

## منازعات الدفتر العقاري.

بقلم الدكتورة : مليكة بوغراة

كلية الحقوق - جامعة الجزائر 1

### مقدمة .

لا يزال العقار في الجزائر مصدرا للكثير من النزاعات المطروحة على القضاء العادي و الإداري على حد سواء ، وذلك على الرغم من الترسنة الهائلة من القوانين المعدة لتنظيمه . وتتميز المنازعة العقارية بالصعوبة واختلاف الاجتهاد و التطبيقات القضائية بين الجهات القضائية العادية والإدارية وحتى بين الجهات التابعة لنفس الهرم القضائي .

وقد وقع إختياري على هذا الموضوع بسبب قلة الدراسات والبحوث المتخصصة في مجال المنازعات التي يطرحها الدفتر العقاري و إن وجدت فتبقى نظرية غالبا ما تغفل المسائل التقنية التي تثير تساؤل الباحث .

وتتبلور أهمية موضوع المقال في كون الدفتر العقاري جاء ليقضي على العديد من النزاعات ذات الطابع العقاري كالحيازة والتقادم وسندات الملكية بشروط يتم بلورتها في متن هذا المقال.

ولعل أهم المنازعات العقارية المطروحة على القضاء الإداري تلك المتعلقة بالترقيم النهائي والتي يكون بموجبها لصاحب الترقيم

الحق في الحصول على الدفتر العقاري الخاص بوحدة العقارية والذي هو موضوع دراستنا في هذا المقال .

و تقوم إشكالية موضوع هذا المقال على الطرح التالي :  
-هل يعد التقييم النهائي سند ملكية أم هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري ؟

-ما هي القوة الثبوتية للدفتر العقاري أمام القاضي الإداري أو القاضي العادي في مواجهة مبدأ اكتساب الملكية بالتقادم ؟  
-ما مضمون الدفتر العقاري ؟، وكيف يتم ضبطه في حال وجود خلل ما؟

- ما هي الجهة القضائية المختصة بمناقشة محتوى الدفتر العقاري القضاء العادي أم القضاء الإداري ؟

### المبحث الأول : حجية الدفتر العقاري.

يتضمن هذا المبحث حجية الدفتر العقاري أمام القضاء العادي والقضاء الإداري ومدى قبول التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة الجهات القضائية العادية و الجهات القضائية الإدارية و كذا معرفة القوة الثبوتية للدفتر العقاري أمام باقي سندات الملكية في الأراضي المسوحة عند الفصل في نزاع وما مدى إمكانية دحض ما يحتويه الدفتر العقاري بإثبات خلاف ما يتضمنه وهل يمكن التمسك بالتقادم في مواجهته .

## المطلب الأول :حجية الدفتر العقاري في مواجهة التمسك بالتقادم .

يتم التعرف تحت هذا المطلب على الدفتر العقاري من حيث طبيعته ، وحجيته أمام القضاء العادي والقضاء الإداري و مدى قبول التمسك بالتقادم في مواجهته.

### **الفرع الأول: طبيعة الدفتر العقاري**

تعد الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي العام المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية<sup>1</sup>.

ويتم تسجيل جميع الحقوق الموجودة مع عقار وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية ، مما يؤدي إلى اعتبار الدفتر العقاري سند ملكية ، كما أنه المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية في المناطق التي شملها المسح<sup>2</sup>، وهو بذلك الأداة الوحيدة المعترف بها من قبل المشرع لإثبات الملكية في المناطق المسوحة ومنه فلا حجة ولا قيمة لباقي العقود سواء كانت رسمية ، إدارية ، عرفية أو قضائية ، و في حال قيام نزاع بين طرفين يتم تغليب الطرف الحائز للدفتر العقاري على الطرف الحائز للشهادة التوثيقية مثلا ويفصل لفائدة الطرف الأول .

ومع ذلك فإنه يجوز طلب إعادة النظر في التقييم النهائي الذي يحمله هذا الدفتر أمام الجهة القضائية المختصة وبذلك يتبين أنه لا تقبل في المناطق الممسوحة كدليل إثبات عن الملكية سوى الدفتر العقاري<sup>3</sup>.

#### أولا - حجية الدفتر العقاري أمام القضاء العادي :

لا يجوز إعادة النظر في المنازعة بالنسبة للحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا<sup>4</sup>. كما لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القاضي الإداري<sup>5</sup>.

بمعنى أن للدفتر العقاري قوة ثبوتية يأخذ بها القاضي العادي الذي لا يمكنه مناقشة مضمون الدفتر العقاري لأن ذلك يخرج عن اختصاصه ويجب عليه الأخذ به كدليل إثبات كما أن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجتيه و يجعله قابلا للتعديل<sup>6</sup>.

#### ثانيا - حجية الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري .

يجوز الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري نفس الحجية التي يتمتع بها أمام القاضي العادي بمعنى بأنه عند منازعة قائمة بين أشخاص معنوية أو بين شخص طبيعي وشخص من أشخاص القانون العام المذكورين في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية

والإدارية فإنه على القاضي الإداري أن لا يقبل دليلاً على الملكية غير الدفتر العقاري في المناطق المسوحة وعليه تغليبه في مواجهة باقي سندات الملكية والقضاء لفائدة حامله ما لم تتم المنازعة في محتواه أمام الجهة القضائية المختصة .

و بخصوص حجية الدفتر العقاري سواء أمام القضاء العادي أم أمام القضاء الإداري في إثبات الملكية دائمة إذ يقضى لفائدة صاحبه ما لم يتم الطعن في محتواه من كل ذي صفة ومصلحة بإثبات أنه المالك الحقيقي للعقار موضوع الدفتر العقاري محل الطعن فيه بدعوى إلغائه أو تعديله أو بإحدى طرق الطعن الأخرى المقررة قانوناً ويبقى الدفتر محافظاً على قوته الثبوتية الدائمة إلى غاية صدور حكم يقضي بإلغائه أو تعديله بمعنى أنه يمكن دحض محتواه من طرف كل شخص يدعي بأنه المالك الحقيقي للعقار الذي يتضمنه الدفتر أي أن المنازعة فيه وصدور حكم لفائدة المدعي تحد من حجته الدائمة .

و تبعا لهذا تطرح مسألة مهمة هي مدى قبول الجهات القضائية العادية والإدارية التمسك أمامها بالتقادم في مواجهة الدفتر العقاري.

### **الفرع الثاني : مدى قبول التمسك بالتقادم في مواجهة الدفتر العقاري:**

وتتم الإجابة على ضوء موقف القضاء العادي والقضاء الإداري منها.

