منازعات الترقيم العقاري في إطار المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025

Real Estate Registration Disputes within the Framework of Article 166 of the 2025 Finance Law

مقدم أحمد

جامعة البليدة 2، gargamelmo4@gmail.com

تاريخ الإرسال:12/ 08/ 2026 تاريخ القبول: 29/ 10/ 2026 تاريخ النشر: 17/ 11/ 2026

ملخص:

يهدف هذا المقال إلى دراسة منازعات الترقيم العقاري باعتبارها صورة خاصة من المنازعات العقارية ذات الطابع الإداري، في ضوء آلية التسوية الإدارية المستحدثة بموجب المادة *166* من قانون المالية لسنة *2025*، المعدلة للمادة *23* مكرر من الأمر رقم *75-74*، والمتعلقة بالعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح والعقارات المسجلة خطأً باسم الدولة. وينطلق البحث من التمييز بين المسح العقاري باعتباره إجراءً تقنيًا تمهيديًا، والترقيم العقاري باعتباره إجراءً قانونيًا يرتب آثارًا على الحقوق العينية تجاه الكافة. وتوصلت الدراسة إلى أن آلية التسوية المستحدثة تمثل خطوة إيجابية لتخفيف العبء عن القضاء وتسريع تسوية هذه الوضعيات، غير أن فعاليتها تظل مرتبطة بوضوح الإجراءات، وتحديد سلطات المحافظ العقاري، وضمان الرقابة القضائية حمايةً للحقوق العينية العقارية.

كلمات مفتاحية:الترقيم العقاري؛ المنازعات العقارية؛ المسح العقاري؛ التسوية الإدارية؛ المحافظ العقاري.

Abstract:

This article examines land registration disputes as a distinct form of administrative real-estate disputes, in light of the administrative settlement mechanism introduced by Article 166 of

the 2025 Finance Law, amending Article 23 bis of Ordinance No. 75-74, concerning properties recorded as unclaimed during cadastral surveys and properties mistakenly registered as State-owned. The study distinguishes between cadastral surveying as a preliminary technical procedure and land registration as a legal procedure producing effects on real rights erga omnes. It concludes that the new settlement mechanism may reduce the burden on courts and accelerate the resolution of such cases, but its effectiveness depends on procedural clarity, clearly defined powers of the land registrar, and judicial review as a safeguard for real property rights.

Keywords: *Land Registration; Real-Estate Disputes; Cadastral Survey; Administrative Settlement; Land Registrar.*

مقدمة :

يُعدّ الترقيم العقاري حجر الزاوية في نظام الشهر العقاري الجزائري، ذلك أنه العملية القانونية التي تُتوَّج بها إجراءات المسح العام للأراضي، والتي بموجبها يكتسب الحق العيني العقاري وجوده القانوني الرسمي وحجيته في مواجهة الكافة. فإذا كان المسح العقاري عملية تقنية تهدف إلى تحديد معالم العقار من حيث الموقع والحدود والمساحة، فإن الترقيم هو الذي يُضفي على هذا التحديد المادي أثراً قانونياً منشئاً، إذ يترتب عليه ميلاد الملكية العقارية بمفهومها القانوني الدقيق وتسليم الدفتر العقاري لصاحب الحق.

وقد دأب المشرع الجزائري على إحاطة عملية الترقيم بضمانات إجرائية متعددة، أهمها مهلة الإشهار وفتح باب التعرضات أمام كل من يدعي حقاً على العقار محل الترقيم، وذلك حرصاً على عدم المساس بحقوق الغير قبل استقرار

الوضعية القانونية للعقار بصفة نهائية. غير أن هذه الضمانات، رغم أهميتها، لم تحُل دون نشوء منازعات عديدة ترتبط بعملية الترقيم ذاتها، سواء تعلق الأمر بأخطاء مادية في البيانات المُرقّمة، أو بازدواجية الترقيم، أو بتعارضه مع سندات ملكية سابقة، أو بتجاوز آجال التعرض من طرف أصحاب الحقوق الحقيقيين.[1]

وفي هذا السياق، جاءت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 لتستحدث آلية للتسوية الإدارية تتيح للإدارة المختصة، ممثلة أساساً في مصالح المحافظة العقارية والمسح، معالجة بعض منازعات الترقيم العقاري بطريقة ودية أو إدارية قبل اللجوء إلى القضاء. ويكتسي هذا التوجه أهمية خاصة بالنظر إلى الطابع الفني الدقيق لعمليات الترقيم، والذي يجعل تصحيح الأخطاء المادية فيها أكثر يسراً عبر آلية إدارية متخصصة، مقارنة بإخضاعها مباشرة لإجراءات التقاضي الطويلة.

إشكالية الدراسة

انطلاقاً مما سبق، تتمحور إشكالية المقال حول السؤال الآتي: إلى أي مدى يمكن اعتبار آلية التسوية الإدارية المنصوص عليها في المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 وسيلة قانونية فعالة لمعالجة منازعات الترقيم العقاري، بما يحقق التوازن بين ضرورة استقرار المعاملات العقارية من جهة، وحماية الحقوق العينية للأفراد من جهة أخرى؟

منهج الدراسة

اعتُمد في معالجة هذا الموضوع على المنهج الوصفي التحليلي، من خلال وصف الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري ومنازعاته، وتحليل النصوص القانونية ذات الصلة، وفي مقدمتها المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، من أجل استجلاء مضمونها وتحديد نطاق تطبيقها وآثارها. كما استُعين بالمنهج النقدي في تقييم مدى ملاءمة هذه الآلية لطبيعة منازعات الترقيم العقاري، ومدى انسجامها مع المبادئ العامة للشهر العقاري وحماية الحقوق العينية.

