



جامعة باتنة - 1 - الحاج لخضر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



أحكام الغاء الدفتر العقاري في القانون الجزائري

مذكرة مكملة لمقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتورة:

عمورة حكيمة

اعداد الطالبة:

نزار عفاف

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة العلمية	المؤسسة الجامعية	الصفة
د/ قسوري فهيمة	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة 1	رئيسا
د/ عمورة حكيمة	أستاذ محاضر أ	جامعة باتنة 1	مشرفا و مقرا
د/ مصعور فاطمة الزهراء	أستاذ محاضر ب	جامعة باتنة 1	مناقشا

دورة جوان

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر

الحمد لله وحده حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه كما ينبغي لجلال وجهه
و عظيم سلطانه، الخير منه و الفضل له و الشكر له.

الحمد لله عدد خلقه و رضا نفسه و زنة عرشه و مداد كلماته أن وفقني
لإنجاز هذه المذكرة، و يسر لي سبلها و دبر لي أسبابها.

نحمد الله ساجدين هو وحده من منحنا القوة، و شد عزمنا و وهبنا
الصبر و التحدي لإنجاز هذه المذكرة.

كما نتقدم بأجمل عبارات التقدير و الامتنان للدكتورة الفاضلة/ عمورة
حكيمه، شاكرين لها كل ما قدمته و ما نصحت به حين إشرافها

على انجاز هذا البحث.

مقدمة

أدرك الإنسان منذ القدم الأهمية الكبرى للعقار لتعلقه بجميع مجالات الحياة و لدوره الفعال في زيادة الدخل الفردي و القومي معا، و هو ما يساهم بشكل كبير في تحقيق تنمية مستدامة للبلاد، و من أجل هذا فقد عملت الجزائر على غرار باقي الدول الأخرى على إحاطة العقار بعناية خاصة، و ذلك بوضع ترسانة قانونية تهدف الى ضبط حق الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية الأخرى بغرض حمايتها و المحافظة عليها، مع تعديل نصوصها باختلاف الحقبة الزمنية التي صدرت فيها.

و يعد نظام الشهر العيني من أهم ما تبناه المشرع الجزائري في مجال العقار بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، و هذا بعد ثبوت مساوئ نظام الشهر الشخصي، و لتطبيق هذا الأمر أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾ و المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾ المؤرخين معا في 25 مارس 1976، و يهدف المشرع الجزائري من خلال الأمر و المرسومين السالفي الذكر الى الحفاظ على استقرار الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب إضافة الى الحد من فوضى العقار و ضبط الملكية العقارية ، و لتحقيق هذا اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

فالدفتر العقاري يعتبر أداة لتجسيد نظام الشهر العيني، و هو يعتبر بمثابة بطاقة الهوية بالنسبة للعقارات، إذ يعبر بصدق عن وضعيتها القانونية كونه يمنح لصاحبه بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري التي تتمثل في اجراءات المسح المعقدة، و هو بهذا يعتبر

(1) الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، عدد 92، الصادرة بتاريخ 1975/11/18، المعدل و المتمم.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، المعدل و المتمم.

(3) المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، المعدل و المتمم.

أداة فعالة لتطهير العقار مما يتقله من أعباء و حقوق للغير، فليس بمقدور أي شخص أن يدعي بخلاف ما يحتويه الدفتر العقاري.

غير أنه من خلال الواقع العملي نلاحظ الكثير من الدعاوى القضائية بين الأفراد، و بين الأفراد و الهيئات الإدارية المكلفة قانونا بمنح الدفتر العقاري (المحافظة العقارية) بسبب الحقوق الثابتة في الدفتر العقاري، و هي الدعاوى التي انتهت بثبوت تسليم الدفتر العقاري لأشخاص غير الملاك الحقيقيين بطرق احتيالية أو تدليسيه أو بسبب أخطاء في عمليات المسح و الإيداع و الترقيم أو غيرها من الأسباب، مما يؤدي الى إلغاء هذا الدفتر و تسليم دفتر عقاري جديد للمالك الحقيقي، و هو ما يجعل موضوع الغاء الدفتر العقاري ذو أهمية بالغة طالما أنه يضمن إعادة الحقوق الى مستحقيها، و هنا يكمن الدافع الشخصي لاختيار الموضوع كون أنني عاملة بقطاع العدالة و قفت على مثل هذه القضايا بشكل ملموس، ما دفعني الى دراسة الموضوع بجدية من خلال مجموعة القواعد القانونية المنظمة له في القوانين الخاصة أو في المبادئ العامة للقانون المدني.

أما الدافع الموضوعي لاختيار البحث فهو محاولة حصر أهم القواعد و الإجراءات المتعلقة بموضوع إلغاء الدفتر العقاري التي أقرها المشرع الجزائري أو الاجتهاد القضائي مع ابرازها في عمل موحد بهدف استكمال أوجه النقص و التشتت في أحكام القانون و تقديم اقتراحات علمية و عملية لضمان تحقيق العدالة.

ارتئينا لمعالجة الموضوع طرح الإشكالية التالية: **كيف نظم المشرع الجزائري أحكام الغاء الدفتر العقاري؟**

للإجابة على هذه الأسئلة اعتمدنا على المنهج الوصفي في التعريف بالموضوع محل الدراسة، مع الاعتماد على المنهج التحليلي في دراسة النصوص القانونية التي لها صلة بالموضوع.

