

منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري

Disputes Concerning Real Estate Numbering in Algerian Legislation

جديدي طلال

¹ جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي الجزائري ، talal.djedidi@univ-tebessa.dz

تاريخ القبول: 2026/03/07

تاريخ الاستلام: 2025/11/07

ملخص:

يلعب تقييم العقارات في الجزائر دورا هاما في حماية الحياة و الملكية، بحيث يمنح التقييم المؤقت للعقارات الحائز القدرة على حماية حياته في دعاوى الحياة باعتباره واضع اليد الفعلي على هذا العقار وفقا لإجراءات المسح العقاري، أما التقييم النهائي فيتربط عنه إنشاء الدفتر العقاري الذي يعد سنداً رسمياً للملكية و يمنح لصاحبه الحق في الدفاع عن ملكيته في حالة نشوب نزاع، إلا أنه و نظرا للأخطاء التي قد تعثر المسح التي يبنى على أساسها التقييم سواء تعلقت بهوية المستفيد، مساحة العقار، بملكية العقار نفسه، أجاز المشرع الجزائري الطعن في هذه الإجراءات. و تهدف هذه الدراسة لتبيان إجراءات الطعن في تقييم العقارات حسب المرحلة التي وصلت لها عملية التقييم، و إختلاف نوع التقييم، و توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى أن إجراءات الطعن تتمثل في الطعن الإداري و الطعن القضائي، و الطعن القضائي قد يكون أمام القضاء العادي أو أمام القضاء الإداري .

الكلمات المفتاحية : التقييم؛ تقييم العقارات؛ منازعات التقييم؛ التقييم المؤقت؛ التقييم النهائي؛ التقييم لفائدة المجهول .

Abstract:

The property numbering system plays a crucial role in determining the status of real estate ownership in Algeria. Its importance lies in organizing and protecting property rights by granting properties an official identification number recorded in national registries. This study focuses on the legal disputes related to temporary and final numbering, particularly those arising during the transitional phase that precedes full real estate registration. Through this research, we aim to analyze the legal framework governing numbering procedures, the competent judicial bodies responsible for resolving related conflicts, and the impact of administrative errors or delays that may obstruct the transition to definitive registration. This study concludes the necessity of enhancing legal and procedural mechanisms to ensure ownership stability and reduce disputes before the Algerian courts.

Keywords: Numbring; Property numbering; Nunbering disputes; Provisional numbering; Final numbering; Numbering for unknown owner.

مقدمة

يعتبر حق الملكية حق لصيق بالإنسان فيما يتعلق بممتلكاته، ظهر مع ظهور الإنسان و تطور بتطور حياته الاجتماعية له، حيث ظهر على شكل ملكية جماعية في القبيلة و ثم تطور ليصبح هذا الحق يقتصر على العائلة وصولاً إلى الملكية في الصورة الفردية " أي الملكية الفردية/ الملكية الخاصة" في المجتمعات الحديثة.

و نظراً لأهمية هذا الحق حظي باعتراف في المواثيق الدولية و القوانين الداخلية للدول (الاعلان العالمي لحقوق الانسان المادة 17) و لكنه غير معترف به في العهد الدولي الخاص بالحقوق المدنية والسياسية أو العهد الدولي الخاص بالحقوق الاقتصادية والاجتماعية والثقافية، و تعترف الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان في المادة 1 من البروتوكول الأول، بحق الأشخاص الطبيعيين والاعتباريين في التمتع السلمي بممتلكاتهم (الاتفاقية الأوروبية لحقوق الانسان المادة 1)، و تنص المادة 64 من الدستور الجزائري لسنة 2020 على أن: " الملكية الخاصة مضمونة" (الدستور الجزائري لسنة 2020 الصادر بتاريخ: 2020/12/30 جريدة رسمية رقم 82).

و بمقتضى هذا الحق يتمتع المالك بحق السيطرة و الاستغلال الكامل للشيء المملوك له، وذلك في نطاق التمتع والتصرف به وفق الحدود والقيود التي يفرضها القانون، إذ تنص المادة 674 من القانون المدني: " الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين و الأنظمة." (الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم).