## أولا : أمام القضاء العادي .

يتم استخلاص موقف القضاء العادي من هذه المسألة بالاستناد إلى التطبيقات القضائية للمحكمة العليا حيث أقرت بأنه يقوم اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب على الحيازة وشروطها ومدتها ولا فرق بين العقارات من حيث توفر أو انعدام السند والمقصود هنا هو سند الملكية دون تحديد ما إذا كان السند عقد أم دفتر عقاري و منه لا يمكن الجزم إن كان يسري مبدأ التقادم على العقارات التي لها دفتر عقاري من خلال هذا القرار<sup>7</sup>.

و لكن في قرار آخر لها نجد أن المحكمة العليا لم تترك مجالا للتأويل بخصوص ذلك إذ قررت بموجب هذا القرار بأنه لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم<sup>8</sup>.

و جدير بالذكر أن هذا المبدأ يطبق في النزاعات الواقعة بين الأشخاص الطبيعيين ولا يمكن تطبيقه بأي حال من الأحوال على الأملاك التابعة للدولة لأنه لا يمكن تملك أملاك الدولة بالتقادم مهما طال مدة حيازتها .

يتبين مما سبق أنه وخلافا لأحكام المادة 33 من المرسوم 32/73 والمادة 19 من الأمر 74/75 اللتان تؤكدان على أن الدفتر العقاري يشكل في المناطق المسوحة الدليل الوحيد على الملكية فإن الدفع بالتقادم من طرف المدعى عليه وبعد التأكد من أن السالف الذكر أصبح مالكا للعقار موضوع النزاع والمملوك للمدعي بموجب دفتر

عقاري وذلك بعد إجراء تحقيق يؤكد توفر الحيازة المدعى بها على الشروط المقررة لها قانونا فإن الحكم يكون برفض الدعوى والغلبة عندئذ تكون للتقادم وليس للدفتر العقاري ودون حاجة للطعن في مضمونه أمام الجهة القضائية المختصة عملاً بأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 .

### ثانيا : أمام القضاء الإداري .

لقد جسدت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في أحد قراراتها مبدأ عدم إمكانية تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب وذلك خلافا لما هو جاري به العمل في القضاء العادي كما يقدم<sup>9</sup>. و قد تم التعليق على هذا القرار أين خلص فيه إلى أن التقادم في العقار المشهر بسند رسمي هو استثناء لم ينص عليه القانون صراحة مما يعد مخالفة لأحكام المادة 827 من القانون المدني<sup>10</sup> .

و يستخلص مما تقدم أن للدفتر العقاري حجية مطلقة في الإثبات إلى غاية المنازعة فيه أمام الجهة القضائية المختصة سواء بالنسبة للقضاء العادي أم بالنسبة للقضاء الإداري إلا أنه وعند الدفع في مواجهته بالتقادم فإن حجتيه هذه تنعدم دون حاجة للمنازعة فيه أمام الجهة القضائية المختصة .

### المطلب الثاني : مضمون الدفتر العقاري .

#### الفرع الأول : إعداد الدفتر العقاري .

بالرجوع إلى المادة 45 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فإن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من

الأمر 74/75 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية  
وقد صدر هذا القرار في 27/05/1976

### أولاً: البيانات التي يتضمنها الدفتر العقاري

يتضمن الدفتر العقاري تعيين المحافظة العقارية التي استخرج منها  
الدفتر العقاري وكذا الولاية التابعة لها و رقم الدفتر العقاري ،- البلدية  
الواقع بها العقار ، المنطقة ، الحي ، المكان المذكور ، الشارع والرقم ، قسم  
، مجموعة ملكية رقم ، سعة المسح ، رقم القطعة ،- جدول يتضمن  
خانتين الأولى خاصة بتعيين العقار من خلال تبيان ، حالته ، مساحته ،  
محتواه ، والثانية خاصة بالملاحظات إن وجدت، و- جدول يتضمن الملكية  
ويتضمن أربع خانات ، الأولى تتضمن الإشهارات وتتفرع إلى ثلاث  
خانات تتضمن تاريخ الإشهارات ، الحجم ، التريعة أما الخانة الثانية  
تتضمن إجراءات ، وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة  
الشخصية وتخص بيان أصل الملكية من حيث تاريخ التصرف في العقار  
وإسم المالك الأصلي والسعر في حالة وجوده والخانة الثالثة تتضمن  
تعيين المالك ومقسمة لخانتين الأولى تتضمن هويته والثانية تتضمن حالة  
شخصية . أما الخانة الرابعة تتضمن الملاحظات إن وجدت.

كما يتضمن جدول خاص بالإشتراك بالفاصل - إرتفاقات إيجابية  
وسلبية يتضمن ثلاث خانات .

الأولى تتعلق بالإشهارات وتتفرع بدورها إلى ثلاث خانات  
الأولى تخص تاريخ الإشهار والثانية الحجم والثالثة التريعة ، و

الثانية تتعلق بحقوق مشهورة . و تتضمن الصفحة الثالثة التغييرات أو التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة و جدول خاص بتجزئات الأعباء ويتضمن نفس الخانات المشار إليها أعلاه بمناسبة الحديث عن الإشهارات و جدول خاص بالرهون يتضمن نفس الخانات المتعلقة بالإشهارات وبتجزئات الأعباء .

وآخر ما يتضمنه الدفتر العقاري هو تأشيرة التصديق أين يشار إلى تاريخ تسليم الدفتر العقاري والمحافظ المختص بالتسليم بالإضافة إلى إمضاء المحافظ على الدفتر ووضع ختمه في الجهة المخصصة للتصديق على أنه موافق للبطاقة أي البطاقة العقارية .

#### ثانيا : حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري.

يثار هنا تساؤل يتعلق بكيفية التعامل في حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري بالنسبة للتأشيرات الجديدة الواجب تدوينها ضمن الدفتر العقاري الذي إمتلأت صفحاته ؟

إن أحكام المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم المتعلق بتأسيس السجل العقاري لم تتطرق لهذه الوضعية مما دفع بالمحافظين العقاريين إلى الإجتهد لمواجهة هذه الوضعية وإهتدى بعض المحافظين العقاريين إلى إستعمال أوراق جديدة يتم إلصاقها بالدفتر العقاري المنتهية أوراقه وإهتدى البعض الآخر إلى إستعمال دفاتر عقارية جديدة تلحق بالدفتر المنتهية صفحاته.

ولحل هذه الوضعية تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية وأصدرت مذكرة في 14/07/2013 تحمل رقم 07072 تضمنتها التعليمات الضرورية التي تسمح للمحافظ العقاري بكيفية التعامل مع مثل هذه الوضعية وذلك باستعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيرات الأخيرة التي لا تزال قائمة سواء تعلق الأمر بالإشهارات أو غيرها من القيود والأعباء التي تثقل العقار و - يحتفظ بالدفتر العقاري الذي نفذت أوراقه لدى المحافظة العقارية ويحمل الدفتر الجديد نفس الرقم مع إضافة عبارة مكرر ويؤشر بذلك بالبطاقة العقارية الخاصة به .

