

# مجلس الدولة



## المنازعات حول الترقيم العقاري

يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري

إعداد / السيد روابحي محمدی ، رئيس غرفة مجلس الدولة

يوم 02 أفريل 2015

## مقدمة :

يتعلق موضوع عرضنا - كما هو ظاهر من عنوانه - بالمنازعات التي يثيرها تطبيق الأمر 74-75 المؤرخ في 11 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين 62-76 و 63-76 المؤرخين في 25 مارس 1976 المعدلين و المتمميين المتعلقات بالألأول بإعداد مسح الأراضي العام و بالنسبة للثاني بتأسيس السجل العقاري.

هذه المنازعات صارت من الكثرة و النوعية أمام المحاكم الإدارية و مجلس الدولة ما يوجب طرح أسئلة ملحة حول أسباب هذه الظاهرة. فمن المعلوم أن التشريع و التنظيم المتعلقات بالترقيم العقاري إنما جاء لأجل تطهير الملكية العقارية في الجزائر و تحقيق الاستقرار الاجتماعي و الاقتصادي و أمن المعاملات عن طريق تبني نظام الشهر العيني.

لكن تكاثر المنازعات الناتجة عن تطبيق هذا النظام يجعل من اللازم التطرق للموضوع من زاوية عملية بعيداً عن المفاهيم النظرية التي ستطيل هذا العرض و طرح السؤال التالي :  
أين الخل؟ في النصوص أم في تطبيقها؟

و عليه سنحاول في هذا العرض المختصر أن نتطرق للموضوع في أجزاء ثلاثة :

الأول يتعلق بتعريف الترقيم العقاري و إجراءاته و مراحله المختلفة مع تحديد الطبيعة القانونية لهذه الإجراءات و المراحل،

و الجزء الثاني سنحاول فيه إحصاء نوعية المنازعات التي تثيرها هذه المادة و كيفية معالجتها من طرف القضاء الإداري على ضوء القانون و اجتهاد مجلس الدولة و المحكمة العليا،

ثم سنعرض في الجزء الثالث بعض الملاحظات المعاينة من طرف مجلس الدولة بمناسبة معالجة الملفات الواردة إليه و التي تهم كلا من المتقاضين و ممثلي الإدارة و القضاة لنختم علنا هذا بطرح بعض المسائل القانونية التي ما تزال تثير إشكالا في تطبيقها.

#### أولاً: الترقيم العقاري عن طريق مسح الأراضي العام:

##### ( الشكليات الأولية لإشهار الحقوق العينية العقارية )

خلافا لنظام الشهر الشخصي الذي يتم فيه إحصاء التصرفات العقارية و جردها باسم الشخص المتصرف في العقار ، فإن ترقيم العقارات عن طريق مسحها يقتصر على بيانات العقار نفسه بحيث يدوّن ببطاقته العقارية الممسوكة على مستوى المحافظة العقارية كل الحقوق الواردة عليه و يُعدّ لذلك سجل عيني يسمى السجل العقاري و هو شبيه بسجل الحالة المدنية الذي يمسكه ضابط الحالة المدنية ، و يكون الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري لصاحب الحق العيني شبيها بدوره بالدفتر العائلي الذي يسلمه ضابط الحالة المدنية للزوجين.

علما أن نظام الشهر العيني يبني على مجموعة من القواعد و المبادئ منها قاعدة التخصيص و قاعدة أن الشهر العقاري هو مصدر الحق العيني و مبدأ الحجية و مبدأ المشروعية و مبدأ العلانية عن طريق إعلام المتعاملين و الجمهور بصفة عامة بالوضعية القانونية للعقار و أخيرا مبدأ شمول هذا النظام للإدارة نفسها.

و يمر الترقيم العقاري بمرحلتين أساسيتين: مرحلة مسح الأراضي العام و مرحلة تأسيس البطاقة العقارية.

#### 1 مسح الأراضي العام:

إذا كان السجل العقاري يعكس الوضعية القانونية للعقار ويبين تداول الحقوق العينية فإن مسح الأراضي العام هو الأساس و القاعدة المادية للترقيم العقاري. فقد عرفته المادة الثانية

من الأمر 74-75 بأنه يحدد و يعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

و قد نصت المادة 7 من المرسوم 76-62 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام على أن تُنشأ لجنة لمسح الأراضي في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية يرأسها قاض يعينه رئيس المجلس القضائي.

