاينة (التحقيق) لدفتر العقاري، ومجموعة من الإجراءات القانونية التي تقوم بها المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري المختص إقليميا ويتم استصدار الدفتر العقاري وفق النموذج الذي حدده قرار وزير المالية.

أما في الفصل الثاني والمعنون حدود القاضي الإداري في تسوية منازعات الدفتر العقاري وباعتمادنا على المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، لا يتم الأخذ بالدفتر العقاري لأن له حجية نسبية وإثباته عند وجود منازعة سواء كانت أمام المحافظ العقاري أو أمام القاضي العادي أو الإداري، أما في حال إخلال في مرحلة إعداد الدفتر العقاري يمكن في هذه الحالة إلغاءه بموجب حكم قضائي صادر من قبل الجهات القضائية المختصة إقليميا غالبا ما تتمثل في القضاء الإداري.

بحيث يتضح لنا أن القاضي الإداري يلعب دورا محوريا في حماية الحقوق المرتبطة بالدفتر العقاري، لما يمثله هذا الأخير من حجية قانونية في استقرار المعاملات العقارية و ضمان الأمن القانوني، وهذا من خلال فصل القاضي الإداري بصفة عامة في أعمال وقرارات المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري وهذا وفق مبدأ المشروعية و ضمان احترام الحقوق الفردية، بحيث يسعى القاضي الإداري بإحداث توازن وهذا عند تحقيقه بين متطلبات المرفق العام للمحافظة العقارية من جهة، ومصالح الأفراد وحقوقهم العينية من جهة أخرى، وذلك بهدف حماية الملكية العقارية وترسيخ الثقة في النظام العقاري بشكل عام.

## - النتائج :

يعد الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الجزائر.

يعتبر المسح العام للأراضي ومعاينتها هو الأساس القانوني لإنشاء الدفتر العقاري.

تكون قرارات المحافظة العقارية التي يسيرها المحافظ العقاري قابلة لطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

يمكن طعن أمام القضاء الجزائي وهذا في حالة التزوير وإخلال البيانات والمعلومات المتعلقة به التي يقوم بها المحافظ العقاري.

يمكن الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء العقاري بالنسبة للخواص.

يلغى القرار المتعلق بالدفتر العقاري من قبل حكم قضائي صادر من القضاء الإداري، وهذا في حالة وجود أسباب أو عيوب في أركان القرار الإداري الصادر من المحافظة العقارية.

#### - الاقتراحات

على المشرع الجزائري إعطاء مفاهيم دقيقة للمصطلحات الشهر العيني الشهر الشخصي المسح العقاري.

تحمل المحافظ العقاري كامل مسؤوليته في اتخاذ القرارات المتعلقة بنظام الشهر العيني للدفتر العقاري.

وضع مفتشين أو مراقبين للنظر في مهام المحافظ العقاري خلال معاينته للدفتر العقاري.

ضرورة اللجوء للدفتر العقاري الإلكتروني والتقاضي الإلكتروني لتسهيل المهمة علماً للأفراد



## قائمة المصادر والمراجع

## النصوص القانونية

### أولاً: القوانين العادية والأوامر:

- (1) القانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1995، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 26-95، مؤرخ في سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55، صادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1997.
- (2) القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم بالقانون رقم 13-22 المؤرخ في 12 يوليو سنة 2022، الجريدة الرسمية، العدد 48، الصادرة بتاريخ 17 يوليو 2022.
- (1) الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة سنة 1966.
- (2) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، لعدد 78. الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- (3) الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام والتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 92 الصادرة بتاريخ 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.
- (4) الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد 51، صادرة سنة 1976.

### ثانياً: المراسيم التنظيمية

- (1) المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 5 نوفمبر 1973، المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 15 فيفري 1974.
- (2) المرسوم التنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس سنة 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 15، الصادرة بتاريخ 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم.
- (3) المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 15 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30، صادرة بتاريخ 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم.

(4) المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 مايو 2008، متعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية، الجريدة الرسمية، العدد 26، صادرة بتاريخ 25 مايو 2008.

### ثالثا: القرارات

القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، الصادرة بتاريخ 09 مارس 1977.