خطة الدراسة

ولمعالجة إشكالية الدراسة، تم تقسيم البحث إلى قسمين رئيسيين؛ يتناول القسم الأول الإطار المفاهيمي والقانوني لمنازعات الترقيم العقاري، من خلال بيان

ماهية الترقيم العقاري ومنازعاته وخصائصها، ثم بحث الأساس القانوني للتسوية الإدارية المستحدثة بموجب المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، من حيث مضمونها وأهدافها ونطاق تطبيقها وقيودها. أما القسم الثاني، فيتعلق بالجانب الإجرائي والعملي للتسوية، من خلال دراسة آليات وإجراءات تسوية منازعات الترقيم العقاري ودور المحافظة العقارية والمحافظ العقاري وصلاحياته وحدودها، ثم بيان الآثار القانونية المترتبة على التسوية وتقييم فعاليتها ميدانياً، مع الوقوف على أهم الصعوبات التي تعترض تطبيقها واقتراح سبل تطويرها.

1. الإطار المفاهيمي والقانوني لمنازعات الترقيم العقاري

يقتضي البحث في منازعات الترقيم العقاري في ظل المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 الوقوف أولاً على ماهية الترقيم العقاري ذاته، باعتباره العملية القانونية التي تنشأ عنها هذه المنازعات، ثم الانتقال إلى التأسيس القانوني الذي استند إليه المشرع في إخضاع بعض هذه المنازعات لآلية التسوية الإدارية.

ولا يخفى أن دراسة منازعات الترقيم العقاري بمعزل عن باقي منازعات الشهر العقاري تفرض نفسها بحكم الطابع الحساس لهذه المرحلة، ذلك أن الترقيم يمثل نقطة اللاعودة في مسار تكوين الملكية العقارية الرسمية، فبعد اكتماله لا يعود بالإمكان الطعن في وجود الحق ذاته إلا وفق إجراءات دقيقة ومحددة، الأمر الذي يستدعي من المشرع والفقه على حد سواء عناية خاصة بتحديد آليات معالجة الأخطاء التي قد تشوب هذه المرحلة الحاسمة.[2]

1.1. ماهية الترقيم العقاري ومنازعاته

يتطلب فهم منازعات الترقيم العقاري تحديد مفهوم الترقيم ذاته وتمييزه عن عملية المسح العقاري السابقة عليه، ثم تحديد مفهوم المنازعات الناشئة عنه وبيان خصائصها التي تميزها عن غيرها من المنازعات العقارية.

1.1.1. مفهوم الترقيم العقاري وأهدافه

1.1.1.1. أولا: تعريف الترقيم العقاري

يُعرَّف الترقيم العقاري بأنه العملية القانونية التي بموجبها يُقيَّد العقار في السجل العقاري تقييداً رسمياً بعد استيفاء إجراءات المسح والإشهار، فيُمنح رقماً خاصاً به يُعرف برقم الترقيم، ويُسلَّم لصاحب الحق دفتر عقاري يُثبت له الملكية أو الحق العيني محل الترقيم.[3]

ويختلف الترقيم عن المسح اختلافاً جوهرياً من حيث الطبيعة والأثر؛ فالمسح عملية تقنية ميدانية تهدف إلى وصف العقار وتحديد حدوده ومساحته ورسم خرائطه، في حين أن الترقيم عملية قانونية تُتوَّج بها نتائج المسح، وينتج عنها أثر منشئ للحق العيني العقاري لا مجرد أثر كاشف له، بمعنى أن الملكية العقارية بمفهومها الرسمي القابل للاحتجاج به على الكافة لا تنشأ إلا بالترقيم، ولو كان صاحب الحق حائزاً للعقار أو مالكاً له بموجب سند عرفي سابق.[4]

ويترتب على هذا التمييز نتيجة عملية بالغة الأهمية: فمنازعات المسح تتعلق أساساً بالوصف المادي للعقار (الحدود، المساحة، الموقع)، بينما تتعلق منازعات الترقيم بثبوت الحق ذاته وصحة نسبته إلى صاحبه، وهو ما يجعلها أكثر حساسية من الناحية القانونية، إذ يمسّ الخطأ فيها جوهر الملكية لا مجرد تفاصيلها المادية.

1.1.1.2. ثانيا: أهداف الترقيم العقاري ومراحله

يهدف الترقيم العقاري إلى تحقيق جملة من الغايات، أبرزها إضفاء الصفة الرسمية على الحقوق العينية العقارية وتمكين أصحابها من الاحتجاج بها في مواجهة الغير، وتوفير قاعدة بيانات موثوقة للملكية العقارية تخدم الإدارة في التخطيط العمراني والتحصيل الضريبي، وتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية عن طريق تطهير الملكية من النزاعات العالقة قبل تسجيلها نهائياً.[5]

- مرحلة الإشهار: يُعلَن عن نتائج المسح وعن قائمة الحقوق المزمع ترقيمها لمدة معينة، تُتاح خلالها الفرصة لكل ذي مصلحة للاطلاع عليها.

- مرحلة التعرضات: يجوز خلال مدة الإشهار لكل من يدّعي حقاً على العقار أن يتقدم بتعرض أمام المحافظة العقارية، مما يُعلّق عملية الترقيم إلى حين الفصل في هذا التعرض.

- الترقيم المؤقت: في حال عدم تسوية التعرض ودياً، يُسجَّل العقار ترقيماً مؤقتاً إلى حين الفصل النهائي في النزاع.