و لقد تناولت بعض الدراسات السابقة بعض جزئيات هذا الموضوع من بينها مقال طالبة الدكتوراه حسين أسماء و الدكتور فنينخ عبد القادر بعنوان "الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري" المنشورة بمجلة القانون العقاري و البيئة المجلد 09 العدد 02 سنة 2021، و من جهتنا ارتئينا التوسع قليلا في الموضوع و تناوله من خلال تقسيمه الى فصلين، تناولنا

في الفصل الأول ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري و أسبابها، فتطرقنا من خلال المبحث الأول له الى ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري، و في المبحث الثاني أسباب إلغاء الدفتر العقاري، و تناولنا في الفصل الثاني طرق الطعن في الأحكام الفاصلة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري و الآثار القانونية المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري و هو بدوره مقسم لمبحثين، المبحث الأول تناولنا فيه الأحكام الفاصلة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، و المبحث الثاني الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري.

الفصل الأول:

ماهية دعوى الغاء الدفتر العقاري و أسبابها

على الرغم من اعتبار المشرع الجزائري للدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، إلا أنه قلل من شأن حجيته القانونية، إذ خول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة فيه عن طريق القضاء، و اعتبر أن الطعن القضائي يعد طريقاً منصفاً و عادلاً لاستعادة الحقوق المهدورة إذا ما توفرت الشروط القانونية لقبول الدعوى و كذا أسباب إلغاء هذا الدفتر، لذلك ارتأينا تقسيم الفصل الأول الى مبحثين، تناولنا في المبحث الأول ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري، و في المبحث الثاني أسباب إلغاء الدفتر العقاري.

المبحث الأول

ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يترتب عن الترقيم النهائي و تسليم الدفتر العقاري جملة من المنازعات قد تدفع بمن له صفة و مصلحة بالالتجاء إلى القضاء للمطالبة بإلغاء هذا الدفتر مدعماً طلبه بما يقدمه من أسانيد و إثباتات، و قبل التطرق الى أسباب إلغاء الدفتر العقاري يتوجب علينا بادئ ذي بدء تحديد ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري، و ذلك من خلال تحديد مفهوم الدفتر العقاري أولاً (المطلب الأول) ثم مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

سنحاول من خلال هذا المطلب توضيح مفهوم الدفتر العقاري من خلال تعريفه و بيان مضمونه (الفرع الأول) و كذا تحديد طبيعته و حجيته القانونيتين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري و أهدافه

نتطرق من خلال هذا الفرع الى تعريف الدفتر العقاري أولاً ثم بيان مضمونه.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري، غير أنه استعمله كمصطلح لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/11/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة الملغى الذي صدر تنفيذاً للأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن

قانون الثورة الزراعية الملغى هو الآخر، ثم ورد ذكره في الفقرة الأولى من نص المادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه: "يقدم الى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري ينسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"⁽¹⁾، ثم في الفقرة الثالثة من نفس المادة: "و يشير العون المكلف بمسك السجل العقاري الى العقود المذكورة و يضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"⁽²⁾.

كما نصت المادة 19 من نفس الأمر رقم 74/75 على أنه "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند الملكية"⁽³⁾، كما نصت المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه "يسلم الدفتر العقاري الى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، و كل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في انشاء بطاقات جديدة ، يؤدي الى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه الى المالك الجديد"⁽⁴⁾ .

نستنتج من النصوص القانونية السابقة أن الدفتر العقاري هو وثيقة ادارية تصدرها المحافظة العقارية، الغرض منه اثبات كافة الحقوق العينية الواردة على عقار ما، يتم إعداده عند انشاء البطاقة العقارية لهذا العقار وفقا للنموذج المحدد في ملحق القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري⁽⁵⁾، و يسلم للمالك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنوياً.

(1) المادة 18 فقرة 01 من الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، السالف الذكر.

(2) المادة 18 فقرة 03 من نفس الأمر.

(3) المادة 19 من نفس الأمر.

(4) المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، السالف الذكر

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

ثانياً: أهداف الدفتر العقاري

منح المشرع الجزائري للدفتر العقاري أهمية كبيرة و ذلك بجعله السند الوحيد المثبت للحقوق العينية العقارية في المناطق المسوحة، و ذلك لتحقيق الأهداف التالية:

1_ حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب: بمجرد ترقيم البطاقة العقارية و حصول المالك على الدفتر العقاري، فإن هذا يعد اثباتاً لحقه في ملكية العقار، و له أثر مطهر للحقوق العينية العقارية⁽¹⁾.

2_ الحد من فوضى العقار و استقرار الملكية العقارية: الدفتر العقاري يعد وليد نظام الشهر العيني الذي تبنته الجزائر بغرض التخفيف من عيوب نظام الشهر الشخصي، و التي من أخطرها ظهور أكثر من مالك للعقار الواحد في الوقت ذاته، و هو ما أدى الى ظهور نزاعات قضائية كثيرة حول هذه العقارات، ناهيك عن طول عمر هذه النزاعات.

3_ ضبط الملكية العقارية و انعاش الخزينة العمومية: و هذا يكون بضبط حالة العقار (نوعه، مساحته، موقعه، محتواه) و ضبط اسم مالكه الحقيقي وفقاً لأسس و قواعد سليمة، و هو ما يسهل على الدولة تحديد وعاء الضريبة العقارية بطريقة صحيحة و تحديد المكلفين بها.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و حجيته

اختلفت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و كذا حجيته القانونية، و هو ما سنوضحه فيما يلي:

أولاً: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يتفق الفقهاء على أن الدفتر العقاري يعتبر من ضمن الأعمال الإدارية الصادرة عن المحافظات العقارية، غير أنهم يختلفون حول طبيعته القانونية هل هو قرار إداري أم مجرد شهادة إدارية؟

(1) ريم ، مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009، صفحة 89.

1_ الدفتر العقاري قرار إداري:

يعرف القرار الإداري بالنظر إلى عناصره على أنه: "العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام و الذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"⁽¹⁾.

و يرى أغلب الفقهاء و من بينهم الدكتور عمار بوضياف أن الدفتر العقاري قرار اداري نظرا لتوفر جميع عناصر القرار الاداري فيه :

1.1_ الدفتر العقاري تعبير إداري: فالمحافظة العقارية كجهة إدارة منحها القانون صلاحية التعبير عن ارادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري.