### 1. الكتب

- (1) جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة 01، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر 2006.
- (2) حسن طاهري، التنظيم القضائي الجزائري، طبعة 02، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2007
- (3) ريم مرجي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- (4) عبد الرحمن بربارة، شرح قانون إجراءات مدنية وإدارية، طبعة 2، منشورات بغداددي، الجزائر 2011
- (5) العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسه مقارنه، الطبعة الاولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2009
- (6) عمار بلغيث، أحكام التنفيذ في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2016.
- (7) عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول (الإطار النظري للمنازعات الإدارية)، جسر للنشر والتوزيع، 2013
- (8) عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني (الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية)، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- (9) عمار بوضياف، دعوى لإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009،
- (10) عمار عوابدي، نظرية الدعوى الإدارية، الجزء 02، طبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2004.

- 11) فاتح خلوفي، سلطات القاضي الإداري في تفسير، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2017
- 12) فوضيل كوسة، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013..
- 13) ماجد راغب الحلو، القضاء الإداري، دون طبعة، دار الجامعية الجديدة للنشر، مصر، 2010.
- 14) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائري، الطبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2008.
- 15) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائري، الطبعة 02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2008
- 16) محفوظ لشعب، المسؤولية في القانون الإداري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1994.
- 17) محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 18) مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء 01، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2009.
- 19) نعيمة حاجي، المسح العام والتأسيس سجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.

## II. المقالات

- 1) أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند الاثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة ابن خلدون تيارت، العدد 6، 2009، ينظر الموقع الإلكتروني <http://elwahat.univ-ghardaia.dz>
- 2) أسماء حسين، عبد القادر فنينخ، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري، مجلة القانون العقاري والبيئة جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد 09، العدد 02، 2021، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>
- 3) أمينة عبدلي، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، جامعة خميس مليانة، المجلد 07، العدد 02، جوان 2020، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>
- 4) أنيسة حمدوش، حول الطبيعة القانونية لدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد ب، العدد 50، 2018، ص 441. ينظر الموقع <http://revue.umc.edu.dz>

- (5) بسمة بلجدوي، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، جامعة تسمسيلت، المجلد 12، العدد 02، ديسمبر 2021، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.
- (6) زهيرة بن خضرة، الدفتر العقاري كسند الغثبات الملكية العقارية المسوحة، مجلة القانون العقاري، جامعة لبليدة 02، المجلد 08، العدد 03، 23 ديسمبر 2021، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.
- (7) سفيان ذبيح، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، 2018 ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.
- (8) العربي بومعروف، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة 1، المجلد 07، العدد 2، 2009، ينظر الموقع <http://asjp.com>.
- (9) العربي بومعروف، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مخبر الامن الإنساني، المجلد 07، العدد 02، جامعة باتنة 1، 2009، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.
- (10) عمر بن الزويير، الصفة والمصلحة كشرط لقبول الدعوى المدنية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة عمر ثلجي، المجلد 07، العدد 02، 2022، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.
- (11) كلثوم بوخروبة، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والجهات القضائية المختصة بالفصل في النزاع، حوليات جامعة الجزائر 01، المجلد 35، العدد 01، مارس 2023، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.
- (12) محمد الأمين حمد ادو، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر. لعدد 7، سبتمبر 2018، ص 39. ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.
- (13) محمد علي همدان، مفهوم دعوى تعويض من الأعمال القانونية الإدارية وتميزها عن دعوى الإلغاء، مجلة البحوث القانونية والإقتصادية، جامعة نغر اليمن، المجلد 06، العدد 01، 2023، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.
- (14) مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا، عدد 02، 1995.
- (15) مفيدة المزري، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، المركز الجامعي ميلة، المجلد 08، العدد 01، نوفمبر 2019، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.

16) مليكة بوغراة، منازعات دفتر العقاري. مجلة دراسات للحقوقية، العدد التاسع، جامعة الجزائر 01، ينظر الموقع الإلكتروني <http://asjp.com>.

17) ندير زماموش، الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري وطبيعته القانونية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 02، جامعة محمد أمين دباغين، سطيف 2، 2023، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.

18) نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، جامعة معسكر، المجلد 22، العدد 3، 2021، ينظر الموقع <http://www.asjp.com>.

19) هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 1، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، 2022، ينظر الموقع <http://asjp.cerset.dz>.

20) هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 6، العدد 1، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، 2022، ينظر الموقع <http://asjp.cerset.dz>.