و يعتبر الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري بناء على عمليتي المسح السند الوحيد ذو القوة الثبوتية في الملكية العقارية والذي لا يمكن الغاؤه الا عن طريق القضاء طبقاً للمادة 19 (الأمر 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، ج.ر عدد 9، صادرة بتاريخ: 18/11/1975، المادة 19). و تعد عملية المسح العقاري عملية فنية و قانونية في نفس الوقت تقوم بها هيئات أنشئت خصيصاً لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ولجنة مسح الأراضي والمحافظات العقارية، و تهدف إلى تحديد هوية العقار (تحديده، تثبيت موقع العقار، تحديد أوصافها الكاملة، تعيين الحقوق العينية المترتبة له أو عليه، التعريف بالأشخاص المترتبة له أو عليه هذه الحقوق).

و يترتب على عملية المسح وفقاً للقانون ترقيم العقار إما ترقيماً مؤقتاً أو ترقيماً نهائياً، و تعترض هذه العملية مجموعة من النزاعات التي تؤدي لعرقلة العملية، تعرف بمنازعات الترقيم، ويمكن حصر منازعات الترقيم وفقاً للتشريع الجزائري في منازعات الترقيم المؤقت و منازعات الترقيم النهائي.

و التساؤل الذي يطرح في هذا الاطار:

كيف نظم المشرع الجزائري منازعات الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي للعقارات ؟

للإجابة على هذه الاشكالية ارتأينا ان نقسم هذه الدراسة إلى وحدتين نتناول من خلالهما منازعات الترقيم المؤقت في وحدة أولى، و منازعات الترقيم النهائي في وحدة ثانية.

و قد اعتمدنا المنهجين الوصفي و التحليلي في الاجابة على هذه الاشكالية، خالصين في الأخير إلى تقديم مجموعة التوصيات.

أولاً: منازعات الترقيم المؤقت

تختلف منازعات الترقيم العقاري باختلاف نوع الترقيم، الذي يمكن أن يكون مؤقتاً أو نهائياً، ولدراسة منازعات الترقيم المؤقت وجب علينا التطرق إلى الترقيم العقاري المؤقت أولاً ثم التطرق إلى المنازعات الناشئة عنها وذلك على النحو التالي.

1. الترقيم المؤقت:

لقد نظم المشرع الجزائري الترقيم المؤقت بموجب نص المادة 13، 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و يتعلق هذا الترقيم بالعقارات المملوكة بدون سند قانوني، و يتعذر على صاحب العقار تقديم سند رسمي أو عند عدم ظهور مالك العقار (المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، المادة 13، 14 منه).

و تبعا لذلك يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات إما ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (04) أشهر، و إما ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (02)، و إما ترقيم هذه العقارات ترقيما مؤقتا لمدة (02) سنتين لفائدة المجهول (زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، 2013، ص 391 و ما بعدها).

و يعتبر الترقيم المؤقت المرحلة الأولى لتثبيت الملكية العقارية، بحيث يكون الأثر المباشر عن عملية المسح العقاري العام و بموجبه يمكن التعرف على العقارات الموجودة في أي منطقة و معرفة أصحابها، الشيء الذي يؤدي بدوره إلى تطهير الملكية العقارية (سعدون كريمة، 2020، ص 195-196)، و هذا ما أكدت عليه المادة 2 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الصادر سنة 1975 بقولها: "إن مسح الأراضي العام يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يمون أساسا ماديا للسجل العقاري." و المادة 4 من نفس القانون التي نصت على أنه: "يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم و تأسيس مسح للأراضي".

1.1 الترقيم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

و يتعلق هذا الترقيم بالعقارات التي لا يحوز مالكيها سندات ملكية قانونية، و لكن ثبت من خلال التحقيقات الميدانية التي تقوم بها لجنة مسح الأراضي انهم يحوزون هذه العقارات منذ أكثر من خمسة عشرة (15) سنة حيازة هادئة ومستمرة و بصفة مطردة، و كذلك الأشخاص الذين يحوزون عقارات بموجب سندات عرفية (عقد بيع غير مشهر و مسجل) لمدة أكثر من عشرة (10) سنوات، أو أولئك الذين يحوزون عقارات بموجب شهادات حيازة صادر عن رؤساء المجالس الشعبية البلدية.

1.1.1 الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين:

1.1.1.1 الترقيم المؤقت لمدة (02) سنتين لفائدة المعلوم:

و يتم هذا الترقيم على العقارات التي يكون مالكيها الظاهرين معلومين الهوية و لا يحوزون على سندات رسمية تثبت ملكيتهم للعقار و إما يحوزون عقود عرفية فقط أو في الحالة التي لا يحوزوا فيها هؤلاء على أي سند سواء كان رسمي أو عرفي، و يثبت من خلال التحقيقات الميدانية التي تقوم بها لجنة المسح انهم الحائزين الفعليين لتلك العقارات (واضعي اليد على تلك العقارات).