- الترقيم النهائي: بانتهاء مدة الإشهار دون تعرض، أو بعد الفصل النهائي في التعرضات المقدمة، يتحول الترقيم إلى ترقيم نهائي ويُسلَّم الدفتر العقاري لصاحب الحق.

ويتبين من هذا التدرج أن المشرع حرص على منح الأفراد فرصة كافية للدفاع عن حقوقهم قبل استقرار الترقيم بصفة نهائية، غير أن هذه المراحل ذاتها هي التي تُفرز في الممارسة العملية أغلب المنازعات المرتبطة بالترقيم، سواء بسبب تجاوز الآجال أو بسبب أخطاء في معالجة التعرضات.

1.1.2. مفهوم منازعات الترقيم العقاري وخصائصها

1.1.2.1. اولا: تعريف منازعات الترقيم العقاري وأسباب نشوئها

يمكن تعريف منازعات الترقيم العقاري بأنها الخلافات التي تنشأ بين الأفراد فيما بينهم، أو بين الأفراد والإدارة، بمناسبة عملية تقييد حق عيني عقاري في السجل العقاري، سواء تعلق الأمر بأصل الحق المُرقَّم، أو بصحة البيانات المُدرجة، أو بإجراءات الترقيم ذاتها.[6]

- الأخطاء المادية في بيانات الترقيم، كالخطأ في اسم صاحب الحق أو في تحديد نوع الحق المُرقَّم.

- ازدواجية الترقيم، أي ترقيم العقار الواحد أكثر من مرة لصالح أشخاص مختلفين نتيجة تداخل في السجلات.

- تعارض الترقيم مع سندات ملكية سابقة لم تُؤخذ بعين الاعتبار أثناء عملية الترقيم.

- تجاوز آجال التعرض من طرف صاحب الحق الحقيقي، مما يترتب عليه ترقيم العقار لفائدة الحائز الظاهر أو المدعي.

- النزاع حول مدى مطابقة الترقيم للحدود والمساحات الفعلية الناتجة عن عملية المسح السابقة.

ولا تقتصر أهمية هذه المنازعات على الجانب النظري، إذ تُجمع الدراسات الحديثة على أنها *"من أكثر النزاعات رواجاً من الناحية الواقعية"* بالنظر إلى العدد الكبير من العقارات التي تفرزها أشغال المسح دون أن يظهر لها مالك واضح، مما يفسر الاهتمام المتزايد للمشرع الجزائري بضبط آليات تسويتها.[7]

1.1.2.2. ثانيا: خصائص منازعات الترقيم العقاري وتمييزها عن غيرها

تتميز منازعات الترقيم العقاري بجملة من الخصائص التي تجعلها صنفاً خاصاً ضمن المنازعات العقارية عموماً؛ فهي أولاً منازعات ذات طابع مزدوج، إذ تجمع بين البعد التقني المرتبط بدقة البيانات المُرقَّمة، والبعد القانوني المرتبط بثبوت الحق ونسبته لصاحبه.[8]

وهي ثانياً منازعات ترتبط ارتباطاً وثيقاً بمبدأ الأثر المنشئ للترقيم، بمعنى أن الفصل فيها لا يقتصر على تصحيح خطأ مادي، بل قد يمتد إلى المساس بذات الحق العيني الذي اكتسب حجيته بموجب الترقيم، وهو ما يستوجب حيطة خاصة من الجهة المختصة بالتسوية حتى لا يتحول التصحيح الإداري إلى مساس غير مشروع بحقوق مكتسبة.[9]

وهي ثالثاً منازعات تخضع لآجال محددة بدقة، سواء تعلق الأمر بآجال التعرض أثناء مرحلة الإشهار، أو بآجال الطعن في القرارات الإدارية اللاحقة، مما يفرض على أصحاب الحقوق يقظة خاصة لصون مراكزهم القانونية.

وتختلف بذلك عن منازعات المسح العقاري البحتة التي تنحصر غالباً في تصحيح الأخطاء المادية دون المساس بأصل الحق، كما تختلف عن المنازعات المدنية العادية المتعلقة بالملكية والتي تخضع للقواعد العامة للإثبات دون ارتباط مباشر بإجراء إداري محدد.

وتزداد أهمية هذا التمييز بين المسح والترقيم وضوحاً عند ملاحظة أن المشرع الجزائري، منذ صدور الأمر رقم 75-74، قد تبنى نظام الشهر العقاري ذا الأثر المنشئ خلافاً للنظام التصريحي السابق الذي كان يكتفي بإشهار التصرفات دون أن يرتب على هذا الإشهار أثراً في إنشاء الحق ذاته. ويترتب على هذا الاختيار التشريعي أن أي خطأ يشوب عملية الترقيم لا يُعدّ مجرد خطأ في التوثيق، بل قد يمس مباشرة بوجود الحق العيني ذاته، وهو ما يفسر حرص المشرع على إحاطة هذه العملية بضمانات إجرائية دقيقة، وعلى إخضاع منازعاتها لمعالجة متأنية تراعي خصوصيتها.[10]

1.2. التأسيس القانوني لمعالجة منازعات الترقيم العقاري وفق المادة 166

بعد تحديد ماهية منازعات الترقيم العقاري وخصائصها، يقتضي الأمر الانتقال إلى دراسة الأساس القانوني الذي استند إليه المشرع الجزائري في إخضاع بعض هذه المنازعات لآلية التسوية الإدارية المستحدثة بموجب المادة 166 من

قانون المالية لسنة 2025، وذلك من خلال تحليل مضمونها أولاً، ثم تحديد نطاق تطبيقها ثانياً.