2.1_ الدفتر العقاري صادر عن هيئة ادارية: و هي المحافظة العقارية باعتبارها هيئة ادارية تابعة لمديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري.

3.1_ الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة: فهو يحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده.

4.1_ الدفتر العقاري له أثر قانوني: كونه يهدف الى تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقار، كما يعتبر وسيلة لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة⁽²⁾.

و قد فصلت محكمة التنازع في هذا الأمر بموجب القرار الملحق رقم 000111 الصادر بتاريخ 2011/05/16 باعتبارها للترقيم المدون في الدفتر العقاري قرارا إداريا متخذا من طرف إدارة الحفظ العقاري⁽³⁾، و بهذا الوصف فإنه لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري.

2. الدفتر العقاري شهادة ادارية:

يرى أصحاب هذا الرأي بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري كونه ليس

(1) محمد الصغير، بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2005، صفحة 08.

(2) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2024، صفحة 346.

(3) عمر، حمدي باشا، القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة السادسة عشر، 2019، صفحة 61.

عمل انفرادي و لا يحدث أثرا قانونيا⁽¹⁾، ذلك لأن المحافظ العقاري عند توقيعه له فإن عمله يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الدفتر للبطاقة العقارية و السجل العقاري فقط، كما أنه تتدخل في وجوده عدة جهات إدارية (البلدية، الولاية، المحافظة العقارية...)، لذلك فالدفتر العقاري كاشف للمراكز القانونية و ليس منشئا لها⁽²⁾.

ثانيا: الحجية القانونية للدفتر العقاري

ظهر اتجاهين على مستوى آراء الفقهاء و القضاء حول حجية الدفتر العقاري، فمنهم من يرى بأن له حجية مطلقة، و منهم من يرى بأن حجيته لا تتعدى كونها حجية نسبية فقط.

الرأي الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يرى أنصار هذا الرأي أن للدفتر العقاري حجية مطلقة استنادا الى ما يلي:

1_ الدفتر العقاري وليد إجراءات معقدة ومضبوطة لعملية المسح إذ لا يسلم الا بعد تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي و هو ما يوفر نوعا من الائتمان العقاري.

2_ قيام نظام الشهر العيني على مبدأ المشروعية في القيد.

3_ إقرار المشرع الجزائري من خلال المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن مسح الأراضي العام و اعداد السجل العقاري بأنه السند الوحيد المثبت للملكية العقارية و/أو الحقوق العينية العقارية، فهو الذي ينشئها، ينقلها و يزيلها⁽³⁾.

هذا الرأي سايرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها، منها القرار الملحق رقم 259635 الصادر بتاريخ 2002/03/06 أين استبعد القضاة العقد الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري، وأسسوا قرارهم على أن الدفتر العقاري يعد سند للملكية يكتسب القوة الثبوتية

(1) العربي، بومعراف، "حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة و تأمين الاستقرار في الملكية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، مجلد 07، عدد 02، الجزائر، ديسمبر 2022، صفحة 776.

(2) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، صفحة 346.

(3) العربي، بومعراف، المرجع السابق، صفحة 780.

طالما استكمل الاجراءات و الشكليات و الآجال المنصوص عليها قانونا في الأمر 74/75 و المرسوم التنفيذي 62/76⁽¹⁾.

الرأي الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أنصار هذا الرأي أن للدفتر العقاري حجية نسبية للأسباب التالية:

1_ إقرار المشرع الجزائري بالحجية النسبية للدفتر العقاري، و منحه للأشخاص الحق في الطعن فيه عن طريق القضاء من خلال نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽²⁾.

2_ إمكانية وقوع أخطاء متعمدة أو غير متعمدة في عمليات المسح و الايداع و الترقيم، و هو ما يقتضي تدخل العدالة لإعادة الحقوق لأصحابها .

3_ مسايرة القضاء لهذا الرأي في العديد من القرارات من بينها القرار الملحق الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2003/04/23 تحت رقم 488919، أين اعتبر القضاة بأن عدم تطابق الدفتر ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته و يجعله قابلا للتعديل⁽³⁾.

و من وجهة نظرنا، فإن الرأي الصائب هو القول بالحجية النسبية للدفتر العقاري و إمكانية الطعن فيه عن طريق القضاء، و دليلنا في ذلك هو كثرة القضايا التي تم طرحها أمام العدالة والتي ثبت فيها فعلا أن المالك الحقيقي للعقار هو غير المالك المسجل في الدفتر العقاري، ما يؤكد وقوع أخطاء (عمدية أو غير عمدية) في عمليات المسح و الايداع و الترقيم يجب تداركها وإعادة الحقوق لأصحابها.

المطلب الثاني: مفهوم دعوى الغاء الدفتر العقاري

تعتبر دعوى الغاء الدفتر العقاري من أهم و أكثر الدعاوى المطروحة أمام القضاء،

و فيما يلي سنتناول مفهومها من خلال تعريف دعوى الإلغاء و بيان خصائصها (الفرع

(1) المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر، 2003، صفحة 334 الى 337.

(2) المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، السالف الذكر.

(3) المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر، 2008، صفحة 227 الى 230.

الأول) ثم تحديد شروط قبولها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء و بيان خصائصها

لم يعرف المشرع الجزائري دعوى الإلغاء وترك أمر ذلك للفقهاء، حيث يعرفها الدكتور أحمد محيو بأنها: "الدعوى التي يطلب فيها من القاضي الغاء قرار غير مشروع"⁽¹⁾.

كما يعرفها الدكتور عمار بوضياف بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض الغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة و محددة قانونا"⁽²⁾.

و يعرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية، تستهدف الغاء قرار اداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو أكثر من أركانه"⁽³⁾.