#### الفرع الثاني: حالات ضبط الدفتر العقاري.

يخضع الدفتر العقاري من حيث ضبطه و التصرفات التي تجرى عليه إلى العديد من الضوابط التي تتحكم في هذه العملية و يكمن تناولها من خلال النقاط التالية:

#### أولاً: حالة إجراء تصرف قانوني على العقار.

إن كل تصرف قانوني يرمي إلى نقل أو تأسيس أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء الحق العيني لا يستدعي إحداث بطاقة عقارية جديدة يستلزم ضبط الدفتر العقاري المودع من قبل حائزه ثم إعادته لحائزه أو تسليمه إلى المتصرف إليه إلا أن المشرع أورد إستثناء على هذه القاعدة تضمنته المادة 50 من المرسوم 63/76 إذ يقوم المحافظ

العقاري بعملية الشهر من دون أن يطلب الدفتر العقاري وذلك إذا كان الأمر يتعلق :

بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهي العقود المحررة من قبل موثق ، كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط.

- بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده .

- بتسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

و يتضح من مراجعة هذه المادة أن المشرع حدد الإجراءات الواجب إتباعها لضبط الدفتر العقاري في الحالات المذكورة في هذه المادة والتي تبدأ بإنذار يوجه لصاحب الدفتر العقاري محل الضبط وعند بقاء الإنذار بدون جدوى يسلم دفتر عقاري في حالة وجود نقل ملكية ويشار إلى ذلك بالبطاقة العقارية .

كما أكد المشرع على أن ذلك لا يتعارض مع حق المعنيين التقدم أمام المحكمة المختصة من أجل حصولهم على حكم يقضي بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية إلا أنه لم يحدد الجهة القضائية المختصة بذلك هل هي جهة القضاء العادي أم جهة القضاء الإداري .

لتحديد الجهة القضائية المختصة يتعين أولاً تحديد أطراف النزاع وكذا موضوعه .

فبالنسبة لأطراف النزاع فإن الأمر يتعلق بصاحب الدفتر العقاري (محل الضبط) كمدعى عليه وصاحب الإجراء المشهر المطالب بقيده بالدفتر العقاري وموضوع الدعوى يتلخص في طلب إلزام المدعى عليه بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية ويخص الطرفين السالفي الذكر دون غيرهما ومن خلال ما سبق فإن الاختصاص ينعقد للقضاء العادي لعدم وجود شخص من أشخاص القانون العام كطرف في النزاع كما أن الموضوع لا يتعلق بمضمون ومحتوى الدفتر العقاري مع الإشارة إلى أنه وحتى في حضور أحد أطراف القانون العام في النزاع بصفتهم حاضرين أي لم تقدم ضدهم طلبات ، و يقدموا طلبات للفصل فيها ، فإن ذلك لا يجعل القضاء الإداري مختصا بالمنازعة لأنها تخرج عن اختصاصه وللقاضي الإداري كل الصلاحية إذا ما طرح النزاع أمامه التصريح بعدم اختصاصه كما أن حضور أحد أطراف القانون العام أمام القاضي العادي لا يؤدي بصفة أوتوماتيكية إلى القضاء بعدم الاختصاص مادامت الجهة الإدارية الحاضرة في النزاع ليست هي الطالبة ولا هي المطلوبة أي أنه لا يقضى لها ولا ضدها .

وبعد إصدار حكم يقضي بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية وتنفيذه يقوم المحافظ العقاري بضبطه .

### ثانيا: حالة إتلاف الدفتر العقاري .

تتم عملية ضبط الدفتر العقاري بصفة آلية من أجل إستمراره أو إتلافه في حالة الحقوق المشاعة عندما يكون الدفتر العقاري

محتفظ به بالمحافظة العقارية ، و ذلك في حالة قسمة العقار المبين في الدفتر العقاري أين ألزم القانون المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية جديدة تخص كل جزء ويخصص الدفتر العقاري لكل جزء ملكية ويقع على المحافظ العقاري إلترام إتلاف الدفتر العقاري القديم ويشار إلى ذلك في البطاقة العقارية والملاحظ هنا هو أن المشرع لم يحدد في المادة 49 من المرسوم 63 /76 طريقة إتلاف الدفتر العقاري إلا أن ما هو جاري به في بعض المحافظات العقارية هو حفظ الدفتر العقاري القديم بأرشفة المحافظة مع الإشارة على كل صفحاته بأنه قد ألغي وهذه الطريقة تؤدي إلى تراكم عدد من الدفاتر بأرشفة المحافظة التي لا فائدة منها مادامت أنها إستبدلت بدفاتر أخرى لذا يتعين إتلافها بإعدامها نهائيا عن طريق حرقها مثلاً.

### ثالثاً: حالة تصحيح الأخطاء المادية الواردة بالدفتر العقاري .

يتعين على المحافظ العقاري في إطار مهمة ضبط الدفتر العقاري وجعله متماشيا مع ما هو مدون بالبطاقة العقارية الخاصة بالعقار الذي يتضمنه أن يطلب من حائز الدفتر العقاري إيداعه لتصحيح الأخطاء المادية الواردة به والتي تعتبر أخطاء مادية بسيطة لا تمس جوهر البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار وهذا ما أكدته المادة 33 من المرسوم 63 /76 .

ويتعين في هذه الحالة إعلام مصالح المسح بكل هذه المستجدات لتحيين الوثائق الخاصة بالعقار والموجودة على مستواها عملاً بأحكام المادة 17 من المرسوم 63 /76.

وفي حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه فقد أجاز المشرع للمحافظ العقاري تسليم للمالك الضائع أو المتلف دفترا آخر وذلك بعد تقديمه لطلب مكتوب وبعد تحقق المحافظ من هويته وتأكدته من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية التي يؤشر عليها بحصول المالك على دفتر آخر.

كما يقع على عاتق المحافظ العقاري بإعتباره ماسك للسجل العقاري و بمقتضى طلب إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقار ما للإطلاع على وضعيته القانونية طبقا للمادة 55 من المرسوم 63/76 ويسلمه تبعا لذلك تبعا لذلك شهادة تفيد خلو أو عدم خلو العقار من حقوق رتبت عليه سواء كانت أصلية أم تبعية وتكون هذه الشهادة إيجابية في حالة وجود ما يثقل كاهل العقار بتصرف عيني كما قد تكون شهادة سلبية إذا لم يتضمن حقوق عليه 4.