و عند الانتهاء من عمليات المسح - التي تتميز بأعمال فنية طوبوغرافية وأخرى قانونية يُسمع فيها إلى الشهود و يتحقق في وثائق الملكية و الحيازة - تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ( م 10 من الأمر 74-75 ) و ذلك بعد المرور بطبيعة الحال بالمراحل الإدارية المبينة بالمواد 11 و 12 و 14 من المرسوم المذكور المتعلقة بوضع مخطط المسح و الوثائق المرفقة به لمدة شهر واحد بمقر البلدية لتمكين أصحاب المصلحة من تقديم احتجاجاتهم عند الاقتضاء أمام رئيس البلدية أو ممثل إدارة مسح الأرضي. و في هذه الحالة أي إذا حصل احتجاج يجب أن يعرض على لجنة المسح لإعطاء رأيها فيه و محاولة الصلح بين الأطراف و في حالة الإخفاق في محاولة الصلح تضع اللجنة الحدود المؤقتة للعقارات بناء على حيازتها و تمنح أجل ثلاثة أشهر للأطراف المتنازعة من أجل التوافق حول الحدود أو عرض نزاعهم على القضاء. فإذا انقضى هذا الأجل دون توافق و دون عرض النزاع على القضاء تعتبر الحدود المؤقتة حدودا نهائية إلا إذا ثبت أن هناك خطأ ماديا أو ظهر المالك الحقيقي للعقار.

و ينبغي هنا الانتباه إلى مسألتين هامتين :

**الأولى** تتعلق بوجوب تجنب الخلط بين هذه الإجراءات و إجراءات الترقيم المؤقت و محاولة الصلح التي يجريها المحافظ العقاري في حالة الاعتراض على الترقيم المؤقت و ما يترب عنها من آثار(و التي ستنظر لها لاحقا ).

والثانية تتعلق بوجوب ملاحظة أنه يجوز في مرحلة المسح تصحيح الأخطاء المتعلقة بوصف العقار أو بهوية المالك بطريقة إدارية وأن أحكام المادة 16 من المرسوم 63-76 التي تنص على عدم جواز إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء لا تطبق على إجراءات المسح لكون هذه الإجراءات أ عملاً تحضيرية فحسب وليست قرارات إدارية.

أما ملف المسح فيتكون من تصميم مسح الأراضي الذي يتشكل حسب نص المادة 8 من الأمر 74-75 من جدول للأقسام و سجل لقطع الأرضي تُرتب فيه العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي و من دفتر لمسح الأرضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي و أخيراً من مخطط لمسح الأرضي.

و تنص المادة 9 من المرسوم 63-76 أنه يعلن عن محضر إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية لمدة أربعة أشهر بجميع الطرق لتمكين المالكين و أصحاب الحقوق العينية العقارية الممسوحة من استخراج الوثائق التي تثبت حقوقهم من لدى المحافظ العقاري.

و قد نصت المادة 10 من نفس المرسوم على كيفية استخراج هذه الوثائق من لدى المحافظ العقاري.

## **2 - مرحلة الترقيم:**

سبق القول أنه عند الانتهاء من عمليات مسح الأرضي تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية باعتبارها المصلحة المكلفة بإمساك السجل العقاري ( م 10 من الأمر 74-75 ).

و عندئذ يقوم المحافظ العقاري وفق ما نصت عليه المادة 11 من نفس الأمر بتحديد حقوق الملكية و باقي الحقوق العينية الواجب إشهارها بالسجل العقاري بناء على وثائق المسح و العقود و الوثائق المقدمة من طرف المعنيين بالمسح و ذلك طبقاً لأحكام المادة 13 أدناه أي المادة 13 من الأمر 74-75.