و عليه يمكننا تعريف دعوى الغاء الدفتر العقاري بأنها دعوى ترفع أمام الجهة القضائية الإدارية يطلب من خلالها إعدام الدفتر العقاري بوصفه قرار إداري غير مشروع.

و تتميز دعوى إلغاء الدفتر العقاري بجملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الدعاوى، نبينها فيما يلي:

أولا/ دعوى قضائية: ذلك لأنه لا يجوز الطعن في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء.

ثانيا/ دعوى موضوعية: أي تتسم بالطابع العيني لا الطابع الشخصي، فهي تقوم أساسا على اختصام القرار الإداري (الدفتر العقاري) و ليس الجهة الإدارية المصدرة له.

ثالثا/ دعوى ذات اجراءات خاصة و متميزة: وهي الاجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، مثل خاصية الكتابة، الحضورية، الطابع التحقيقي و غيرها.

(1) محمد الصغير، بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007، صفحة 30

(2) جميلة حنيش، نورة بن صالح، منازعات الغاء الدفتر العقاري، رسالة ماستر، قانون عقاري، الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2021/2020، صفحة 7

(3) محمد الصغير، بعلي، شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، صفحة 13.

رابعاً/ دعوى مشروعية: إذ يقتصر دور القاضي فيها على فحص الدفتر العقاري كقرار إداري مطعون فيه، و بحث مدى مشروعيته و مطابقته للقواعد القانونية المتعلقة ببياناته و إجراءات إعداده و تسليمه.

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الغاء الدفتر العقاري

لقبول دعوى الغاء الدفتر العقاري يجب توفر جملة من الشروط، منها ما يتعلق بأطراف الدعوى و منها ما يتعلق بعريضة افتتاح الدعوى، و هو ما سنوضحه فيما يلي:

أولاً: الشروط المتعلقة بأطراف الدعوى

و هي الشروط المنصوص عليها في المواد 13، 65 و 67 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن الاجراءات المدنية و الإدارية⁽¹⁾، و هي شروط يمكن أن يثيرها القاضي من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى لتعلقها بالنظام العام، ويمكن اجمالها فيما يلي:

1_ الصفة: هي ما للشخص من شأن في الدعوى يجيز له التقاضي قانوناً⁽²⁾، و يجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة على ذي صفة.

2_ المصلحة: يجب أن يكون لرافع الدعوى مصلحة يمسه الدفتر العقاري، و يشترط أن تكون مصلحة شخصية و مباشرة⁽³⁾.

3_ الأهلية: و هي ليست شرطاً لقبول الدعوى و انما شرط لصحة المطالبة القضائية، اذ يترتب على انعدامها بطلان الإجراءات و ليس عدم قبول الدعوى.

(1) القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل و المتمم.

(2) عمار، بوضياف، دعوى الالغاء في قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009، صفحة 85.

(3) محمد الأمين، حمدادو، "دعوى الغاء الدفتر العقاري"، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد السابع، الجزائر، سبتمبر 2018، صفحة 41.

4_ تمثيل الشخص المعنوي من قبل المفوض قانونا: سواء كان هذا الشخص الطبيعي مدعيا أو مدعى عليه، و إلا حكم القاضي من تلقاء نفسه ببطلان الإجراءات.

ثانيا: الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى

نصت المادة 815 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية⁽¹⁾ على أن ترفع الدعاوى الإدارية (و من بينها دعوى الغاء الدفتر العقاري) بموجب عريضة ورقية أو بالطريق الإلكتروني، كما نصت المادة 816 من نفس القانون على أنه يجب أن تتضمن العريضة البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ذات القانون⁽²⁾ تحت طائلة عدم قبولها شكلا، و نصت أيضا المادة 821 على وجوب ايداع العريضة بأمانة ضبط المحكمة مقابل دفع الرسم القضائي ما لم ينص القانون على خلاف ذلك⁽³⁾، كما نصت كذلك المادة 827 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية على وجوب توقيع العريضة من طرف محام و تستثنى من ذلك الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية⁽⁴⁾.

إضافة الى ما سبق ذكره فقد أقر المشرع الجزائري جملة من الشروط الخاصة بدعوى إلغاء الدفتر العقاري نوردها فيما يلي:

1_ إرفاق نسخة من الدفتر العقاري أو البطاقة العقارية المطابقة له لعريضة افتتاح الدعوى: كونه يمثل القرار الإداري محل الطعن بالإلغاء، و هو ما نصت عليه المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية و الادارية صراحة، ما لم يوجد مانع مبرر، و إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة عن تمكين المدعي من نسخة من الدفتر العقاري أو نسخة من البطاقة العقارية المطابقة له أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، و يستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع⁽⁵⁾.

(1) المادة 815 من القانون 09/08 المؤرخ في 28 فبراير 2008، السالف الذكر.

(2) المادة 816 من نفس القانون.

(3) المادة 821 من نفس القانون.

(4) المادة 827 من نفس القانون.

(5) المادة 819 من نفس القانون.

2_ شرط ميعاد رفع الدعوى: نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء، غير أن المشرع الجزائري لم ينص على المدة التي يجب أن يلتزم بها الأفراد لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ما يستوجب الرجوع في ذلك الى قاعدة تقادم الحقوق بمضي 15 سنة المنصوص عليها في القانون المدني⁽¹⁾.

3_ شهر عريضة افتتاح الدعوى: كونها تتعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر ، و هو ما تقتضيه أحكام المواد 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، 17 فقرة 03 و 519 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، و يجب تقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت ايداعها للإشهار⁽²⁾.

وتجدر الإشارة الى أن العريضة يجب أن تحرر في شكل النموذج الملحق (PR6) إع رقم 6 المنصوص عليه في التنظيم.

(1) بوعروج شعيب، بوعروج خولة، "شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، مجلد 07، الجزائر، أبريل 2022، صفحة 600.