1.2.1. مضمون المادة 166 وفلسفتها التشريعية

1.2.1.1. اولا: تحليل مضمون المادة 166 فيما يتعلق بالترقيم العقاري

عدّلت المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، وخصّصت بذلك آلية للتسوية الإدارية محصورة الموضوع في فئة معينة من العقارات، هي تلك المُدرجة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح"، إضافة إلى العقارات المُسجَّلة خطأً باسم الدولة أثناء عمليات المسح العام للأراضي. وقد جاءت التعليمة رقم 4300 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 3 أكتوبر 2025 لتُحدد كيفيات تطبيق هذه الأحكام، من خلال تعيين الجهة الإدارية المختصة بدراسة طلبات التسوية، وضبط آجال إيداعها التي مُدِّدت إلى خمس عشرة سنة، والشروط الشكلية والموضوعية الواجب توافرها لقبولها.[11]

وقد جاءت صياغة الحساب المذكور صريحة في تحديد معيار الإدراج فيه، إذ نص المشرّع، بمناسبة تعديل المادة 23 مكرر لأول مرة، على أنه *"يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطلب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه"* في هذا الحساب، وهي الصياغة التي حافظت عليها التعديلات اللاحقة، بما فيها المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، في جوهر معيارها وإن عدّلت آجالها وشروط تطبيقها.[12]

ويتبين من هذا النص أن المشرع، وإن أدرجه ضمن قانون المالية، لم يقصد به معالجة مسألة ذات طابع مالي أو ضريبي بحت، بل استهدف تحديداً تسوية وضعية العقارات التي تعذّر تحديد مالكها أو حائزها أثناء أشغال المسح، وتلك التي أُدرجت خطأً في الذمة العقارية للدولة، وذلك تفادياً لبقائها معلّقة إلى أجل غير مسمى، وحرصاً على تطهير السجل العقاري وحماية حقوق أصحابها الحقيقيين متى ظهروا لاحقاً، بما يخدم استقرار المعاملات العقارية وحماية المال العام على حد سواء.

1.2.1.2. ثانيا: أهداف المشرع من إخضاع منازعات الترقيم للتسوية الإدارية

يمكن حصر أهداف المشرع من هذا التوجه في جملة من الغايات المتكاملة: أولها تسريع تصحيح الأخطاء المادية في الترقيم دون إثقال كاهل القضاء العقاري بملفات كان يمكن حسمها إدارياً بيسر أكبر، نظراً لما تتطلبه من رجوع إلى الوثائق التقنية للمسح والترقيم التي تحوزها المحافظة العقارية أصلاً.[13]

وثانيها حماية استقرار السجل العقاري ذاته، ذلك أن تراكم المنازعات غير المسواة يُضعف الثقة في مصداقية الترقيم ويُعرقل تداول العقارات، الأمر الذي يستدعي آلية سريعة لتطهير السجل من الأخطاء الظاهرة. وثالثها تحقيق نوع من التوازن بين المرونة الإدارية اللازمة لمعالجة الحالات البسيطة، وبين الحفاظ على الرقابة القضائية بوصفها الضمانة النهائية كلما تعلق الأمر بمنازعة جوهرية تمس أصل الحق أو تتطلب فصلاً في تعارض حقيقي بين الأطراف.

1.2.2. نطاق تطبيق المادة 166 على منازعات الترقيم العقاري

1.2.2.1. أولا: النطاق الشخصي والموضوعي

يشمل النطاق الشخصي لتطبيق المادة 166 كلاً من الإدارة ممثلة أساساً في المديرية العامة للأملاك الوطنية ومصالح المحافظة العقارية والمسح، والأفراد الطبيعيين والاعتباريين الذين يدّعون حقاً على العقار المُدرج في حساب "غير المطالب به"، سواء استندوا إلى سند ملكية أو شهادة حيازة أو عقد إداري مشهر، أو اعتمدوا على الحيازة الفعلية وفق ما تُجيزه التعليمة التطبيقية.[14]

أما النطاق الموضوعي فينحصر أساساً في فئتين من العقارات: الأولى هي العقارات التي لم يظهر لها مالك أو حائز أثناء أشغال المسح فأُدرجت في حساب "العقارات غير المطالب بها"، والثانية هي العقارات التي سُجّلت خطأً باسم الدولة رغم وجود صاحب حق فعلي عليها. ولا يمتد هذا النطاق إلى منازعات الترقيم الأخرى، كازدواجية الترقيم بين خواص أو تعارض السندات فيما بينها، والتي تبقى خاضعة للقواعد العامة وللقضاء العقاري بحكم طبيعتها.[15]

1.2.2.2. ثانيا: القيود والاستثناءات

يخضع تطبيق المادة 166 على منازعات الترقيم لجملة من القيود، أهمها القيد الزمني المتعلق بضرورة تقديم طلب التسوية خلال آجال محددة، والقيد

الموضوعي الذي يحصر الآلية في الأخطاء الظاهرة أو البسيطة، دون أن يشمل حالات التعارض الجدي بين حقوق متنازعة والتي تستلزم بطبيعتها الفصل القضائي.[16]

كما تُستثنى من نطاق التسوية الإدارية الحالات التي سبق الفصل فيها قضائياً بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به، وكذا المنازعات التي تمس النظام العام العقاري أو تتعلق بحقوق الغير حسن النية الذين اكتسبوا حقوقاً بناءً على الترقيم النهائي، حرصاً من المشرع على عدم زعزعة استقرار المراكز القانونية المكتسبة بصفة نهائية إلا وفق الضوابط القضائية المعتادة.