و تنص المادة 13 المحال إليها بالمادة 11 أعلاه على وجوب إيداع المعنيين من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية لدى المحافظة العقارية جولا محررا على نسختين حسب الحالة إما من قبل موثق أو كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط و يرفق هذا الجدول بجميع السندات و العقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المقدمة للإشهاد. و أحصت هذه المادة في فقرتها الثانية مضمون الوثائق التي يتضمنها الجدول المذكور من عقود و وصف للعقارات بالاستناد إلى مخطط المسح و هوية و أهلية أصحاب الحقوق العينية و الأعباء التي تنقل العقارات عند الاقتضاء.

غير أنه يلاحظ أن هذه المادة ألغيت مؤخرا بموجب المادة 66 من القانون 14-10 في المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 بعد أن عدلت المادة 65 منه المادة 11 من الأمر 74-75 المذكورة أعلاه ليصبح نصها كما يلي: يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح.

و لم يمس التعديل الوارد بقانون المالية لسنة 2015 المادة 14 من الأمر 74-75 و إن الإبقاء على المادة 14 إنما كان في رأينا لأنها تلزم فقط الإشارة من أجل مسک مجموعة البطاقات العقارية إلى العقود المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة للحقوق العينية العقارية المعدة بعد تأسيس السجل العقاري و الأحكام القضائية الخاضعة للإشهاد العقاري اللاحقة للإجراء الأول الذي بموجبه تأسست البطاقات العقارية و محاضر مصلحة مسح الأراضي المثبتة للتعديلات التي تخص العقارات المرقمة و بصفة عامة كل التعديلات للوضعية القانونية لعقار مرقم بما معه أن الذي يؤخذ بالحسبان في إمساك البطاقات العقارية هو فقط العقود و الأحكام و محاضر ثبيت التعديلات اللاحقة لتاريخ الترقيم. ع لما أن استغناء المشرع عن باقي الوثائق التي كانت تشرطها المادة 13 الملغاة قد يثير مستقبلا نزاعات جديدة يكون حلها من الصعوبة بمكان.

و بالعودة إلى عملاه الترقيم نقول إن المحافظ العقاري يقوم وفقا لأحكام المادة 12 من الأمر 75-74 بإمساك السجل العقاري في شكل بطاقة عقارية خاصة بكل بلدية مسح إقليمها علما أن هذه البطاقات تُعد بالتواري مع عملية إعداد مسح الأراضي العام بإقليم البلدية أو بقسم أو مجموعة أقسام من إقليمها (م 8 من المرسوم 76-63).

و لأجل ذلك فهو مؤهل للتحقق من هوية الأطراف وأهليتهم وصحة الوثائق المطلوبة من أجل الإشهار (م 22 من الأمر 75-74).

و يحدد المحافظ العقاري الحقوق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للترقيم على أساس وثائق المسح و كذلك على أساس القواعد التشريعية الخاصة بمادة الملكية العقارية (م 11 من المرسوم 76-63).

ثم يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة وفقا للقواعد المذكورة أعلاه ويعتبر الترقيم منجزا بتاريخ إعداد محضر استلام محضر تسليم وثائق المسح (م 11 من المرسوم 76-63).

لكن الترقيم لا يعتبر نهائيا من بدايته إلا في حالة العقارات الممسوحة التي لها عقود وسندات يعتبرها التشريع دليلا على الملكية العقارية (م 12 من المرسوم 76-63). و يتبع هذا الترقيم تسليم المالك الدفتر العقاري،

أما في غير هذه الحالة يبقى الترقيم مؤقتا وفقا لحالتين اثنتين نصت عليهما المادتان 13 و 14 من ذات المرسوم كما يلي:

#### **أ - حالتا الترقيم المؤقت:**

**أولا:** (حالة المادة 13 من المرسوم 76-63) يبقى الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها الظاهرون عقود ملكية لكنهم يمارسون عليها حسب