(2) المادة 17 فقرة 03 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 28 فبراير 2008، السالف الذكر.

المبحث الثاني: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا من طرف المحافظة العقارية كجهة إدارية في شكل قرار إداري، و لكون القضاء قد اعتبر الدفتر العقاري قرارا إداريا كما وضعنا سابقا، فإنه يجب على كل مدعي حتى يمكن قبول دعواه إضافة الى ضرورة توفر الشروط الشكلية السابق ذكرها و بيانها أن يضمن دعواه بأحد عيوب القرار المؤدية الى إلغائه، و هي الأسباب التي صنفها الفقه الى أسباب تتعلق بعدم المشروعية الخارجية (المطلب الأول) و أسباب تتعلق بعدم المشروعية الداخلية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأسباب المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية

يقصد بعدم المشروعية الخارجية العيوب التي تمس الأركان الشكلية للقرار الإداري، وهي عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل و الإجراءات.

الفرع الأول: عيب عدم الاختصاص

يعرف الاختصاص بأنه: "القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية للقيام بعمل معين على الوجه القانوني، و الاختصاص في مجال القانون الإداري يشابه أهلية الشخص الطبيعي في القانون الخاص"⁽¹⁾.

يأخذ عيب عدم الاختصاص في الدفتر العقاري أحد الصور التالية:

1_ عيب عدم الاختصاص الشخصي: و نقصد به صدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري، كأن يكون الختم الموجود على الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية.

2_ عيب عدم الاختصاص الإقليمي: كأن يصدر المحافظ العقاري دفترا عقاريا يكون محله عقارا لا يقع ضمن مجال الاختصاص الإقليمي للمحافظة المعين و المباشر مهامه بها.

(1) محمد الصغير، بعلي، دعوى الإلغاء، مرجع سابق، صفحة 290.

3_ عيب عدم الاختصاص الزمني: كأن يصدر المحافظ العقاري دفترا عقاريا بتاريخ يسبق تاريخ استلامه لمهامه أو يلي تاريخ انتهائها.

و يعد عيب عدم الاختصاص من النظام العام، يمكن إثارته في أية مرحلة كانت عليها الدعوى كما يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه⁽¹⁾.

الفرع الثاني: عيب الشكل و الإجراءات

يفرض القانون وجوب احتواء القرار الإداري على بعض الشكليات، فمخالفة الإدارة أثناء إصدارها للقرار الأشكال و الإجراءات المقررة قانونا يجعله عرضة للإلغاء.

و تهدف الشكليات و الإجراءات التي يفرضها القانون و التي من واجب الإدارة احترامها و التقيد بها عند إصدارها لقرارها الى حماية حقوق و حريات المواطنين من اعتداء الإدارة، و يعتبر مخالفة الشكليات و الإجراءات سببا من أسباب دعوى الالغاء، حتى و لو لم ينص القانون على ذلك، ذلك أنه في مجال القانون الإداري تعتبر كل المأمورات القانونية من النظام العام⁽²⁾.

و عليه يمكن للمدعي في دعوى الغاء الدفتر العقاري التمسك بهذا العيب اذا لم يتخذ الدفتر العقاري الشكل القانوني له، كأن يكون فيه تحشير أو كشط ، أو أن لا يحتوي على ختم المحافظ العقاري أو تاريخ تسليمه خلافا لما تقتضيه أحكام المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976⁽³⁾، كما يمكن للمدعي التمسك بهذا العيب أيضا إذا لم تحترم الإجراءات المنصوص عليها قانونا عند إعداده و تسليمه المنصوص عليها في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

(1)حسين أسماء، فنينخ عبد القادر، "الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري"، مجلة القانون العقاري و البيئية، مجلد 09، عدد 02، الجزائر، 2021، صفحة 327.

(2) حسين أسماء، فنينخ عبد القادر، نفس المرجع، صفحة 328.

(3) المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، السالف الذكر.

المطلب الثاني: الأسباب المتعلقة بعدم المشروعية الداخلية

تتجسد عدم المشروعية الداخلية في العيوب التي تمس الأركان الموضوعية للقرار الإداري (السبب، المحل و الهدف)، و هي تأخذ الأشكال التالية: عيب السبب، عيب مخالفة القانون و عيب الانحراف بالسلطة.

الفرع الأول: عيب السبب

يعرف السبب بأنه الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار و الدافعة إلى تدخل الإدارة لاتخاذها⁽²¹⁾.

و يأخذ عيب السبب عدة صور مثل انعدام الوجود المادي للحالة الواقعية أو القانونية، الخطأ في التكييف القانوني للواقعة.

و تتجسد الحالة الواقعية لإصدار الدفتر العقاري مثلا في مرور أعوان المسح و معاينتهم لحيازة أحد الأشخاص لقطعة أرضية ما، و من ثمة يكون انعدام الوجود المادي للحالة الواقعية بسبب عدم دقة عملية المسح أو الأخطاء المادية المتعلقة بالمسح، أما الحالة القانونية فتتجسد مثلا في وجود مركز قانوني معين لشخص ما كأن يتقدم هذا الشخص بايداع عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية، و يكون انعدام الوجود القانوني للحالة القانونية بأن يتضح عدم وجود هذا العقد أو القرار.

الفرع الثاني: مخالفة القانون

يقصد بعيب مخالفة القانون العيب الذي يصيب محل القرار الإداري مباشرة، أو أن يكون الأثر القانوني المترتب على إصداره حالا و مباشرة مخالفا لأحكام و مبادئ القانون بالمعنى الواسع⁽²⁾.

من العيوب التي تصيب محل القرار الإداري مباشرة (الدفتر العقاري) أن يكون هذا الدفتر قد ثبت تزويره بموجب حكم أو قرار قضائي نهائي، و من أمثلة العيوب التي يمكن

(1) محمد الصغير، بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، صفحة 346.