و فيما يلي يتم التطرق إلى المنازعة في الدفتر العقاري من حيث موضوعها و من حيث الجهات القضائية المختصة - و كذا من حيث الإجراءات المتبعة بخصوص كل دعوى وهل يمكن تصور المنازعة في الدفتر العقاري أمام القضاء العادي.

### المبحث الثاني : المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري .

سبق و تمت الإشارة إلى أن الدفتر العقاري هو سند ملكية يصدر عن المحافظ العقاري ويسلم للمالك بمناسبة الإجراء الأول أو بعد وقوع تصرف ناقل للملكية و قد أكدت محكمة التنازع أن

الدفتر العقاري يتميز عن الترقيم النهائي الذي هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري وهو مختلف عن الدفتر العقاري الذي يعتبر سند ملكية نموذجة محدد سلفاً من قبل وزير المالية بموجب قرار وسوف تتضح أهمية ذلك عند الحديث عن دعوى إلغاء أو إبطال أو تعديل الدفتر العقاري أمام المحكمة الإدارية وقبل ذلك يتعين أولاً الإجابة عن السؤال التالي هل يمكن أن يكون الدفتر العقاري أو الترقيم النهائي الذي يحتويه محل منازعة أمام القاضي الجزائي أو المدني ؟

#### المطلب الأول : المنازعات التي يختص بها القاضي الجزائي .

انطلاقاً من أن الدفتر العقاري هو سند ملكية صادر عن سلطة عمومية ومحرر ومحمى من طرف موظف عمومي هو المحافظ العقاري فإن أي مساس به سواء باصطناعه أو بتغيير بياناته يشكل جريمة يعاقب عليها القانون . وقد ترتكب هذه الجريمة من طرف الموظف نفسه أي المحافظ العقاري وتشكل في هذه الحالة الجنائية المنصوص عليها في المادتين 215 و216 من قانون العقوبات وذلك حسب الحالة ، كما وقد ترتكب الجريمة من الغير وتشكل في هذه الحالة كذلك جنائية معاقب عليها بأحكام المادة 216 من قانون العقوبات.

#### الفرع الأول : بالنسبة للقاضي العادي .

إن القاضي العادي مقيد طبقاً للقانون بهذه القضية عملاً بأحكام المادة 04 من قانون الإجراءات الجزائية والتي تقضي بضرورة إرجاء المحكمة المدنية الحكم في تلك الدعوى المرفوعة أمامها حين الفصل نهائياً في الدعوى العمومية إذا كانت قد حركت

و هي القاعدة المعروفة "بالجزائي يعقل المدني" حيث أنه يشترط لأجل تطبيقها أن تكون الدعوى المدنية المرفوعة أمام القضاء المدني والدعوى العامة التي تباشر أمام القسم الجزائي كالتأهيم من منشأ واحد هو الواقعة الإجرامية ذاتها أي وحدة الوقائع ، بحيث لا يمكن الفصل في النزاع المدني بالرفض أو بالقبول إلا بعد صدور الحكم في الدعوى الجزائية.

ومن خصائص هذه القاعدة هي كونها من النظام العام، شأنها في ذلك شأن مبدأ حجية الحكم الجنائي أمام القضاء المدني، ويترتب على كون قاعدة الجنائي يوقف المدني من النظام العام الزام القاضي المدني وقف الدعوى من تلقاء نفسه، وفي أية حالة كانت عليها الدعوى المدنية، وإذا لم يراعي ذلك فإن حكمه في الدعوى المدنية يعد باطلاً بطلاناً مطلقاً، كما أن هذه القاعدة ملزمة للجميع فلا يجوز الاتفاق على مخالفتها أو التنازل عنها، يضاف إلى ذلك أن أعمال هذه القاعدة يكون في أي حالة تكون عليها الدعوى المدنية .

وقاعدة الجزائي يعقل المدني لا تطبق إلا إذا كان الادعاء المدني يتوقف الفصل فيه على صدور الحكم في الدعوى الجزائية، بمعنى أن الحكم الصادر في الدعوى الجزائية يكون له قوة الأحكام النهائية أمام المحاكم المدنية، كما أن الدعوى الجزائية توقف الدعوى المدنية المنظورة أمام المحاكم المدنية والمرتبطة بالجريمة موضوع الدعوى الجزائية متى تم تحريك الدعوى الجزائية حتى يتم الفصل في هذه الأخيرة حيث أن الفعل المجرم يوجد من قام به و بعد الإدانة يلزم

المدان بالتعويض المدني لذلك الأولى في الفصل هي الدعوى الجزائية والمحكمة المختصة المحكمة التي نظرت الدعوى الجزائية أو المحكمة المختصة وفقاً للقانون. و لعل السبب يعزى إلى أن الأحكام الجزائية أحيطت بضمانات قانونية كافية التي ليست للقضاء المدني وأحكامه وهي حجة على الناس كافة سواء على من كان طرفاً فيها ومن لم يكن ممثلاً خلافاً للقاعدة المدنية القائلة أن الأحكام المدنية حجة قاصرة على أطرافها، بسبب الضمانات القانونية التي أحيطت بها الأحكام الجزائية، فالحكم بالتعويض جزائياً يستتبع الإكراه البدني عند عدم قيام المحكوم عليه بالدفع بينما لا يستتبع الحكم بالتعويض مدنياً ذلك.

و يعد استعمال الدفتر العقاري المزور مع العلم بذلك جنابة معاقب عليها وفقاً لأحكام المادة 218 من قانون العقوبات من خمس إلى عشر سنوات . ويكون التزوير بإحدى الطرق المحددة على سبيل الحصر في نص المادة 216 من قانون العقوبات لكن في كل هذه الحالات يجب أن ينصب التزوير على البيانات الجوهرية التي يتضمنها الدفتر العقاري، و أما البيانات غير الجوهرية التي لا تأثير لها فإن تغييرها أو تحريفها أو إضافتها أو إزالتها لا يعد من قبيل التزوير المعاقب عليه لأنه لا يتتبع أي ضرر عن ذلك، سواء تعلق الأمر بالتزوير الواقع في المحررات الرسمية أو في المحررات العرفية .

### الفرع الثاني : بالنسبة للقاضي الإداري

إن القاضي الإداري غير مقيد بهذه الدعوى لأن الدعوى المطروحة على القاضي الجزائي سواء كان موضوعها الإلغاء أو

التعديل فإنها تتعلق بالترقيم النهائي و مفاده إعداد الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري و تسليمه إلى المالكين طبقا للمادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 74-75 حيث قضت بأنه " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية" ، وليس موضوع الدعوى الدفتر العقاري نفسه.