نتائج المسح حيارة تسمح لهم باكتساب ملكيتها بالتقادم، وتحسب مدة الأربعة أشهر من تاريخ الترقيم المؤقت. فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراف على الترقيم أو سحب الاعتراف بعد تسجيله صار الترقيم نهائياً. أما إذا سُجل اعتراف وتمسك به صاحبه يحاول المحافظ العقاري في هذه الحالة المصالحة بين الأطراف و يكون للصلح إذا حصل حجية الالتزامات الخاصة و يتيح للمحافظ ترقيم العقار نهائياً. وفي حالة عدم الصلح يحرر المحافظ محضراً بذلك يبلغه للأطراف و لهم أجل ستة أشهر للجوء إلى القضاء تحت طائلة عدم قبول دعواهم وعليهم كذلك إبلاغ المحافظ العقاري بتسجيل الدعوى عن طريق إشهار العريضة الافتتاحية ليبقى الترقيم نتيجة لذلك محتفظاً بطابعه المؤقت إلى حين الفصل نهائياً في النزاع ومهما طال هذا النزاع ( م 16 فقرة 2 من المرسوم 63-76 ). و إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بإقامة الدعوى جاز له في رأينا ترقيم العقار نهائياً بعد انقضاء ستة أشهر عن تاريخ محضر عدم الصلح.

و تخضع المنازعة في الترقيم المؤقت من حيث الاختصاص النوعي للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من ق.إ.م.ع عندما يكون أحد أطرافها هيئة إدارية و لأحكام المادة 516 من نفس القانون عندما يخص النزاع أشخاصاً خاضعين للقانون الخاص كما سنفصل هذه المسألة لاحقاً.

**ثانياً:** ( حالة المادة 14 من المرسوم 63-76 ) يبقى الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يجوز أصحابها الظاهرون عقود ملكية و لا يمكن القطع بصفة كافية حول حقوقهم. و تخضع هذه الحالة لنفس الأحكام المتعلقة بالاعتراض و محاولة الصلح و أجل اللجوء إلى القضاء و يصبح الترقيم نهائياً بعد انقضاء سنتين دون اعتراف أو ستة أشهر من تاريخ محضر عدم الصلح دون إقامة دعوى قضائية كما يبقى الترقيم محتفظاً بطابعه المؤقت إلى حين فصل القضاء نهائياً في النزاع في حالة المنازعه في الترقيم المؤقت. و تخضع المنازعه في الترقيم المؤقت لنفس قواعد الاختصاص النوعي المذكورة أعلاه.

## ب - حالات الترقيم النهائي:

للترقيم النهائي ثلات حالات. كانت له في حقيقة الأمر حالتان وأضاف قانون المالية لسنة 2015 حالة ثالثة تضمنتها المادة 67 من هذا القانون بإضافتها إلى الأمر 74-75 المادة 23 مكرر و سنعرض هذه الحالة الأخيرة بعد التطرق للحالتين الأوليين كما يلي :

**الحالة الأولى** هي كما سبق عرضه الحالة المذكورة بالمادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلقة بالعقارات الممسوحة التي لأصحابها عقود و سندات تثبت الملكية العقارية على ضوء التشريع الساري.

أما **الحالة الثانية** فهي حالة صدوره الترقيم المؤقت نهائيا في ظل الكيفياب و الآجال المشار إليها أعلاه.

و أما **الحالة الثالثة** فقد نصت عليها المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 على ما يلي :

يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات المسح ترقيمها نهائيا باسم الدولة. وفي حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتمد و بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية لحفظ العقاري و المحافظة العقارية و أملاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه.

و هذه الحالة تخص الأماكن التي لا مالك لها بمفهوم المادة 48 من قانون الأماكن الوطنية و المادة 773 من القانون المدني.

و المنازعة في جميع أنواع الترقيم النهائي تخضع لأحكام المادة 16 من المرسوم 63-76 كما سبق ذكره ضمن الجزء الثاني المتعلق بالمنازعات حول الترقيم العقاري مع التحفظ على إتاحة المشرع للمحافظ العقاري بتعديل الترقيم النهائي المذكور بالمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 أعلاه خلال مدة خمس عشرة سنة من تاريخ الترقيم دون المرور على القضاء.

### ج - الدفتر العقاري:

الدفتر العقاري هو مرآة وفية لما هو مدون بالسجل العقاري من حقوق لحظة الإشهار بمعنى أنه يعكس هذه الحقوق كما أشرت في أول إجراء للترقيم و كذلك كل تعديل لاحق للوضعية القانونية للعقارات المرقم و يسلم إلى المالك الثابتة ملكيته بمناسبة الإجراء الأول. و في حالة الملكية المشاعة يعد دفتر واحد يسلم لوكيل الشركاء فإن لم يعين هؤلاء وكيلًا يحتفظ بالدفتر لدى المحافظة العقارية. ( م 47 من المرسوم المذكور ).