(2) محمد الصغير، بعلي، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، صفحة 358.

أن تجعل الأثر القانوني المترتب على إصدار الدفتر العقاري مخالفاً لأحكام و مبادئ القانون أن يقوم المحافظ بتسليم دفتر عقاري بناء على إيداع المعني لعقد عرفي غير ثابت التاريخ مثلاً أو حكم قضائي غير نهائي.

فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون حال إصداره للدفتر العقاري أمكن له طلب الغائه، على أن يبين الخطأ أو المخالفة و النص القانوني المخالف من قبل المحافظ العقاري.

الفرع الثالث: عيب الانحراف بالسلطة

يرتبط عيب الإنحراف في استعمال السلطة بعنصر الغاية في القرار الإداري، أي الهدف النهائي الذي يسعى إليه مصدر القرار و يأمل في تحقيقه⁽¹⁾، و الذي يفترض على ألا يخرج عن تحقيق مصلحة عامة أو تحقيق هدف مخصص بموجب القانون.

و على هذا الأساس يعرف عيب الانحراف بالسلطة إساءة استعمالها من قبل الإدارة العامة من خلال سعيها لتحقيق أهداف و غايات غير مشروعة، و تعتبر الرقابة على مدى وجود عيب الانحراف بالسلطة من المهام الشاقة و العسيرة، كونه يدخل في النية الخفية للإدارة مصدرة القرار و يصعب إثباته على رافع الدعوى، هذا الأخير الذي عليه أن يثبت للقضاء أن الدفتر العقاري قد سلم عن طريق المحاباة و ليس احتراماً للقانون.

(1) بوعروج خولة، بوعروج شعيب، المرجع السابق، صفحة 603.

خلاصة الفصل الأول:

* الدفتر العقاري هو وثيقة ادارية تصدرها المحافظة العقارية، الغرض منه اثبات كافة الحقوق العينية الواردة على عقار ما، يتم إعداده عند انشاء البطاقة العقارية لهذا العقار وفقا للنموذج المحدد في ملحق القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، و يسلم للمالك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

* اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، الا أن الرأي الراجح هو كونه قرار إداري.

* دعوى الغاء الدفتر العقاري هي دعوى ترفع أمام الجهة القضائية الإدارية يطلب من خلالها إعدام الدفتر العقاري كقرار إداري غير مشروع.

* لا يمكن قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلا بتوفر جملة من الشروط، منها ما يتعلق بأطراف الدعوى و منها ما يتعلق بعريضة افتتاح الدعوى.

*يلغى الدفتر العقاري قضائيا إذا ما اتصف بعيب من عيوب المشروعية.

الفصل الثاني:
طرق الطعن في الحكم الفاصل في دعوى الغاء الدفتر العقاري
و آثاره القانونية

بعد انتهاء هيئة المحكمة الإدارية بتشكيلتها الثلاثية من تفحص أوراق ملف الدعوى، و التأكد من توفر كل الشروط الشكلية القانونية المطلوبة ، و كذا التأكد من أسباب الغاء الدفتر العقاري، فإنها تنتقل الى المرحلة الأخيرة و هي إصدار حكم في موضوع الدعوى، هذا الأخير الذي يكون قابلا للتنفيذ و مرتبا لآثاره القانونية بعد استنفاد طرق الطعن فيه.

ارتأينا تقسيم هذا الفصل الى مبحثين، نتناول في المبحث الأول طرق الطعن في الحكم الفاصل في دعوى الغاء الدفتر العقاري، و نتناول في المبحث الثاني الآثار القانونية لهذا الحكم.

المبحث الأول: طرق الطعن في الحكم الفاصل

في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يسمح مبدأ الرقابة القضائية على أعمال الإدارة بالطعن في الأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الهيئات القضائية الإدارية، و هو أثر لتطبيق مبدأ المشروعية و سند و ضمان لحماية حقوق المتقاضين.

يقصد بالطعن القضائي إجراء قانوني يحركه المتقاضي ضد حكم أو قرار قضائي أمام هيئة من الهيئات القضائية، و في المواد الإدارية أمام الهيئات القضائية الإدارية المتمثلة في المحاكم الإدارية الابتدائية، المحاكم الإدارية الجهوية الاستئنافية و مجلس الدولة.

و قد ميز قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بين طرق الطعن و قسمها الى نوعين طرق الطعن العادية و هي المعارضة و الاستئناف (المطلب الأول) و طرق الطعن غير العادية و هي الطعن بالنقض، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، التماس اعادة النظر، دعوى تصحيح الأخطاء المادية و دعوى التفسير (المطلب الثاني).

المطلب الأول: طرق الطعن العادية

نظم المشرع الجزائري طرق الطعن العادية في المواد الإدارية في المواد من 949 الى 955 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وهي تتمثل في الاستئناف و المعارضة.

الفرع الأول: الاستئناف

نظم المشرع الجزائري الطعن بطريق الاستئناف في المواد الإدارية في المواد من 949 إلى 952 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أولاً: تعريف الاستئناف

يعد الاستئناف الوسيلة التي يترجم من خلالها المشرع بصفة عملية مبدأ التقاضي على درجتين⁽¹⁾، و يترتب عنه حق المتقاضي الذي حضر أو أستدعي بصفة قانونية الطعن في الأحكام أو الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية الابتدائية أو القرار الصادر في أول درجة عن المحكمة الادارية للاستئناف للجزائر العاصمة و هو ما يظهر جليا من خلال نص المادة 949 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية.

ما يهمننا في دراستنا هو الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية الابتدائية كون دعوى إلغاء الدفتر العقاري ترفع أمام المحاكم الإدارية الابتدائية ، أما الأوامر فهي تتعلق بالقضايا الاستعجالية، و أما الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية للاستئناف للجزائر العاصمة فهي تتعلق بدعاوى الإلغاء و التفسير و تقدير المشروعية للقرارات الادارية الصادرة عن السلطات الادارية المركزية و الهيئات العمومية الوطنية و المنظمات المهنية الوطنية، و هو ما يخرج عن موضوع دراستنا.