وقد كشفت المتابعة البرلمانية لتطبيق هذه الآلية عن إشكالات عملية تتصل تحديداً بهذه القيود، حيث أثار أحد النواب، في مراسلة موجهة لوزير المالية، معاناة عدد من المواطنين من *"استبعادهم من التسوية بسبب طبيعة الحقوق غير المحددة، أو اعتمادهم على الحيازة الفعلية"* أو سندات ملكية تعود إلى الحقبة الاستعمارية، وهو ما يكشف أن صرامة النطاق الموضوعي للآلية، رغم مبرراتها القانونية، قد تُبقي فئة من المواطنين خارج نطاق الحماية المستحدثة.[17]

2. الإجراءات العملية لتسوية منازعات الترقيم العقاري وآثارها

بعد بيان الإطار المفاهيمي والقانوني لمنازعات الترقيم العقاري والتأسيس التشريعي لمعالجتها وفق المادة 166، ينتقل هذا الفصل إلى دراسة الجانب التطبيقي لهذه الآلية، من خلال تحليل مراحلها الإجرائية ودور المحافظ العقاري فيها في مبحث أول، ثم بيان آثارها القانونية وتقييم فعاليتها ميدانياً في مبحث ثانٍ.

وتجدر الإشارة إلى أن آلية التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم لا تحل محل الضمانات الإجرائية المقررة أثناء مرحلة الإشهار والتعرضات، وإنما تُكمّلها من خلال إتاحة سبيل إضافي لمعالجة الأخطاء التي تظهر بعد اكتمال الترقيم، سواء بسبب تقصير في تقديم التعرض في وقته، أو بسبب خطأ لم يُكتشف إلا لاحقاً عند محاولة التصرف في العقار أو تحيين بياناته.[18]

2.1. آليات وإجراءات التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري

تقوم آلية التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري على مسار إجرائي متدرج، يبدأ بتقديم طلب التسوية من الطرف المعني، ثم دراسته من طرف المحافظة

العقارية، وصولاً إلى اتخاذ القرار المناسب، مع إبراز الدور المحوري الذي يضطلع به المحافظ العقاري بحكم اختصاصه الأصيل في مسك السجل العقاري.

2.1.1. مراحل تسوية منازعة الترقيم العقاري

2.1.1.1. أولا: تقديم طلب التسوية وشروط قبوله

يُعدّ تقديم طلب التسوية الخطوة الأولى في مسار معالجة منازعة الترقيم داخل الإطار الإداري، إذ يتقدم به صاحب المصلحة، سواء كان مالكاً ظاهراً في السجل أو مدعياً بحق عليه، إلى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، مرفقاً بالوثائق المؤيدة لادعائه كعقود الملكية أو شهادات الحيازة أو نتائج المسح.[19]

- أن يكون الطلب مكتوباً وموقعاً من صاحب المصلحة أو ممثله القانوني.
- أن يتضمن بياناً واضحاً لمحل النزاع ورقم الترقيم أو مرجع العقار محل الخلاف.
- أن تُرفق به الوثائق والمستندات اللازمة لإثبات الحق أو الخطأ المدَّعى به.
- أن يُقدَّم خلال الآجال القانونية المقررة، تحت طائلة عدم قبوله شكلاً.

وتهدف هذه الشروط إلى ضمان جدية الطلبات المقدمة وتفادي إساءة استعمال آلية التسوية الإدارية كوسيلة لإطالة أمد المنازعة أو عرقلة استقرار الترقيم دون سند جدي، بما يحافظ على التوازن بين تيسير التصحيح الإداري وصون مصداقية السجل العقاري.

2.1.1.2. ثانيا: دور المحافظة العقارية في دراسة الطلب والبت فيه

بعد استيفاء طلب التسوية للشروط الشكلية، تنتقل الإجراءات إلى مرحلة الدراسة الفنية والقانونية من طرف مصالح المحافظة العقارية المختصة، والتي تتولى مراجعة سجلات الترقيم ومقارنتها بالوثائق المرفقة، والرجوع عند الاقتضاء إلى وثائق المسح العقاري الأصلية لتحديد مصدر الخطأ أو التعارض المُدَّعى به.[20]

وقد تلجأ المحافظة العقارية، في الحالات التي تستدعي ذلك، إلى إجراء معاينات ميدانية أو الاستعانة بمصالح المسح التقنية لتقييم مدى تطابق البيانات المسجلة مع الواقع الفعلي للعقار، قبل أن تُصدر قرارها بشأن الطلب، سواء بالقبول الكلي أو الجزئي أو الرفض، على أن يكون هذا القرار معللاً تعليلاً كافياً يُبيّن الأسباب الواقعية والقانونية التي بُني عليها.

2.1.2. دور المحافظ العقاري وصلاحياته في تصحيح الترقيم

2.1.2.1. أولا: صلاحيات المحافظ العقاري في التصحيح والتصويب

يتمتع المحافظ العقاري، بصفته المسؤول الأول عن مسك السجل العقاري، بصلاحيات محددة تسمح له بتصحيح الأخطاء المادية الظاهرة في الترقيم، كتصويب اسم صاحب الحق أو تصحيح خطأ في المساحة أو الحدود المُدرجة، وذلك دون الحاجة إلى إعادة فتح مسطرة الترقيم بكاملها متى كان الخطأ واضحاً ولا يمس جوهر الحق المُرقَّم.[21]

وتمتد هذه الصلاحيات كذلك إلى معالجة حالات ازدواجية الترقيم، من خلال إجراءات تُقارن بموجبها البيانات المتعارضة والتحقق من الترقيم الأسبق تاريخاً أو الأصح استناداً، تمهيداً لإلغاء الترقيم اللاحق المخالف إن ثبت خطؤه، مع مراعاة حقوق الغير حسن النية الذين قد يكونون قد اكتسبوا حقوقاً بناءً على الترقيم محل التصحيح.