و هو سند ملكية بنص المادة 19 من الأمر 74-75 بل هو سند للملكية العقارية بامتياز بين الأطراف و حتى في مواجهة الغير فقد نصت المادة 15 من نفس الأمر أن كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية إلخ ... و نصت المادة 16 التي تلتها على أن العقود الإرادية و الاتفاقيات التي ترمي إلى نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني عقاري لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية ( انظر في هذا الإطار أحكام المادة 12 من الأمر 70-91 المتعلقة بالتوثيق الساري آنذاك و المادتين 324 مكرر 1 و 793 من القانون المدني و القرار 2307 الصادر في 01 جويلية 2003 عن المحكمة العليا و القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 24-07-2014 ).

و ينبغي هنا الإشارة إلى أن العقود المنصوص عليها بالمادة 16 أعلاه إذا وردت على حقوق عينية مرقمة فلا يمكن أن تشهر إلا إذا أرفقت بالدفتر العقاري ( م 18 من نفس الأمر ) إلا في حالة أحد الإجراءات المنصوص عليها بالمادة 13 من الأمر 74-75 ( وقد ألغيت هذه المادة بقانون المالية لسنة 2015 كما سلف الإشارة إلى ذلك ) أو في حالة تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي ( م 49 من المرسوم 76-63 ).

كما نصت المادة 89 من نفس المرسوم أن الإجراء الأول لشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري إلى جانب الحق الناتج عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل 1 جانفي 1971 بما فقط الحالتان اللتان يجوز فيها إجراء الإشهار دون إشهاد مسبق أو متزامن لأصل المكية استثناء من القاعدة العامة الواردة بالمادة 88 التي قبلها.

ذلك لا يمكن إجراء أي تعديل مسحي على عقار إثر تغيير وضعيته القانونية من أجل تحقيق التوافق بين مخطط المسح و السجل العقاري ما لم يكن العقد أو الحكم القضائي مصدر هذا التغيير مشهرا مسبقا بالسجل العقاري ( م 72 و 75 و 84 من المرسوم 76-63 ).

يعد الدفتر العقاري حسب نموذج معه وفقا لقرار من وزير المالية و يشير زيادة عن الحقوق العينية المشار إليها أعلاه إلى المراجع المسحية للعقار المرقم من رقم القسم و رقم مجموعة الملكية و البلدية التي ينتمي إليها مخطط المسح و مساحة العقار .

هذا و ينبغي الإشارة إلى أن المشرع و في انتظار إنهاء عملية مسح الأراضي العام جعل للعقود و الأحكام القضائية الخاضعة للإشهار و المتعلقة بعقارات أو حقوق عينية عقارية تقع بإقليم بلدية لم تخضع بعد لعملية مسح الأراضي العام بطاقة عقارية مؤقتة تمسك حسب نظام الشهر الشخصي .

### ثانياً: المنازعات الناتجة عن الترقيم العقاري:

أكثر المنازعات الواردة على المحاكم الإدارية حول هذه المادة هي دعوى إعادة النظر في الحقوق العينية الناتجة عن الترقيم المؤقت و كذلك الناتجة عن الترقيم النهائي سواء تعلق الطلب القضائي بإلغاء الترقيم أو بتعديله و كذلك الطعون بالإلغاء ضد قرار رفض الإشهار وقرار رفض الترقيم العقاري (في إطار القانون 07-02 الذي سيطرق له زميلي مندي بومدين عند عرض مداخلته) كما توجد بعض الدعاوى المتعلقة بالطعن في نتائج المسع.

- دعوى إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت:

قلنا سابقاً أنه في حالة عدم حصول صلح أمام المحافظ العقاري حول نتائج الترقيم المؤقت يحيل هذا الأخير المعترض على المحكمة المختصة لعرض دعوى ينازع فيها نتائج الترقيم المؤقت (م 15 من المرسوم 63-76).