يكون استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية الابتدائية أمام المحاكم الإدارية الاستئنافية المستحدثة بموجب القانون رقم 07/22 الصادر بتاريخ 05 ماي 2022 المتضمن التقسيم القضائي⁽²⁾ و التي حددت تشكيلتها و اختصاصاتها بموجب أحكام المادتين 29 و 30 من القانون العضوي رقم 10/22 الصادر بتاريخ 16 جوان 2022 المتعلق بالتنظيم القضائي⁽³⁾.

(1) عبد الحميد، بن عيشة، "طرق الطعن في المواد الادارية وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 09/08"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية، مجلد 53، عدد04، الجزائر، 2016، صفحة 343.

(2) القانون رقم 07/22، الصادر بتاريخ 05 ماي 2022، المتضمن التقسيم القضائي، جريدة رسمية عدد 32، الصادرة بتاريخ 14 ماي 2022.

(3) القانون العضوي رقم 10/22، الصادر بتاريخ 16 جوان 2022، المتعلق بالتنظيم القضائي، جريدة رسمية عدد 41، الصادرة بتاريخ 16 جوان 2022.

لقد تضمنت المواد من 949 الى 952 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية القواعد الأساسية المتعلقة به في المادة الإدارية، مع الإحالة أحيانا للقواعد المشتركة بين القضاء العادي و القضاء الإداري.

و يعد الاستئناف طريقا من طرق الطعن العادية، الغاية منه مراجعة الحكم أو الأمر محل الاستئناف و من ثمة إما تأييده كليا، أو تعديله جزئيا، و إما إلغائه كليا⁽¹⁾.

ثانيا: شروط قبول الاستئناف

يشترط لقبول الطعن عن طريق الاستئناف في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية الابتدائية أمام المحاكم الادارية الاستئنافية جملة من الشروط تتعلق بالحكم محل الاستئناف، الطاعن بالاستئناف، الاجراءات و المواعيد و الجهة القضائية المختصة بالنظر في الاستئناف.

1_ شرط محل الاستئناف:

يشترط في الحكم محل الاستئناف طبقا لنص المادة 296 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أن يكون فاصلا في موضوع النزاع كليا أو جزئيا، أو فاصلا في دفع شكلي، أو في دفع بعدم القبول، أو في أي طلب عارض آخر منهي للخصومة⁽²⁾، و يترتب على هذا أن الأحكام الصادرة قبل الفصل في الموضوع تكون غير قابلة للاستئناف إلا مع الحكم الفاصل في الموضوع، و يتم الاستئناف بعريضة واحدة كما نصت على ذلك المادة 952 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

2_ شرط ميعاد الاستئناف:

نصت المادة 950 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية على أنه يحدد أجل الاستئناف بشهر واحد بالنسبة لأحكام المحاكم الإدارية و شهرين بالنسبة لقرارات المحاكم

(1) المادة 332 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، السالف الذكر.

(2) عبد الرزاق، دربال، المختصر في قانون الاجراءات المدنية و الادارية، برتي للنشر، الجزائر، 2022، صفحة 583.

الإدارية للاستئناف، و تخفض هذه الآجال الى خمسة عشر يوما بالنسبة للأوامر الاستعجالية ما لم توجد نصوص خاصة.

يتم حساب ميعاد الاستئناف طبقا للفقرة الثانية من نص المادة 950 من يوم التبليغ الرسمي للأمر أو الحكم أو القرار إلى المعني، أو من تاريخ انتهاء أجل المعارضة في حالة صدور الحكم غيابيا.

و يتم حساب الآجال كاملة دون حساب اليوم الأول و الأخير (يوم التبليغ الرسمي و يوم انقضاء الأجل)، و يعتد بأيام العطل الداخلية ضمن هذه الآجال عند حسابها، و اذا كان اليوم الأخير من الأجل ليس يوم عمل كليا أو جزئيا يمدد الأجل الى أول يوم عمل موالي⁽¹⁾.

3_ شرط الاجراءات:

يشترط قانون الاجراءات المدنية و الإدارية لقبول الطعن بالطريق الاستئناف أخذا بنص المادة 900 مكرر 01⁽²⁾:

1.3_ أن يكون الاستئناف وفق عريضة ورقية أو بالطريق الإلكتروني، تتضمن البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من نفس القانون (البيانات المتعلقة بأطراف الدعوى، عرض موجز للوقائع، أسباب الاستئناف)، و يجب أن تكون هذه العريضة موقعة من طرف محامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة باستثناء الأشخاص المذكورين في نص المادة 800 من نفس القانون.

2.3_ ارفاق نسخة من الحكم محل الاستئناف مع المستندات و الوثائق المدعمة لعريضة الاستئناف.

3.3_ تقديم وصل يثبت دفع الرسوم القضائية.

4.3_ احترام شرط الاختصاص القضائي، بتوجيه الاستئناف إلى المحكمة الإدارية الجهوية

(1) عبد الحميد، بن عيشة، المرجع السابق ، صفحة 346.

(2) المادة 900 مكرر 01 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تحيلنا الى تطبيق أحكام المواد من 815 الى 825 من نفس القانون.

المختصة اقليميا.

5.3_ احترام شرط الميعاد المنصوص عليه قانونا.

ثالثا: أنواع الاستئناف

يوجد نوعين للطعن بالاستئناف:

1.1_ الاستئناف الأصلي: و هو حق مخول قانونا لجميع أطراف الخصومة.