2.1.2.2. ثانيا: حدود سلطة المحافظ وضمانات حقوق الأفراد

رغم اتساع صلاحيات المحافظ العقاري في مجال التصحيح، فإنها ليست مطلقة، بل تخضع لحدود جوهرية أهمها خضوعها لمبدأ المشروعية واحترام حق الدفاع، إذ يجب إعلام الأطراف المعنية بأي تصحيح مزمع إجراؤه وتمكينهم من إبداء ملاحظاتهم قبل اتخاذ القرار النهائي، صوناً لمبدأ المواجهة وتفادياً لأي تعسف في استعمال هذه السلطة.[22]

كما لا يجوز للمحافظ العقاري أن يمس، بحجة التصحيح الإداري، بحقوق ثابتة اكتسبها الغير حسن النية بناءً على الترقيم النهائي، إذ يبقى القضاء العقاري وحده مختصاً بالفصل في مثل هذه الحالات التي تستلزم ترجيحاً بين حقوق متعارضة أو إعادة نظر في أصل الملكية، وهو ما يُشكّل الضمانة الأساسية لعدم تحول آلية التسوية الإدارية إلى وسيلة لتجاوز الرقابة القضائية على استقرار الحقوق العقارية.[23]

ومن الناحية العملية، تُعتمد في مرحلة الدراسة الفنية جملة من الوسائل الإجرائية للتحقق من صحة الادعاءات المقدمة، منها مطابقة الوثائق المرفقة بسجلات المحافظة العقارية، والاستعانة عند الحاجة بمحاضر المسح الأصلية وخرائطه،

وسماع أقوال الجيران أو الحائزين المجاورين في حالات النزاع حول الحدود، بما يتيح للإدارة تكوين تصور شامل قبل اتخاذ القرار المناسب.[24]

2.2. الآثار القانونية لتسوية منازعات الترقيم العقاري وتقييمها

لا تكتمل دراسة آلية التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري دون الوقوف على الآثار القانونية المترتبة عنها بالنسبة لأطراف النزاع وللسجل العقاري ذاته، ثم تقييم مدى فعاليتها في الواقع الميداني، وذلك في مطلبين متتاليين.

2.2.1. الآثار القانونية المترتبة على تسوية منازعات الترقيم

2.2.1.1. أولا: أثر التسوية على شهادة الترقيم المؤقت والدفتر العقاري

يترتب على قبول طلب التسوية وتصحيح الخطأ المُدَّعى به تعديل مباشر لبيانات السجل العقاري، سواء بتصويب شهادة الترقيم المؤقت أو بتعديل الدفتر العقاري إذا كان الترقيم قد أصبح نهائياً، وذلك بما يعكس الوضعية القانونية الصحيحة للعقار محل التصحيح، مع الإشارة إلى هذا التصحيح في هامش السجل حفاظاً على تسلسل تاريخ التقييدات وحجيتها.[25]

وتكتسي هذه الآثار أهمية بالغة من الناحية العملية، إذ يترتب عليها استقرار المراكز القانونية للأطراف المعنية، وتمكين صاحب الحق الحقيقي من ممارسة كافة الصلاحيات المرتبطة بحقه العيني كالتصرف أو الرهن، بعد أن كان محل تعليق أو نزاع بسبب الخطأ الذي شاب الترقيم الأصلي.

2.2.1.2. ثانيا: أثر التسوية على إمكانية اللجوء إلى القضاء العقاري

يترتب على قبول الأطراف بنتائج التسوية الإدارية أثر قانوني مهم يتمثل في الحد من إمكانية اللجوء إلى القضاء العقاري بشأن نفس موضوع النزاع، متى تم الاتفاق على التسوية وتنفيذها، إلا في حالات استثنائية كوجود عيب في الرضا أو مخالفة صريحة للقانون في إجراءات التصحيح.[26]

غير أن هذا الأثر يبقى محدوداً بإطاره القانوني، إذ لا يمكن أن يمتد إلى المساس بحق الطعن القضائي كلما تعلق الأمر برفض طلب التسوية أو بمنازعة جوهرية تمس أصل الحق، حيث يظل للأفراد الحق الدستوري في اللجوء إلى القضاء

العقاري المختص للفصل في مثل هذه الحالات، بوصفه الضامن النهائي لحماية الحقوق العينية العقارية.

2.2.2. تقييم فعالية الآلية ميدانياً وآفاق تحسينها

2.2.2.1. أولا: واقع تطبيق المادة 166 على منازعات الترقيم في الميدان

يُظهر واقع تطبيق المادة 166 على منازعات الترقيم العقاري في الميدان اعتماد الإدارة على هذه الآلية كخيار أولي لمعالجة الأخطاء المادية البسيطة، خاصة في الحالات التي تتوفر بشأنها معطيات تقنية واضحة من ملفات المسح، مما يسمح بتصحيحها دون الحاجة إلى تحقيق قضائي معمق.[27]

غير أن هذه الفعالية تبقى متفاوتة من منطقة إلى أخرى، تبعاً لمدى توفر الإمكانيات التقنية والبشرية لدى المحافظات العقارية، ومدى التنسيق بينها وبين مصالح المسح والأملاك، إذ تُلاحظ في بعض الحالات صعوبات مرتبطة بتأخر معالجة الملفات أو بتضارب المعطيات بين المصالح المختلفة، مما يُضعف الثقة في الآلية ويدفع بعض الأفراد إلى تفضيل اللجوء المباشر إلى القضاء رغم وجود آلية التسوية.