و لعل السبب يعود إلى أن إجراءات التقاضي أمام المحاكم الإدارية هي عادة إجراءات تحقيقية بمعنى أن القاضي الإداري يتولى سير الإجراءات من أول تسجيل الدعوى إلى غاية الحكم فيها ، بحيث يأمر بالتحقيق إن استدعى الأمر و بتفحص المستندات المرفقة بالملف - و يقرر جاهزية الدعوى للفصل فيها و يقدر وسائل الإثبات و يأمر بالإدخال في الخصام.

### المطلب الثاني : المنازعات التي يختص بها القاضي العادي .

خروجا عن القاعدة السالفة الذكر وفي قرار صادر عن المحكمة العليا في 18/05/2005 ملف رقم 300815 والذي قررت فيه مبدأ قيام اكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب عن طريق الحيازة وشروطها ومدتها وأنه لا فرق بين العقارات من حيث توفر السند من عدمه وأكدت في قرار لاحق صادر في 16/07/2008 ملف رقم 423832 بتأكيدا على أنه لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم<sup>11</sup>

تكون المحكمة العليا كجهة مصوبة لأحكام المحاكم والمجالس القضائية قد استبعدت الدفتر العقاري كدليل إثبات قطعي في الملكية وغلبت عليه التقادم المكسب وبذلك تقبل المحكمة العليا مناقشة محتوى الدفتر العقاري عند الدفع بالتقادم في مواجهته دون الحاجة إلى الطعن فيه بالإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة .

### الفرع الأول: دعوى إيداع الدفتر العقاري .

يختص القاضي العادي في المنازعة التي يكون موضوعها إلزام حامل الدفتر العقاري بإيداعه بالمحافظة العقارية لضبطه .

### الفرع الثاني: دعوى التزوير الفرعية والأصلية .

تثور مسألة مدى جواز الطعن بالتزوير بموجب طلب فرعي (دعوى التزوير الفرعية) أو بموجب دعوى مستقلة (دعوى التزوير الأصلية) أمام القاضي العادي المعروض عليه نزاع ما يتعلق بإخلاء قطعة أرض مثلاً مستندا المدعي في دعواه على أنه مالك للقطعة بموجب دفتر عقاري وذلك بالإدعاء إلى أن الدفتر مصطنع ولا سند له على مستوى المحافظة العقارية أو أن بياناته زيفت كأن يشمل التزيف تغيير في المساحة العائدة للمدعي .

وانطلاقاً من أن الدفتر العقاري هو سند ملكية رسمي فإن الأحكام المتعلقة بالإدعاء بتزوير العقود الرسمية والواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنطبق عليه أي أنه يمكن أن يكون محل دعوى تزوير أمام القاضي العادي<sup>12</sup> .

## 1-دعوى التزوير الفرعية :

يجوز للقاضي المدعى أمامه بتزوير الدفتر العقاري كل الصلاحية في صرفه النظر عن هذا الإدعاء إذا تبين له أن الفصل في الدعوى لا يتوقف على الدفتر العقاري المطعون فيه بالتزوير وإذا كان الفصل في الدعوى يتوقف عليه يقوم القاضي بدعوة الخصم الذي قدمه للتصريح إن كان يتمسك به أم لا. وفي حالة عدم تمسكه به أو تخلف عن إبداء أي تصريح استبعد الدفتر العقاري وإذا تمسك به دعاه القاضي إلى إيداع أصل العقد أو نسخة مطابقة عنه بأمانة ضبط المحكمة خلال أجل لا يتعدى 08 أيام وعند عدم إيداعه في هذا الأجل المحدد يتم استبعاده وعندئذ يجب على القاضي وقف الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير وإذا كان الحكم الصادر في دعوى التزوير قضى بثبوته يجب أن يتضمن الحكم الأمر بإتلاف أو تعديل السند الرسمي ( الدفتر العقاري) ويسجل المنطوق على هامش السند المزور ويخضع هذا الحكم إلى جميع طرق الطعن. وبعد الفصل النهائي في دعوى التزوير الفرعية هذه يقوم صاحب المصلحة بإعادة السير في الدعوى الأصلية للفصل فيها .

## 2- دعوى التزوير الأصلية :

يرفع الإدعاء الأصلي بالتزوير طبقا للقواعد العامة المقررة لرفع الدعوى و تطبق في هذه الحالة نفس إجراءات دعوى التزوير الفرعية .

نتساءل هنا في حال وجود منازعة مطروحة أمام القاضي العادي العقاري مثلا موضوعها الطرد من قطعة أرضية يستند فيها

المدعي إلى أنه مالك لها بموجب دفتر عقاري ويكون هذا الدفتر إما محل قضية جزائية مطروحة على القاضي الجزائي أو محل دعوى إلغائه مطروحة على القاضي الإداري. فإلى أي مدى يتقيد القاضي العادي بالمنازعتين الجزائية أو الإدارية المتعلقة بالدفتر العقاري؟

أ - حالة وجود قضية جزائية موضوعها تزوير الدفتر العقاري .

في هذه الحالة يتعين على القاضي العقاري المطروح عليه النزاع وقف الفصل في هذه الدعوى إلى حين الفصل في الدعوى الجزائية عملاً بقاعدة الجزائي يوقف المدني<sup>13</sup>.

كما يكون وقف الفصل بموجب أمر قابل للاستئناف في أجل 20 يوماً يحسب من تاريخ النطق به ويخضع استئناف هذا الأمر والفصل في القضية للقواعد المطبقة في مواد الاستعجال<sup>14</sup>.

ب - في حالة وجود نزاع بشأن الدفتر العقاري المستند عليه في رفع الدعوى المدنية .

تعتبر هذه الحالة مسألة فرعية خارجة عن اختصاص القاضي العقاري المطروح عليه النزاع الأصلي ويتم معالجة هذا الأمر بوقف الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين الفصل في مسألة إلغاء الدفتر العقاري وذلك بحكم نهائي وبعدها يتم إعادة السير في الدعوى الأصلية .

وقد تثار هذه المسألة من طرف الخصم المدعى عليه الذي يفيد المحكمة في عريضته الجوابية بأن الدفتر العقاري المؤسس عليه المدعي

لدعواه محل دعوى إلغاء مطروحة أمام القاضي الإداري ويلتمس في نفس الظروف الزمنية والمكانية وقف الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين الفصل في الدعوى الإدارية وقد تثار هذه المسألة دون تقديم المدعى عليه لما لرفعه دعوى أمام الجهة الإدارية المختصة وهنا يقوم القاضي بتأجيل النظر في القضية لتمكين المذكور آنفا من رفعه لهذه الدعوى وعند انقضاء الأجل ولم يقدم للمحكمة الفاصلة في الطلب الأصلي ما يفيد أن الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء تفصل المحكمة في القضية بعد صرفها النظر عن هذه المسألة .