و يبدأ سريان مدة الترقيم المؤقت بالنسبة للمالكين الظاهرين في هذه الحالة منذ تاريخ اليوم الأول الترقيم (حميدي محمد أمين، 2015، ص 224).

1.1.1.2 التقييم المؤقت لفائدة المجهول:

1.1.1.1.1 التقييم المؤقت لفائدة المجهول قبل صدور القانون 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018:

و يتم هذا التقييم بناء على نتائج التحقيق الميداني الذي تقوم به لجنة المسح العقاري، و يكون في الحالة التي تخلص فيها نتائج التحقيقات الميدانية السالفة الذكر إلى عدم تحديد هوية المالك الظاهر للعقار أو حائزه.

و يبدأ سريان مدة هذا التقييم منذ تاريخ اليوم الأول للتقييم، و في حالة عدم الاعتراض عليه أمام المحافظ العقاري يتحول هذا التقييم المؤقت إلى ترقيما نهائيا (زروقي ليلي وحلمي باشا عمر، 2013، ص 391).

1.1.1.2.2 التقييم المؤقت لفائدة المجهول بعد صدور القانون 11-17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018:

بعد صدور القانون 11-17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 تم تعديل المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري بموجب المادة 89 التي جاء نصها كالتالي: "تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم و تحرر كما يأتي: " المادة 23 مكرر: يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب ما يسمى : حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " و يرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ."

و الواضح من خلال هذا النص أنه أصبح يطلق على التقييم المؤقت لفائدة المجهول مصطلح التقييم المؤقت في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، و يتم ترقيم هذا النوع من العقارات أي التي لم يتم المطالبة بها أثناء عملية المسح من قبل أصحابها أو حائزها أو أن مصالح المسح لم تتمكن من خلال التحقيقات الميدانية تحديد مالكيها أو حائزها ترقيما مؤقتا لمدة (15) سنة تسري من تاريخ إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، و بعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيما نهائيا لفائدة الدولة و ها ما تضمنته المادة 89 من القانون 11-17 المؤرخ في 17 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج، ر، ج، ج، عدد 76، صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017، و المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، ج.ر عدد 9، صادر بتاريخ: 18/11/1975. (القانون 11-17، المادة 89، الأمر 74-75، المادة 23 مكرر).

2. منازعات التقييم المؤقت:

و تتجلى منازعات التقييم المؤقت إما بالاعتراض أمام المحافظ العقاري أو المنازعة القضائية أمام القسم العقاري بالمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع النزاع.

1.2 الاعتراض أمام المحافظ العقاري:

يخول التقييم المؤقت للعقارات على إختلاف أنواعه سواء التقييم المؤقت المحدد بـ (4) أشهر أو (2) سنتين، الحق للشخص المتضرر من التقييم الاعتراض عليه أمام المحافظ العقاري الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار المرقم مؤقتا، إذ نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في هذا الشأن على ما يلي: "يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في احكام المادتين (13) و (14) أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم، و يمكن ان يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل

يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية، تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحضر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف و تكون للطرف المدعي مهلة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض امام الجهة القضائية المختصة،..."

أما فيما يخص الاعتراض على ترقيم العقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح التي نصت عليها المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المعدل المتمم، و التي يتم على أساسها ترقيم هذا النوع من العقارات ترقيما نهائيا لفائدة الدولة بعد انقضاء (15) سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، فإنه في إطار توضيح إجراءات تسوية مثل هذه الوضعيات أصدر المدير العام للأموال الوطنية المذكورة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 التي تتضمن توضيحا لنص المادة 89 المذكورة أعلاه و تشرح كيفية تسوية هذه العقارات، و طبقا لهذه المذكرة فإنه يخول للأشخاص المالكين أو الحائزين تقديم اعتراض و المطالبة بترقيم العقار لفائدتهم (طلب تسوية) أمام المحافظة العقارية ضمن الأجل المحدد ب (15) سنة و في حالة ثبوت شروط التسوية يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار و يتعين على هذا الأخير الرد على هذه المراسلة خلال (2) شهرين من تاريخ استلام الطلب، و مراسلة مدير المسح العقاري للتحقق من مطابقة التعيين الوارد في السند الذي يتعين عليه الرد خلال أجل (1) شهر من تاريخ تلقيه الطلب، و في حالة ما إذا أسفر هذا التحقيق على ثبوت ملكية العقار لطالب التسوية يقوم المحافظ العقاري بقبول طلب هذا الأخير و بحسبه ترقيم هذا العقار ترقيما نهائيا لفائده، أما إذا ثبت العكس فإن المحافظ العقاري يرفض طلب التسوية و يبلغ به المعني بالأمر وذلك ما تضمنته المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، وزارة المالية (المذكرة رقم 4060 ، 2018).