2.2.2.2. ثانيا: الصعوبات وسبل تطوير آلية التسوية

تواجه آلية التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري جملة من الصعوبات، أبرزها حداثة النص القانوني وقلة المراجع المتخصصة التي تناولته بشكل مباشر، وضعف الربط الرقمي بين قواعد بيانات الترقيم والمسح، إضافة إلى محدودية التكوين القانوني والتقني المتخصص لدى بعض الأعوان المكلفين بدراسة هذه الملفات.[28]

- تعزيز الإطار التنظيمي بمراسيم تطبيقية توضح تفصيلاً إجراءات التسوية الخاصة بمنازعات الترقيم دون غيرها.
- رقمنة السجل العقاري وربطه بقواعد بيانات المسح لتسهيل كشف الأخطاء وتقليل حالات الازدواجية.
- تكوين متخصص لأعوان المحافظة العقارية في مجال معالجة منازعات الترقيم تحديداً.

- تعزيز الضمانات الإجرائية لحق الدفاع والتظلم قبل اتخاذ قرار التصحيح النهائي.
- الإبقاء على الرقابة القضائية الفعالة كضمانة أخيرة كلما تعلق الأمر بمنازعة جوهرية تمس أصل الحق.

ومن شأن الأخذ بهذه التوصيات أن يُسهم في تطوير آلية التسوية الإدارية لتصبح أداة فعالة حقاً في معالجة منازعات الترقيم العقاري، بما يُحقق الغاية التي توخاها المشرع من استحداثها، ويحافظ في الوقت ذاته على التوازن الدقيق بين تبسيط الإجراءات وصون الحقوق العينية العقارية للأفراد.

خاتمة

تناول هذا المقال منازعات الترقيم العقاري بوصفها صورة خاصة من صور المنازعات الإدارية ذات الطابع العقاري، وذلك في ضوء المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025 التي استحدثت آلية للتسوية الإدارية تسمح بمعالجة بعض هذه المنازعات قبل بلوغها مرحلة التقاضي. وقد انطلقت الدراسة من التمييز الجوهري بين المسح العقاري كإجراء تقني، والترقيم العقاري كإجراء قانوني منشئ للحق العيني، لتخلص إلى أن هذا التمييز يُفسر خصوصية منازعات الترقيم ودرجة حساسيتها القانونية مقارنة بمنازعات المسح البحتة.

أهم النتائج

- الترقيم العقاري عملية قانونية ذات أثر منشئ للحق العيني العقاري، تختلف جوهرياً عن المسح العقاري ذي الطابع التقني الوصفي.
- تتميز منازعات الترقيم بطابعها المزدوج التقني والقانوني، وبارتباطها المباشر بمسألة ثبوت الملكية ذاتها لا بمجرد وصفها المادي.
- تُعدّ المادة 166 من قانون المالية لسنة 2025، بتعديلها للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74، أساساً قانونياً صريحاً لإخضاع فئة محددة من العقارات (غير المطالب بها أثناء المسح، والمُسجّلة خطأً باسم الدولة) لآلية تسوية إدارية سابقة على التقاضي.
- يتمتع المحافظ العقاري بصلاحيات واسعة نسبياً في تصحيح الأخطاء المادية الظاهرة في الترقيم، تخضع مع ذلك لضوابط المشروعية وحق الدفاع.

- تبقى الرقابة القضائية ضمانة أساسية لا يمكن الاستغناء عنها كلما تعلق الأمر بمنازعة جوهرية تمس أصل الحق أو تعارضاً حقيقياً بين حقوق متنازعة.
- تواجه الآلية في الميدان صعوبات مرتبطة بحداثة النص، وضعف الربط الرقمي بين المصالح، ومحدودية التكوين

قائمة المراجع:

أولًا: النصوص القانونية

1. القانون رقم 09-08 المؤرخ في 18 صفر 1429 الموافق 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 2008.
2. قانون المالية لسنة 2025، المادة 166، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 45.
3. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مع مراعاة التعديلات اللاحقة، ولا سيما المادة 23 مكرر بصيغتها المعدلة.

ثانيًا: الكتب

1. أعراب، بلقاسم .*القانون الدولي الخاص الجزائري* .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2018.
2. بن سعيد، حسين .*المنازعات الإدارية والقضاء الإداري* .الجزائر: دار الثقافة القانونية، 2019.
3. بوعزة، ناصر .*القضاء الإداري في الجزائر* .الجزائر: دار هومة، 2020.
4. حمدي باشا، عمر .*حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري* .الجزائر: دار هومة، 2019.

5. حمدي باشا، عمر .*المحررات والعقود في القانون العقاري الجزائري* . الجزائر: دار هومة، 2021.
6. حمدي باشا، عمر .*المنازعات العقارية في ضوء آخر التشريعات* . الجزائر: دار هومة، 2020.
7. الشريف، عبد الغني .*الحقوق العامة والمنازعات العقارية* .عمّان: دار النهضة العربية، 2018.
8. علي، عبد الرحمن .*المسح العقاري والنزاعات العقارية في القانون الجزائري* .الجزائر: دار النجاح الجامعية، 2019.
9. زروقي، ليلى .*القانون العقاري الجزائري* .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2019.
10. فخري، محمود .*الإدارة العقارية والتخطيط العمراني* .القاهرة: دار الفكر، 2017.
11. الزهيري، علي .*القانون الإداري والمنازعات العقارية* .عمّان: دار المسيرة، 2020.