فإذا كان الترقيم وارداً على حقوق عقارية تخص أشخاصاً خاضعين للقانون الخاص كانت بنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية من اختصاص القاضي العقاري.

أما إذا كانت هذه الحقوق تخص الدولة أو تفرعاتها فالدعوى من اختصاص القاضي الإداري وفقاً لقواعد الاختصاص المبنية على المعيار العضوي سواء كانت الإدراة مدعية أو مدعى عليها.

و قد صدر عدة قرارات عن مجلس الدولة في هذه المسألة القانونية منها على سبيل المثال القرار رقم 53529 بتاريخ 27-05-2010.

و في هذا المجال يفضل القاضي بين القوة التبوتية لسندات الأطراف و عند الاقتضاء يأخذ بالحيازة الأحق بالتفضيل.

و بهذه المناسبة نود أن نشير هنا إلى مسألة هامة تتعلق باعتراف المشرع نفسه بالحيازة المكتسبة كوسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية في الحدود المنصوص عليها قانونا عندما سمح بمسح الأراضي و ترقيمها على أساس الحيازة بنص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 . و هذا لا يمنع إذن القاضي من الأخذ بها عند فصله في المنازعة المتعلقة بالترقيم العقاري.

وقد فصلت المحكمة العليا بموجب قرارها 246259 المؤرخ في 24-02-2004 في هذه المسألة بالقول أن الفصل في المنازعة حول الترقيم المؤقت يكون على أساس المفاضلة من حيث القوة الثبوتية بين سندات الأطراف.

و ذهب مجلس الدولة في نفس الاتجاه في كثير من قراراته ذكر منها على سبيل المثال القرار رقم 79070 بتاريخ 31-10-2013 .

سؤال آخر يبقى مطروحا: كيف نكيف هذه الدعوى حينئذ؟ أهي دعوى مشروعة أم دعوى قضاء كامل؟ للإجابة عن هذا السؤال ينبغي التساؤل أولاً عن طبيعة الترقيم المؤقت هل هو قرار إداري؟ فإذا قلنا أنه عمل قانوني يعبر عن إرادة الإدارة متمثلة في المحافظ العقاري من أجل إنشاء مركز قانوني هو تقرير حق ملكية عن طريق المسح لفائدة الشخص المعنى به و هو عمل نافذ ذاته و ملحق للأذى بالغير، كان الترقيم المؤقت قرارا إداريا و كانت الدعوى دعوى مشروعة. أما إذا قلنا أنه عمل لا تمتد آثاره للمعنى به إلا إذا أصبح ترقيما نهائيا فهو ليس قرارا إداريا بل عمل تحضيري و يرجح هذه الفرضية الثانية جواز مراجعته من طرف الإدارة دون المرور على القضاء بالشروط التي ذكرناها أعلاه من جهة و جواز مناقشة نتائجه من طرف القاضي العقاري عندما يخص النزاع أشخاصا خاضعين للقانون الخاص من جهة ثانية و هذا القاضي ليس بطبيعة اختصاصه قاضي مشروعة القرارات الإدارية.

و على أي حال هذا هو رأي مجلس الدولة المكرس في العديد من قراراته منها على

سبيل المثال:

- دعاوى إعادة النظر في الحقوق العينية الناتجة عن الترقيم النهائي:

نصت المادة 16 فقرتها الأولى من المرسوم 76-63 على ما يلي:

لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا المرسوم إلا عن طريق القضاء.

و هذه هي القاعدة العامة في إجراءات مراجعة مضمون الترقيم النهائي سواء بإلغائه أو تعديله مع الاستثناء الذي جاءت به المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 كما سبق توضيح ذلك آنفا.

و تعتبر دعاوى مراجعة الترقيم النهائي سواء بإلغاء أو بالتعديل دعاوى مشروعة لكون الترقيم النهائي قرارا إداريا بأتم معنى هذا المصطلح و تخضع الدعوى بشأنه لقواعد الاختصاص النوعي و الاختصاص الإقليمي المنصوص عليهما في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية من جهة و لشروط قبول الدعوى المتعلقة بأجل الطعن من جهة ثانية مع ملاحظة الأجل المنصوص عليه بالمادة 110 من المرسوم 76-63 و بوجوب إرفاق القرار المطعون فيه من جهة ثالثة.