2.2 المنازعة القضائية:

و تكون المنازعة القضائية في الترقيم المؤقت أمام القضاء في الحالة التي تبوء فيها محاولات الصلح التي يقوم بها المحافظ العقاري بين الأطراف أثناء معالجته للاعتراض على الترقيم المؤقت، إذ يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بتحرير محضر عدم صلح و يبلغه للأطراف، و تبعا لذلك يمكن لصاحب المصلحة اللجوء إلى القضاء للبت في إعتراضه. و يقدم هذا الاعتراض امام القسم العقاري للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار خلال مدة ستة (06) أشهر تسري من تاريخ تبليغه من طرف المحافظ العقاري بمحضر عدم الصلح، تحت طائلة رفض اعتراضه، كما يجب على المدعي في هذه الحالة شهر عريضة افتتاح دعواه و تبليغها للمحافظ العقاري تحت طائلة عدم قبول دعواه، إذ نصت المادة 15 من المرسوم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر في هذا الاطار على ما يلي: "... و في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحضر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف و تكون للطرف المدعي مهلة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض امام الجهة القضائية المختصة،..." (المرسوم 63/76، 1976، المادة 15).

و مما سبق بيانه يتضح جليا و أن الدعاوى المتعلقة بالمنازعة في الترقيم المؤقت تشترط مجموعة من الشروط الخاصة التي تميزها عن الدعاوى العادية و تتمثل هذه الشروط خصوصا في ما يلي:

- وجوب إجراء الصلح.
- أجل لرفع الدعوى: و تم تحديده بأجل ستة (6) أشهر تسري من تاريخ التبليغ بمحضر عدم الصلح.
- شهر الدعوى القضائية: و يعد هذا الاجراء وجوبي يترتب عن عدم القيام به عدم قبول الدعوى شكلا.
- و بعد إيداع الاعتراض على الترقيم المؤقت امام القضاء في الأجل القانونية و احترام الشهر المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية، يقوم القسم

العقاري ممثلا في رئيسه بالفصل فيه إما بقبول الاعتراض وإقرار حق ملكية هذا العقار للمعتراض (المدعي)، وإما برفض الاعتراض وإقرار حق الملكية للمعتراض ضده (المدعى عليه).

ثانيا: منازعات التقييم النهائي:

تفرض علينا دراسة الحال الحديث عن التقييم النهائي للعقارات ثم النزاعات المترتبة عنه وفقا لعنصرين التاليين: التقييم النهائي و الثاني: منازعات النهائي.

1. التقييم النهائي:

بالرجوع إلى نص المادة 12، 13، 14 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد أن التقييم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية يكون في حالتين:

1.1 في الحالة التي يحوز فيها المالك الظاهر للعقار على سندات رسمية:

لقد أقر المشرع الجزائري تقييم العقارات تقيما نهائيا لفائدة المالكين الذين يحوزون على سندات ملكية رسمية بموجب نص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر، و تتمثل السندات الرسمية في عقود البيع المعدة من قبل الموثقين، الأحكام القضائية المتعلقة بالملكية المودعة و المشهرة بالمحافظة العقارية، إذ تنص الفقرة الأولى من المادة 12 السالفة الذكر على ما يلي: "يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات و عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية." (المرسوم 63/76، 1976، المادة 18).

2.1 في حالة انقضاء مدة التقييم المؤقت:

لقد أقرت المادة 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر منح التقييم النهائي للعقارات التي تم تقييمها تقيما مؤقتا لمدة (02) سنتين بعد مرور مدة سنتين على هذا التقييم و عدم تسجيل أي اعتراض عليه خلال هذه المدة أمام المحافظ العقاري، بمعنى أن التقييم المؤقت لمدة (02) سنتين يتحول إلى تقييم نهائي بعد انقضاء آجال الاعتراضات المحددة بسنتين (02 سنة)، شريطة أن لا يتم الاعتراض على هذا التقييم أمام المحافظ العقاري خلال هذه المدة (المرسوم 63/76، 1976، المادة 13، 14).

و يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري بعد سيورة التقييم نهائيا أي بعد استكمال مراحل المسح العقاري و التحقيق و التسجيل النهائي في السجل العقاري، و هذا ما أكدت عليه المادة 19 من الأمر 74-75 المتضمن ... و التي نصت على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند للملكية".

و بالرغم من أنه لا يوجد تعريف قانوني للدفتر العقاري إلا أنه حظي بالعديد من التعاريف من قبل الباحثين، و قد عرفه الدكتور بن عودة حسكر على أنه: "سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عملية المسح العام"، (بن عودة حسكر، 2021، ص 92).

و من هنا تظهر العلاقة ما بين الدفتر العقاري و التقييم النهائي و أهميته في حماية الحقوق العقارية.

2. منازعات التقييم النهائي:

على عكس الاجراءات الادارية المعتمدة في الاعتراض على التقييم المؤقت أمام المحافظ العقاري، فإن المشرع الجزائري جعل الاعتراض على التقييم النهائي بيد القضاء وحده، إذ نصت المادة 16 المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر في هذا الشأن على ما يلي: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد (12) (13) (14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

و يقدم هذا الاعتراض امام المحكمة الادارية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المحافظ العقاري، و هذا ما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية: "تختص المحاكم الادارية بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو احدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الادارية أو الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية طرفا فيها".

و تنص المادة 801 من نفس القانون على ما يلي: "تختص المحاكم الادارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى إلغاء و تفسير و فحص مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن:

- الولاية و المصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية .

- المنظمات المهنية الجهوية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الادارية..".

(القانون 09-08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية)

و ترفع هذه الدعوى أو الاعتراض ضد كل من وزير المالية ممثلا في شخص المحافظ العقاري المختص و الطرف المستفيد من التقييم النهائي، و يجب على المدعي في هذه الحالة شهر عريضة افتتاح دعواه و تبليغها للمحافظ العقاري تحت طائلة عدم قبول دعواه.

أما بالنسبة لميعاد رفع الدعوى المتعلقة بالاعتراض على التقييم النهائي فإن المشرع الجزائري لم يحددها بأجل، مما يتيح للمدعي رفع دعواه طبقا للقواعد العامة المقررة قانونا و المحددة بمدة خمسة عشرة (15) سنة (عادل عميرات، د ت ن ، ص 136).

و بعد إيداع الاعتراض على التقييم النهائي امام القضاء في الأجل القانونية المحددة بمدة خمسة عشرة (15) سنة، و احترام إجراءات شهر العريضة المنصوص عليها في المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية، تقوم تشكيلة المحكمة الادارية بالفصل إما بقبول الاعتراض و إلغاء التقييم النهائي و بحسبها يعاد تقييم العقار للمعتراض (المدعي)، و إما برفض الاعتراض و بحسبه يبقى التقييم النهائي لفائدة المعتراض ضده (المدعى عليه).

و ينتج عن الفصل في منازعات التقييم النهائي مجموعة من النتائج، بعضها يتعلق بحجية الدفتر العقاري اذ تفقد هذه الوثيقة قيمتها الثبوتية في إثبات الملكية و تزول قيته القانونية في الاثبات، و بعضها الآخر يتعلق بالأطراف إذ لا يجوز لمن صدر ضده قرار قضائي نهائي الاحتجاج بالدفتر العقاري الملغى و يعاد الحال إلى ما كان عليه قبل صدور هذا الدفتر، و بعضها الآخر و الأخير يتعلق بالإدارة إذ بعد صدور القرار القضائي النهائي القاضي بإلغاء الدفتر العقاري و استخراج النسخة التنفيذية له و ايداعه بالمحافظة العقارية و شهره فإن الادارة تكون ملزمة بتنفيذه، و يتعين على المحافظ العقاري المختص إتلاف الدفتر العقاري الملغى و إعداد دفتر عقاري جديد لمن تم منحه التقييم من قبل القضاء. (بن عودة حسكر،

2021، ص 98)

خاتمة:

في الأخير نخلص من خلال هذه الدراسة إلى ان من بين النتائج المتوصل إليها أن المشرع الجزائري قسم منازعات الترقيم للعقارات بناء على عملية المسح إلى منازعات الترقيم المؤقت و منازعات الترقيم النهائي، و خص كل منازعة من هذه المنازعات بأحكام خاصة تختلف عن بعضها.