ويستخلص مما تقدم أن المنازعة في الدفتر العقاري أمام القاضي العادي ممكنة وذلك في حالة الدفع في مواجهته بالتقادم وذلك عن طريق استبعاده كدليل قطعي في إثبات الملكية ودون حاجة للمنازعة فيه أمام جهة القضاء الإداري وكذا في حالة الدعوى الرامية إلى إيداعه إذا كانت بين أشخاص طبيعيين بالإضافة إلى إمكانية المنازعة فيه عن طريق دعوى التزوير الفرعية أو الأصلية. كما أن القاضي العادي مقيد بالتزاع المطروح بشأن الدفتر العقاري سواء كان ذلك أمام القاضي الجزائي (بحكم القانون) أم أمام القاضي الإداري متى أثبتت هذه المسألة أمام هذا الأخير وتم تقديم عريضة تفيد وجود منازعة بشأن الدفتر العقاري المحتج به في النزاع العقاري مطروحة على جهة القضاء الإداري.

### المطلب الثاني: المنازعة التي يختص بها القاضي الإداري .

نفرق في هذا المقام بين المنازعة المتعلقة بالدفتر العقاري نفسه والمتمثلة في دعوى تسليم الدفتر العقاري ودعوى استرداد الدفتر

العقاري الذي سلم للمحافظ العقاري لضبطه وبين المنازعة المتعلقة بإثبات أن المالك ليس هو المسجل في السجل العقاري والمتحصل تبعاً لذلك على الدفتر العقاري أو أن الحقوق المسجلة ليست خاصة به وحده أو أن التقييم المسجل في حسابه شمل حقوق تعود لأطراف أخرى والمقصود هنا هو إما دعوى إلغاء التقييم النهائي الذي يحتويه الدفتر العقاري أو تعديله وذلك حسب الحالة.

#### الفرع الأول : المنازعة المتعلقة بتسليم واسترجاع الدفتر العقاري .

بالرغم من توفر جميع الشروط القانونية المقررة لحصول المالك على الدفتر الخاص بملكه قد يتمتع المحافظ العقاري عن تمكين المعني من دفتره . و لا تخرج المنازعة هنا عن دعوى يكون موضوعها تسليم الدفتر العقاري كما يقوم المالك صاحب الدفتر العقاري بإيداع دفتره العقاري بالمحافظة العقارية لضبطه إلا أن المحافظ يتمتع عن إرجاعه فيقوم المعني برفع دعوى استرداد دفتره العقاري.

#### أولاً: دعوى المطالبة بتسليم الدفتر العقاري .

سبقت الإشارة إلى أن الدفتر العقاري يسلم بمناسبة الإجراء الأول لأصحاب العقارات الذين يحوزون سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية<sup>15</sup> كما يسلم لمن رقت العقارات مؤقتاً باسمهم بعد انقضاء المدة المقررة لذلك وعدم وجود منازعة بشأن هذا التقييم المؤقت أو

الفصل لفائدة أصحاب الترقية المؤقت أو لفائدة خصومهم وصيرورة هذا الترقية نهائيا عملا بأحكام المواد 13 ، 14 ، 15 من نفس المرسوم وكذا الحالة المذكورة في المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005<sup>16</sup> والحالة المذكورة في المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 وكذا حالة التصرف الناقل للملكية في العقار بعد الإجراء الأول، إلا أنه ورغم توافر الشروط المبينة أعلاه يمتنع المحافظ العقاري عن تسليم المعنيين دفاترهم العقارية و يحق هنا لكل معني رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة يلتمس بموجبها إلزام المحافظ العقاري بتمكينه من الدفتر العقاري الخاص به وبعد التحقيق الذي يتم على مستوى المحكمة الإدارية بمعرفة المستشار المقرر والتأكد من أحقية المعني من الدفتر العقاري وتعسف المحافظ العقاري بخصوص تسليم المعني دفتر عقاري من خلال عدم تقديمه لأي مبرر قانوني يحول دون تسليمه للمعني الدفتر العقاري يصدر حكم لفائدة المدعي يقضي بتمكينه من الدفتر العقاري الخاص به .

#### ثانيا: دعوى استرجاع الدفتر العقاري .

يمكن لكل من قام بإيداع دفتره العقاري لأجل ضبطه وإعادة له تطبيقا لأحكام المادة 46 وما يليها من المرسوم 63/76 لم يتم المحافظ العقاري إرجاعه له رفع دعوى استرداد دفتره العقاري عند امتناع المحافظ العقاري عن ذلك وترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة وفقا للإجراءات المعمول بها في مجال رفع الدعاوى الإدارية.

## الفرع الثاني: دعوى إلغاء أو تعديل التقييم النهائي المسجل في الدفتر العقاري .

يتعين قبل التطرق إلى التفصيل في هذه الدعوى معالجة مسألة مهمة تتعلق أساسا بتحديد موضوع هذه الدعوى وكذا تحديد أطرافها لأن المسألة لا زالت محل خلاف .

### أولا: موضوع الدعوى و أطرافها.

#### موضوع الدعوى

إن موضوع الدعوى هو إلغاء التقييم النهائي الذي يتضمنه الدفتر العقاري كما تقدم وتأخذ هذه المنازعة صورا عديدة إذ قد تكون المنازعة بين مالكين حول الملكية بموجب سندات رسمية مشهرة ، أو بين حائزين في حالة تقييم العقار على أساس الحيازة ، أو بين حائز وصاحب سند ملكية مشهر رقم العقار في حسابه . وهذا علاوة على حالات أخرى كمرافعة ملاك في الشيع لأحد المالكين معهم قام بتسجيل العقار في حسابه أو قيام المحافظ العقاري بتقييم نهائي يتعلق بجزء من العقار المملوك في الشيع لفائدة أحد الملاك في الشيع رغم عدم وجود قسمة أو تعديل التقييم المسجل في حساب المدعى عليه لأنه شمل جزء من مساحة المدعى .

ويؤول للمحكمة الإدارية إعادة تكييف الطلب القضائي المقدم من طرف المدعي باعتباره طلبا يتعلق بإلغاء أو تعديل التقييم النهائي وذلك حسب الحالة ويفصل في هذا الطلب ، كما أن لا

خلاف بين طلب إلغاء أو إبطال التقييم النهائي بمعنى أن طلب إبطال الدفتر العقاري هو بمثابة طلب إبطال التقييم النهائي.<sup>17</sup>

## 2- أطراف الدعوى .

أطراف دعوى إلغاء (إبطال) تعديل الدفتر العقاري هم، صاحب الصفة والمصلحة مدعى ملكيته للعقار المرقم نهائيا لفائدة المدعى عليه، المدعى عليهما وهم المرقم العقار باسمه ، محافظ الدولة الذي يعتبر طرفا في الدعوى إلا أنه ليس خصما ودوره يهدف إلى مساعدة التشكيلة في تطبيق القانون على أحسن وجه في المسألة المعروضة عليها، وكذا المدخل أو المتدخل في الخصام والذي يكون في الغالب المتصرف له بعوض أو بدون عوض والذي تقدم طلبات ضده وقد يكون طرفا ثالثا يدعي بأنه الأحق بملكية العقار المسجل بالدفتر العقاري.