و في إطار هذه الدعوى يجوز للقاضي في حدود طلبات الأطراف أن يبحث في العقود و السندات و أحيانا في الواقع المادي التي تثبت أو تتفى حقوقهم و يفضل بينها من حيث قوتها الثبوتية ليقف من خلالها على مدى مشروعيه الترقيم المطعون فيه .

كما يجوز له في حالة إلغاء قرار الترقيم النهائي لعدم مشروعيته أن يقضى وفقاً لأحكام المادة 978 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و بناء على طلب الخصوم بإعادة الترقيم في الاتجاه الذي من أجل مخالفته الغي قرار الترقيم المطعون فيه.

كما يجوز له تصحيح مضمون قرار الترقيم بإعادة الحقوق العينية إلى نصابها الصحيح أو إلى أصحابها الشرعيين.

وله أن يلجأ إلى وسائل التحقيق المنصوص عليها بالمواد من 858 إلى 865 و المادة 871 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و خاصة منها الخبرة القضائية كلما طرحت عليه مسألة ذات طابع فني محض بمفهوم المادة 125 من نفس القانون.

وعليه أخيراً عند الفصل في الدعوى أن يذكر في منطوق حكمه عندما يتعلق الموضوع المفصول فيه بعقار ممسوح وصفاً لطبيعة هذا العقار و موقعه و البلدية التابع لها مخطط المسح و رقم القسم و رقم مجموعة الملكية و المساحة و ذلك عملاً بأحكام المادة 66 من المرسوم 76-63 من أجل تمكين المحافظ العقاري من تنفيذ الحكم. أما في حالة انعدام مخطط المسح فعلى القاضي حينئذ تطبيق أحكام المادة 114 من نفس المرسوم و ذكر طبيعة العقار و موقعه و مساحته و حدوده في منطوق حكمه.

و إذا قضى بإعادة ترقيم الحقوق العينية بين الورثة فعليه أن يحكم بأن يتم ذلك وفقاً للفرضية و يذكر تاريخ تحريرها و الموثق الذي حررت أمامه.

#### - الطعن بالإلغاء ضد قرار رفض الإشهار:

يتعلق هذا النوع من الدعاوى في أغلب الحالات بالمنازعة في قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إيداع بعض العقود أو الأحكام القضائية للإشهار لسبب من الأسباب المذكورة بالمواد من 100 إلى 110 من المرسوم 76-63 في إطار صلاحياته المتعلقة بمراقبة صحة الوثائق المودعة للإشهار و قانونيتها.

و تلزم المادة 108 من المرسوم المذكور على المحافظ العقاري تسبيب قرار الرفض و تبليغه إلى موقع شهادة الهوية.

و الإشكال المطروح في هذا النوع من الطعون يتعلق بمدى كون الحالات التي يجوز فيها للمحافظ العقاري رفض الإشهار المنصوص عليها في المرسوم 76-63 واردة على سبيل الحصر أم واردة على المثال وقد قضى مجلس الدولة بموجب قراره المؤرخ في 26-02-2015 بإلغاء قرار المحافظ العقاري المتضمن رفض إيداع عريضة افتتاحية للدعوى للإشهار لعدم مشروعيتها تأسيساً على أن هذه الحالة لا تدخل ضمن الحالات الواردة على سبيل الحصر بالمواد من 100 إلى 110 من المرسوم المذكور.

### ثالثاً: أهم الملاحظات المسجلة على المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري:

لاحظ مجلس الدولة على الدعاوى التي تعرض عليه بعد استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية عدة أخطاء يرتكبها المتخاصمون وقد تؤثر أحياناً على مآل دعواهم منها على الخصوص:

- عدم إشهار العريضة الافتتاحية رغم تعلق النزاع بحقوق عينية مشهرة ( وهي مسألة تتعلق بالنظام العام يجب أن ينتبه إليها القاضي من البداية ).
- عدم إرفاق القرار المطعون فيه (و ينبغي على القاضي طلبه أثناء إجراءات التحقيق ).
- عدم تفرقة بعض المتخاصمين بين إجراءات المسح و الترقيم سواء كان مؤقتاً أو نهائياً
- الخلط بين الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي
- مخاومة المحافظ العقاري بدلاً من وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري
- الدفع بالملكية و الحيازة في نفس الدعوى