و خول للمتضرر من الترقيم المؤقت حق الاعتراض امام المحافظ العقاري و تسوية هذه المنازعة تسوية ادارية، و في حالة فشل التسوية الادارية في الاعتراض على الترقيم المؤقت يتم الفصل فيه أمام القضاء العادي ممثلا في القسم العقاري للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

بيد أن الاعتراض على الترقيم النهائي لا يكون إلا عن طريق القضاء و يختص بالفصل فيه القضاء الاداري ممثلا في المحكمة الادارية.

ونوصي في الأخير بأن تعجل المصالح القائمة على عملية المسح في عمليات التحقيقات الميدانية و مسح كل العقارات حتى يتسنى تحقيق الغرض الذي ناشده المشرع الجزائري من خلال سنه لهذه القوانين و تطهير العقارات و تحديد هوية مالكيها.

كما نوصي بأن يتدخل المشرع الجزائري لتحديد مدة معقولة و أقصر لرفع الاعتراض على الترقيم النهائي أمام القضاء الاداري حتى يتسنى تحقيق الغاية المرجوة من عملية المسح العقاري و تطهير العقارات في مدة معقولة.

الإحالات والمراجع:

- **المؤلفات:**
- نظام تونس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري ، حميدي محمد لمين، الجزائر، دار هومة، سنة 2015، ص 224.
- شهر العقد الوارد على العقار، عادل عميرات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، د ت ن، ص 136.
- المنازعات العقارية، زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، طبعة جديدة، الجزائر، دار هومة، 2013، ص 391 و ما بعدها.
- **المقالات:**
- بن عودة حسكر، إشكاليات تسوية منازعات الترقيم النهائي، مجلة المنار للدراسات و البحوث القانونية و السياسية، المجلد 5، العدد 02، 2021، ص 92.
- سعدون كريمة، الترقيم العقاري المؤقت: الاعتراضات و تدابير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02، ص 195، 196.
- **الديساتير و الموائيق الدولية:**
- الإعلان العالمي لحقوق الإنسان.
- الاتفاقية الأوروبية لحقوق الإنسان.
- الدستور الجزائري لسنة 2020، الصادر في الجريدة الرسمية رقم 82 المؤرخة في: 2020/12/30.
- **القوانين و التنظيمات:**
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، ج.ر عدد 9، صادر بتاريخ: 1975/11/18.
- **المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.**
- **القانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية.**
- **القانون 17-11 المؤرخ في 17 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج، ر، ج، ج، عدد 76، صادر بتاريخ 28 ديسمبر 2017.**
- **المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية، وزارة المالية.**

References and Bibliography:

• Books:

- *The Tunisian Land Registration System and Its Applications in the Algerian Property System*, Hamidi Mohamed Lamine, Algeria, Houma Publishing House, 2015, p 224.
- *Publication of the Contract Concerning Real Estate*, Adel Amirat, Master's Thesis in Private Law, Faculty of Law and Economic Sciences, Kasdi Merbah University, Ouargla, n.d., p 391
- *Real Estate Litigation*, Zerrouki Laila and Hamdi Bacha Omar, New Edition, Algeria, Houma Publishing House, 2013, p 136/

• Articles:

- Ben Aouda Hasskar, *Problems in Settling Final Registration Disputes*, *Al-Manar Journal of Legal and Political Studies*, Vol. 5, No. 2, 2021, p. 92.
- Saadoun Karima, *Provisional Land Registration: Objections and Settlement Measures*, *Academic Journal of Legal Research*, Vol. 11, No. 2, pp. 195–196.

• Constitutions and International Charters:

- *Universal Declaration of Human Rights*.
- *European Convention on Human Rights*.
- *The Algerian Constitution of 2020*, published in the *Official Gazette* No. 82, dated 30/12/2020.

• Laws and Regulations:

- Ordinance No. 75-58 of 26/09/1975 containing the Civil Code, as amended and supplemented.
- Ordinance No. 75-74 of 12 November 1975 concerning the preparation of the general land survey and the establishment of the land register, as amended and supplemented, *Official Gazette* No. 9, issued on 18/11/1975.
- Decree No. 76-63 of 25/03/1976 concerning the establishment of the land register, as amended and supplemented.
- Law No. 08-09 of 25 February 2008 containing the Code of Civil and Administrative Procedure.
- Law No. 17-11 of 17 December 2017 containing the Finance Law for 2018, *Official Gazette* No. 76, issued on 28 December 2017.
- Memorandum No. 4060 dated 05 April 2018 issued by the Director General of State Property, Ministry of Finance.