## ثانيا : كيفية إقامة دعوى إلغاء (إبطال) التقييم النهائي المسجل في الدفتر العقاري .

تقام هذه الدعوى وفقا للإجراءات المعمول بها في مجال رفع الدعوى وذلك بإيداع عريضة موقعة من طرف محامي عملا بأحكام المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 وهي الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحامي في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل عملا بأحكام المادة 827 من

نفس القانون . و اعتبارا من أن الدعوى تتعلق بإلغاء ترقيم نهائي يتضمنه الدفتر العقاري أي إلغاء (إبطال) قرار إداري فإنه ولقبول الدعوى من الناحية الشكلية أوجب المشرع شروط خاصة لذلك وهي وجوب إرفاق عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم القبول بنسخة من القرار المطالب إلغاؤه كما جاء في المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وكذا شرط شهر عريضة الدعوى الافتتاحية باعتبار أن الدعوى تتعلق بإلغاء (إبطال) حقوق مشهورة ولقد نصت على هذا الشرط المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>18</sup> . ويعتبر هذا الشرط إلزامي ويؤدي تخلفه إلى عدم قبول عريضة الدعوى شكلا .

و يبقى الإجراء محافظا على سريانه إلى غاية الفصل النهائي في النزاع طبقا للمذكرة رقم 1248 الصادرة في<sup>19</sup> 04/03/2006 عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية التي أكدت على أن إجراء الإشهار المنصوص عليه في المادة 85 من المرسوم المذكور آنفا يبقى ساريا إلى غاية صدور قرار بشأنه أو حكم بسقوطه .

3 — شرط الميعاد : الأصل أن دعوى إلغاء القرار الإداري ترفع ضمن الآجال المقررة لها في المادتين 829 ، 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تحسب من تاريخ التبليغ الرسمي إلا أن الأمر بالنسبة لدعوى إلغاء أو تعديل الدفتر العقاري لا يمكن سريان الأجل السالف الذكر عليها إلا في حالة ما إذا كانت الدعوى مقدمة من طرف صاحب الدفتر والتي يلتزم بموجبها تعديل الدفتر العقاري في إحدى بياناته.

و بخصوص آجال سقوط الدعوى و هل يبقى صاحب الدفتر مهتدا بها الدعوى إلى مالا نهاية ؟ فقد ذهب مجلس الدولة في قرار صادر عن الغرف مجتمعة إلى أن إبطال عقد توثيقي مخالف للقانون - شرط القبول - رفعه في الآجال المعقولة<sup>20</sup>.

و الواقع أن تطبيق هذا الاجتهاد على دعوى إلغاء الترقيم النهائي مناسب حيث أن الأجل المعقول هو 15 سنة وهذا يتماشى مع ما ورد في المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 والتي منحت لمن قيد عقاره في حساب الدولة أجل قدره 15 سنة للاحتجاج عن ذلك يحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح وإلا سقط حقه في الاحتجاج. و تجدر الإشارة إلى أنه وعملا بأحكام المادة السالفة الذكر وبالنسبة للدعاوى الخاصة بالعقارات التي سجلت في حساب الدولة بفعل عدم مطالبة أصحابها بها خلال عملية المسح فإنه يتعين قبل رفع الدعوى التقدم باحتجاج أي تظلم أمام المحافظ العقاري المختص خلال أجل قدره 15 سنة يسري من تاريخ إيداع وثائق المسح والقرار الفاصل في هذا الاحتجاج (التظلم) هو الذي يكون محل دعوى إلغاء وترفع هذه الدعوى في أجل قدره 04 أشهر يحسب من يوم التبليغ الرسمي للقرار.

### المطلب الثالث: آثار القرار القاضي بإلغاء أو تعديل الترقيم النهائي.

ينعكس القرار القاضي بإلغاء الدفتر العقاري على الأطراف وعلى الغير و هو ما سيتم تبياناه في النقاط التالية.

## الفرع الأول : آثار القرار بالنسبة للأطراف .

المقصود بالأطراف هنا هم أطراف الدعوى الأصليين أي المدعي ، المدعي عليه و مدير الحفظ العقاري وتتناول ذلك في حالة صدور قرار بإلغاء التقييم النهائي وفي حالة صدور قرار بتعديل التقييم النهائي.

إن قرار بالإلغاء أو التعديل ينفذ بمجرد صدوره لأن استئنائه لا يوقف تنفيذه عملاً بأحكام المادة 908 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

### أولاً : في حالة إلغاء التقييم النهائي .

في هذه الحالة تنتقل ملكية العقار من المدعى عليه المستفيد من التقييم النهائي إلى المدعي المرقم العقار في حسابه من جديد ، وتبعاً لذلك يقوم المحافظ العقاري بدعوة المدعى عليه إلى إيداع الدفتر العقاري لضبطه حسب ما جاء في منطوق القرار وتسليمه للمدعي المستفيد من إعادة تقييم العقار في حسابه وفي حالة عدم استجابة المدعى عليه للإنذار الموجه إليه من طرف المحافظ العقاري لإيداع الدفتر العقاري يقوم السالف الذكر بتسليم المدعي دفترًا جديدًا ويشار إلى ذلك في البطاقة العقارية وبذلك يصبح الدفتر العقاري سند ملكية المدعي بدلاً عما كان عليه من قبل من كونه سند ملكية المدعى عليه .

### ثانياً : في حالة تعديل الدفتر العقاري .

إذا كان موضوع الدعوى يتعلق بتعديل التقييم النهائي المجسد بالدفتر العقاري وغالباً ما يأخذ صورة تعديل المساحة المرقمة في

حساب المدعى عليه بعد إثباتها ، ففي هذه الحالة لا يحرم المدعي عليه من صفة المالك و لكن تحدد المساحة الحقيقية العائدة له بعد ثبوت أن جزء من المساحة التي كانت مرقمة في حسابه تعود للمدعي . ويلزم كلا الطرفين بإيداع دفتريهما العقاريين لإجراء التعديل الحاصل بموجب القرار القضائي وذلك بتصحيح مساحة العقار المبين في كلا الدفترين أين تصبح ناقصة بالنسبة للمدعى عليه وزائدة في حساب المدعي.