- الخلط بين الترقيم العقاري و الدفتر العقاري
  - السهو عن طلب إعادة الترقيم بعد إلغاء الترقيم
  - طلب إلزام الإدارة بمسح عقار خارج إطار المسح المنصوص عليه بالمادة 7 من المرسوم 62-76.
  - الطعن في ترقيم نهائي تم على أساس المادة 12 من المرسوم 63-76 مع سريان سند الملكية التي كان أساسا له مما يجعل الدعوى سابقة لأوانها.
- كما لاحظ مجلس الدولة في بعض الملفات أن مسح الأراضي جرى بطريقة سطحية أو أن إجراءات الإعلام الواسع بها المنصوص عليه في القانون لم يتم بطريقة صحيحة فكان ذلك سببا في الترقيم الخاطئ و ما انجر عنه بعد ذلك من نزاعات.
- عدم الدفاع عن مصالح الدولة بطريقة جدية كعدم احترام آجال الاستئناف أو عدم تقديم المذكرة الإضافية المنصوص عليها بالمادة 817 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو مناقشة القرار المستأنف مناقشة جدية ثم الاكتفاء في الطلبات بطلب إلغاء المصاريف المحكوم بها خطأ على الدولة فقط.
  - عدم وجود جرد للأملاك الوطنية طبقا للمادتين 8 و 21 من قانون الأملاك الوطنية و المرسوم 91-455 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بجريدة هذه الأملاك أو عدم تبليغ القضاء به إن وجد.
  - خرق بعض المتقاضين من الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص للمعيار العضوي عند طلبهم بمناسبة طعن ضد قرار ترقيم نهائي طرد أشخاص خاضعين لنفس القانون من الأرض محل الترقيم المطعون فيه أو طلبهم للتعويض.

- الاحتياج عند الطعن في ترقيم نهائى بحقوق ناتجة عن دعاوى تبدو صورية كبعض دعاوى القسمة أمام القضاء العقاري لأملاك لا دليل للأطراف على ملكيتها.
- الاحتياج كذلك بعقود وسندات بين التحقيق فيها أنها مصطنعة. و عليه يُستحسن حتى في حالة انعدام الطعن في صحتها من طرف الخصم التحقيق في ذلك لدى الهيئة المنسوب إليها إصدارها.
- طلب إعادة الترقيم باسم الورثة كمالك للعقار المطعون في ترقيمه احتياجاً بعقد حبس خرقاً بذلك لأحكام القانون 91-10 المؤرخ في 27-04-1991 المتعلق بالأوقاف بدلاً من طلب إعادة الترقيم باسم مؤسسة الحبس.

### خاتمة:

في الختام نود طرح الإشكالات التي يثيرها تطبيق المادتين 86 و 87 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و المتضمنتين:

- **بالنسبة للمادة 86 :** عدم سريان إعادة النظر في الحقوق العينية على الخلف الخاص لصاحب الحق الملغى إلا في حالتي الإشهار المسبق للشرط الذي بموجبه تم هذا الإلغاء أو ورود هذا الإلغاء بقوة القانون .

- **بالنسبة للمادة 87 :** عدم سريان الإلغاء المذكور على الخلف الخاص الذي سعى إلى إشهار حقوقه إذا تم إشهار العقود أو الأحكام القضائية الرامية إلى إلغاء حقوق المالك الأول لاحقا عن إشهار حقوقه.

ذلك أن كثيرا من الدعاوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي تخص حقوقا تم التصرف فيها إلى الغير و قد يؤدي إلغاء ترقيمها باسم المالك إلى إهدار حقوق الخلف الخاص.

و حول هذا الموضوع أصدر مجلس الدولة بتاريخ 26-02-2015 قراره رقم 90332 الذي قضى بموجبه أن إلغاء ترقيم الحقوق العينية الخاصة بالمستأنف عليه لا يسري بأثر رجعي على المتدخل في الخصومة باعتباره خلفا خاصا له سبق إلى إشهار حقوقه قبل إشهار العريضة الافتتاحية.