ثالثًا: المقالات والدراسات العلمية

1. »مستجدات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وفقًا للمادة 166 من قانون المالية لسنة 2025«، *مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال*، المجلد 10، العدد 2، 2025، ص. 246-264.
2. »فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري«، *مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة*.

رابعًا: المداخلات والوثائق البرلمانية والإدارية

1. رد وزير المالية على مراسلة النائب عبد القادر برادعية بالمجلس الشعبي الوطني، مشار إليه في: «تسوية العقارات غير المطالب بها

وحماية حقوق المواطنين»، منصة Rass El Malالإخبارية، جانفي 2026.

خامسًا: المواقع الإلكترونية

1. »تسوية العقارات غير المطالب بها وحماية حقوق المواطنين»، منصة Rass El Malالإخبارية، جانفي 2026.

---

[1]حول التمييز بين المسح والترقيم العقاريين، انظر عموماً: علي، عبد الرحمن. المسح العقاري والنزاعات العقارية في القانون الجزائري .الجزائر: دار النجاح الجامعية، 2019.

[2]الزهيري، علي. القانون الإداري والمنازعات العقارية. عمّان: دار المسيرة، 2020، ص. 74.

[3]أعراب بلقاسم، القانون الدولي الخاص الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2018؛ وانظر بخصوص الترقيم تحديداً: علي، عبد الرحمن. المسح العقاري والنزاعات العقارية في القانون الجزائري .الجزائر: دار النجاح الجامعية، 2019، ص. 41.

[4]يُعدّ مبدأ الأثر المنشئ للشهر العقاري من الخصائص الجوهرية التي ميّز بها المشرع الجزائري نظام الشهر العقاري المستحدث بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، عن الأنظمة السابقة ذات الطابع التصريحي.

[5]محمود فخري، الإدارة العقارية والتخطيط العمراني، دار الفكر، القاهرة، 2017.

[6]زروقي، ليلى. القانون العقاري الجزائري .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2019، ص. 96.

[7]ملخص بحث محكّم: "مستجدات التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها وفقاً للمادة 166 من قانون المالية لسنة 2025"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 10، العدد 2، 2025، ص. 246-.264

[8]الشريف، عبد الغني. الحقوق العامة والمنازعات العقارية .عمّان: دار النهضة العربية، 2018، ص. 121.

[9]حمدي باشا عمر. المحررات والعقود في القانون العقاري الجزائري .الجزائر: دار هومة، 2021، ص. 58.

[10]علي، عبد الرحمن. المسح العقاري والنزاعات العقارية في القانون الجزائري .الجزائر: دار النجاح الجامعية، 2019، ص. 63.

[11]قانون المالية لسنة 2025، المادة 166، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 45.

[12]نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74، بصيغتها المعدلة بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 (قبل تعديلها لاحقاً بالمادة 166 من قانون المالية لسنة 2025)؛ مذكور في: مجلة العلوم الإنسانية، جامعة قسنطينة، "فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري"، الهامش رقم 12-13.

[13]بن سعيد، حسين. المنازعات الإدارية والقضاء الإداري .الجزائر: دار الثقافة القانونية، 2019، ص. 88.

[14]بن سعيد، حسين. المنازعات الإدارية والقضاء الإداري .الجزائر: دار الثقافة القانونية، 2019، ص. 115.

[15]زروقي، ليلى. القانون العقاري الجزائري .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2019، ص. .143
[16]حمدي باشا عمر. المنازعات العقارية في ضوء آخر التشريعات .الجزائر: دار هومة، 2020، ص. .77
[17]رد وزير المالية على مراسلة النائب عبد القادر برادعية بالمجلس الشعبي الوطني، مشار إليه في: "تسوية العقارات غير المطالب بها وحماية حقوق المواطنين"، منصة Rass El Malالإخبارية، جانفي .2026
[18]بن سعيد، حسين. المنازعات الإدارية والقضاء الإداري .الجزائر: دار الثقافة القانونية، 2019، ص. .101
[19]زروقي، ليلى. القانون العقاري الجزائري .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2019، ص. .158
[20]حمدي باشا عمر. المنازعات العقارية في ضوء آخر التشريعات .الجزائر: دار هومة، 2020، ص. .94
[21]حمدي باشا عمر. حماية الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري .الجزائر: دار هومة، 2019، ص. 68.
[22]الشريف، عبد الغني. الحقوق العامة والمنازعات العقارية .عمّان: دار النهضة العربية، 2018، ص. .158
[23]القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، 2008.
[24]فخري، محمود. الإدارة العقارية والتخطيط العمراني. القاهرة: دار الفكر، 2017، ص. .112
[25]زروقي، ليلى. القانون العقاري الجزائري .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2019، ص. .171
[26]بوعزة، ناصر. القضاء الإداري في الجزائر .الجزائر: دار هومة، 2020، ص. .105
[27]علي، عبد الرحمن. المسح العقاري والنزاعات العقارية في القانون الجزائري .الجزائر: دار النجاح الجامعية، 2019، ص. .187
[28]زروقي، ليلى. القانون العقاري الجزائري .الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية، 2019، ص. .189