#### الفرع الثاني : آثار القرار بالنسبة للغير .

المقصود بالغير هنا هو الخلف الخاص الذين يخلفون صاحب الحق بشكل خاص عن طريق تلقيهم شيئاً منه . فهل يسري أثر القرار القاضي بإلغاء التقييم النهائي على هذا الخلف

يتعين هنا الرجوع إلى أحكام المادتين 86 ، 87 من المرسوم 63/76 المتضمنتان البحث فيما إذا كان الحق الذي آل إلى هذا الخلف تم شهره قبل شهر عريضة افتتاح الدعوى المتعلقة بإلغاء أو تعديل التقييم النهائي فإذا كان ذلك قد تم قبل شهر هذه العريضة فإن قرار الإلغاء أو التعديل لا يسري عليه بأثر رجعي<sup>21</sup>.

و يبقى للمعني مرافعة صاحب الحق المهدور أمام جهة القضاء العادي للمطالبة بالتعويض أي التنفيذ بمقابل لأن التنفيذ العيني مستحيل أما إذا كان عقده قد تم شهره في تاريخ لاحق عن شهر

عريضة افتتاح الدعوى الرامية إلى هدر أو تعديل التقييم فإن القرار يسري عليه<sup>22</sup> .

### الخاتمة :

تتلخص الخاتمة في بعض النتائج و الاقتراحات :

أن الدفتر العقاري هو سند ملكية صادر عن جهة إدارية هي المحافظة العقارية وأنه ليس بقرار إداري لأن القرار الإداري هو التقييم النهائي المجسد في الدفتر العقاري كما أنه كسند ملكية يختلف عن باقي سندات الملكية الصادرة عن الإدارة العمومية وذلك في قوته الثبوتية أمامهم في المناطق المسوحة إذ أن الغلبة تكون لصاحب الدفتر العقاري الذي يحوز حجية مطلقة في الإثبات سواء أمام القاضي العادي أو القاضي الإداري لكنها تنعدم بصدر حكم قضائي يقضي بإلغاء أو تعديل التقييم النهائي الذي يتضمنه .

أن الدفتر العقاري يكون موضوع دعوى جزائية تتعلق بتزيف بياناته أو باصطناعه أو موضوع دعوى مطروحة أمام القاضي العادي أو أمام القاضي الإداري ، كما أن المنازعة في الدفتر العقاري أمام القاضي الجزائي أو القاضي الإداري تقيد القاضي العادي في الفصل في النزاع المطروح أمامه والذي يكون مستندا على الدفتر العقاري ويكون على السالف الذكر القضاء بوقف الفصل إلى حين الفصل في النزاع المتعلق بالدفتر العقاري .

أن دعوى الإلغاء أو التعديل المطروحة على القاضي الإداري موضوعها هو التقييم النهائي ولا يمكن أن يكون موضوعها إلغاء الدفتر العقاري لأن إلغاء أو بعبارة أدق استبدال الدفتر القديم بدفتر جديد لا يكون إلا في حالة تجزئة العقار تماشياً مع مبدأ أن الدفتر العقاري يخص العقار وليس مالك عقار وتبعاً لذلك يكون للمالك عدة عقارات عدة دفاتر عقارية.

#### الاقتراحات:

ضرورة تدخل المشرع بوضع نص ينهي الخلاف الحاصل بين جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري تقضي بمنع التقادم المكسب في المناطق المسوَّحة حتى تكون حجية الدفتر العقاري مطلقة لا تزول إلا بصدور قرار قضائي يقضي بذلك - كما أن ضمان استقرار الأوضاع يتعين تدخل المشرع بنص يقضي بتحديد أجل معقول لرفع دعوى إلغاء التقييم النهائي إذ لا يمكن بقاء الآجال مفتوحة إلى ما لا نهاية .

#### الهوامش

- 1- المديرية العامة للأموال الوطنية ، مجموعة النصوص تعليمات منشورات و مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري سنة 2013 ص 199.
- 2- المادة 19 من الأمر 74/75 مشار إليه في حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، 2006، " 6 ، هامش ص 121 .

- 3- المادة 16 من المرسوم 63/76 .
- 4- المحكمة العليا في قرارها الصادر في 23/02/2005 ملف رقم 282811 -  
المجلة القضائية ، ع 1، سنة 2005، ص 233 .
- 5- المحكمة العليا ذلك في قرارها الصادر في 14/07/2011 ملف رقم  
666056 المجلة القضائية ، ع 1 سنة 2012 ، ص 184.
- 6- المادة 16 من المرسوم 63/76 ، وكذلك القرار صادر في 23/04/2008  
ملف رقم 1448919 المجلة القضائية ، ع 1 سنة 2008 ، ص 277.
- 7- القرار الصادر عن المحكمة العليا في 18/05/2005 ملف رقم 300815  
المجلة القضائية ، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، سنة 2010، ص  
268.
- 8- نفس المرجع السابق ، ص 274.
- 9- الغرفة الإدارية ، الملف رقم 149947 الصادر في 09/03/1998.
- 10- زودة عمر ( المستشار بالمحكمة العليا ) ، مجلة الموثق عدد 06 ، سنة  
1999 صفحة 15.
- 11- راجع ، المجلة القضائية ، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية ،  
ج 3 ، 2008 ، ص 268-274.
- 12- المواد من 179 إلى المادة 188 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 13- المادة 04 من قانون الإجراءات الجزائية.
- 14- المادة 215 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .
- 15- المادة 12 من المرسوم 63./76
- 16- الجريدة الرسمية  
رقم 92 ، لعام 1975  
رقم 85 ، لعام 2004.  
رقم 30 ، لعام 1976 .
- 17- قرار صادر عن محكمة التنازع في 09/04/2012 ملف رقم 000117 ،  
المجلة القضائية ، ع 2 سنة 2012، ص 448.

- 18- المادة 85 من المرسوم 63/76، و كذا المادة 4/14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.مشار إليه في ،مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري. دار هومة ، ط 4 ، 2014.ص 109 .
- 19- المديرية العامة للأموال الوطنية ، مجموعة النصوص السنة 2006، ص 133-134.
- 2013 ، ص 199.
- 20- القرار المؤرخ في 2012/07/30، ملف رقم 063457 ، مجلة مجلس الدولة ، ع 10 ، سنة 2012، ص 80.
- 21- قرار غير منشور صادر عن مجلس الدولة في 2015/02/26، تحت رقم 90332.
- 22- مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي يوم 2015/04/02. حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري ، يوم 2015/04/02 بعنوان ،( المنازعة حول التقييم العقاري) ، من تقديم رئيس الغرفة الرابعة بمجلس الدولة .