### III. الرسائل والمذكرات

#### أولاً: رسائل الدكتوراه

1) رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص: قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعته مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

### IV. المداخلات

1) عبد الرشيد طبي، مداخلة حول القوة القاهرة وأثرها على التشريع والقضاء. ينظر الموقع الإلكتروني <http://coursupreme.dz>

# الفهرس

صفحة	العنوان
/	الإهداء والشكر
/	الإهداء
/	مقدمة
7	الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري وطبيعته القانونية
8	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري
8	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري
8	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري
9	أولاً: التعريف اللغوي للدفتر العقاري
9	ثانياً: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري
11	الفرع الثاني: أهمية الدفتر العقاري
12	أولاً: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب
12	ثانياً: الحد من فوضى العقار
13	ثالثاً: حجية الملكية العقارية
13	المطلب الثاني: التكييف القانوني للدفتر العقاري وموقف المشرع والقضاء من حجيته
14	الفرع الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
14	أولاً: الدفتر العقاري عقد إداري
15	ثانياً: الدفتر العقاري قرار إداري
16	ثالثاً: الدفتر العقاري سند إداري
17	الفرع الثاني: موقف المشرع والقضاء من حجية الدفتر العقاري
17	أولاً: موقف المشرع من حجية الدفتر العقاري
18	ثانياً: موقف القضاء الجزائري من حجية الدفتر العقاري
19	المبحث الثاني: نموذج دفتر العقاري ومنازعاته أمام المحافظ العقاري
19	-المطلب الأول: مضمون وشكل دفتر العقاري
20	الفرع الأول: مضمون الدفتر العقاري
21	الفرع الثاني: شكل الدفتر العقاري
22	المطلب الثاني: المنازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

22	الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن حالات رفض الإيداع
23	أولاً: أسباب رفض الإيداع
24	الفرع الثاني: حالات لرفض الشهر
25	أولاً: أسباب رفض إجراء الشهر
25	ثانياً: كيفيات رفض الشهر
26	خلاصة الفصل
28	الفصل الثاني: حدود القاضي الإداري في تسوية منازعات الدفتر العقاري
29	المبحث الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
29	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري المعروضة على القضاء العادي
29	الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري
30	أولاً: الدعوة الناشئة عن إدعاء وثائق لمسح
30	ثانياً: الدعوى الناشئة عن ترقيم مؤقت بين الخوص
31	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي
31	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري المعروضة على القضاء الإداري
32	الفرع الأول: دعوى إلغاء الترقيم العقاري
32	أولاً: دعوى إلغاء الترقيم المؤقت
32	ثانياً: دعوى إلغاء الدفتر العقاري
33	أ) الشروط المتعلقة بقبول الدعوى
34	- شرط القرار الإداري
33	2- شرط الصفة والمصلحة
33	3- شرط الأهلية
34	4- شرط الميعاد
34	أ) شروط المتعلقة بعريضة دعوى
34	1- وجوب توقيعها من طرف محامي

34	2-جواز التظلم المسبق
35	3-إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى
35	4-شهر دعوى الإلغاء
36	الفرع الثاني: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي
37	المبحث الثاني. الآثار المترتبة على إلغاء الدفتر العقاري
38	المطلب الأول: الآثار القانونية للحكم بالإلغاء
38	الفرع الأول: الأثر الرجعي للإلغاء
38	الفرع الثاني: خروج نزاع من ولاية الجهة القضائية الإدارية
39	الفرع الثالث: اكتساب الحكم حجية الشيء المقضي به
39	لفرع الرابع: مسؤولية تعويض عن الضرر
39	المطلب الثاني: آثار الإلغاء في مواجهة الأطراف والإدارة
41	الفرع الأول: آثار الإلغاء في مواجهات الأطراف
41	الفرع الثاني: آثار الإلغاء في مواجهة الإدارة
43	خلاصة الفصل
44	خاتمة
47	قائمة المصادر والمراجع
54	الفهرس
/	الملخص

من خلال دراستنا موضوع دور القاضي الإداري في المنازعات الدفتر العقاري يتبين لنا أن القاضي الإداري يلعب دورا محوريا في حماية الحقوق العينية العقارية للأفراد ذلك كون الدفتر العقاري يتم استصداره من هيئة عامة تتمثل في المحافظ العقاري الذي يخضع بدوره لرقابة القاضي الإداري وذلك في إطار تحقيق مبدأ المشروعية فيما يعتبر الدفتر العقاري من اقوي سندات الإثبات كونها تلعب دورا مهما في حماية الملكية العقارية.

Through our study of the role of the administrative judge in real estate book disputes it becomes clear to us that the administrative judge plays a pivotal role in protecting rightsProtecting the real estate rights of individuals, as the real estate book is issued by a public body represented by the real estate portfolio, which in turn is subject to the supervision of the administrative judgeThis is within the framework of achieving the principle of legitimacy, as the real estate registry is considered one of the strongest supporting bonds, as it plays an important role in protecting real estate ownership.