2.1_ الاستئناف الفرعي: و هو حق مقرر للمستأنف عليه، لا يشترط أي ميعاد لقبوله، إذ يكون مقبولا إذا ما تم قبول الاستئناف الأصلي، غير أنه لا يقبل اذا وقع بعد التنازل عن الاستئناف الأصلي⁽¹⁾.

رابعا: آثار الاستئناف

يترتب عن الطعن بالاستئناف في المادة الإدارية طبقا لنص المادة 900 مكرر 02 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الأثرين التاليين:

1_ الأثر الناقل: ونقصد به تحويل كامل ملف القضية الى قضاة الاستئناف لإعادة النظر فيه طبقا للقانون.

2_ الأثر الموقوف للتنفيذ: اي لا يمكن تنفيذ الحكم بالاستئناف الى غاية الفصل النهائي في القضية.

الفرع الثاني: المعارضة

نظمها المشرع الجزائري في المواد 953،954 و 955 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أولا: تعريف المعارضة

هي نوع من أنواع الطعون العادية، يخول للأطراف الغائبة عن النزاع اللجوء الى الجهة القضائية صدرت الحكم أو القرار نفسه بغرض إعادة النظر في الملف طبقا للوقائع

(1) لحسين، بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017، صفحة 439.

و القانون مع إبداء دفوعه و طلباته⁽¹⁾.

ثانيا: شروط قبول المعارضة

وحد المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية و الإدارية بين الأحكام المتعلقة بالمعارضة في الأحكام و القرارات الصادرة غيابيا عن المحاكم الإدارية و المحاكم الإدارية للاستئناف و مجلس الدولة كجهة استئناف، و ذلك مثلما هو ثابت من خلال نص المادة 953 من نفس القانون، و أقر مجموعة من الشروط لقبول المعارضة تتعلق ب:

1_ شروط الحكم أو القرار محل الطعن بطريق المعارضة:

يشترط في الحكم أو القرار محل الطعن بطريق المعارضة أن يكون صادر عن إحدى الهيئات القضائية الإدارية بوصفها أول درجة أو ثاني درجة، كما يشترط في الحكم أو القرار أن يكون قد صدر غيابيا للطرف المعارض.

2_ شروط الطعن بالطعن بالمعارضة:

يشترط في الطعن أن يكون طرفا في النزاع، و أن يكون الحكم قد صدر غيابيا بالنسبة اليه.

و يصدر الحكم غيابيا طبقا لنصي المادتين 288 و 292 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية بالنسبة للمدعى عليه إذا تخلف عن الحضور رغم صحة تكليفه، و لم يقدم مذكرات بواسطة محامي أو ممثل قانوني.

3_ شرط الميعاد:

حددت المادة 954 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية أجل المعارضة بشهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي بالحكم أو القرار الغيابي ، و يخفض هذا الأجل الى خمسة عشر يوما بالنسبة للأوامر، و يمدد الى شهرين بالنسبة للأشخاص المقيمين خارج الإقليم الوطني كما نصت المادة 404 من ذات القانون.

(1) محمد الصغير، بعلي، دعوى الالغاء، مرجع سابق، صفحة 229.

4_ شرط الشكل و الاجراءات:

لم ينص قانون الاجراءات المدنية و الإدارية على الشروط الخاصة بالمعارضة المتعلقة بالشكل و الاجراءات، الا أنه بالرجوع الى القواعد العامة نجد أن عريضة الطعن بالمعارضة تخضع لنفس شروط و شكليات عريضة افتتاح الدعوى مع ارفاق نسخة من الحكم أو القرار محل المعارضة و بيان أسباب المعارضة.

ثالثا: آثار المعارضة

يترتب على المعارضة وقف تنفيذ الحكم أو القرار المطعون فيه خلال أجل الطعن (15 يوم، شهر او شهرين) و كذا خلال ممارسة الطعن و هذا طبقا لنصي المادتين 323 فقرة 01 و 955 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

يكون الحكم أو القرار الصادر بعد المعارضة حضوريا في مواجهة جميع الخصوم بما يجعله غير قابل للمعارضة فيه من جديد طبقا لنص المادة 331 من نفس القانون.

المطلب الثاني: طرق الطعن غير العادية

تتمثل طرق الطعن غير العادية في الطعن بالنقض، اعتراض الغير الخارج عن الخصومة، تصحيح الخطأ المادي و دعوى التفسير و التماس اعادة النظر.

الفرع الأول: الطعن بالنقض

نحاول فيما يلي تناوله من خلال تعريفه، شروطه و إجراءاته .

أولا: تعريف الطعن بالنقض

يعرف الطعن بالنقض بأنه طريق من طرق الطعن غير العادية يهدف الى ضمان مطابقة الأحكام و القرارات القضائية للقانون، و كذا توحيد الاجتهاد القضائي و تفسير القانون بين مختلف الجهات القضائية الإدارية، و قد تناول المشرع الجزائري قواعد الطعن بالنقض في المواد الإدارية في نصوص المواد 956 الى غاية 959 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية⁽¹⁾.

(1) لحسين، بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، صفحة 447.

ثانيا: شروط الطعن بالنقض

يشترط لقبول الطعن بالنقض جملة من الشروط نوردتها فيما يلي:

1_ شرط محل الطعن:

يشترط في الحكم أو القرار محل الطعن بالنقض أن يكون قد صدر نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية طبقا لنص المادة 901 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية.

2_ شرط الميعاد:

نصت المادة 956 من قانون الاجراءات المدنية و الإدارية على أن أجل الطعن بالنقض محدد بشهرين، يسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار محل الطعن، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

و يمدد أجل الطعن بالنقض الى ثلاثة أشهر إذا تم التبليغ الرسمي في الموطن الحقيقي أو المختار طبقا لنصي المادتين 959 و 354 من نفس القانون.

3_ أوجه الطعن:

أحالتنا المادة 959 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الى تطبيق أحكام المادة 358 من القانون نفسه المتعلقة بأوجه النقض المقبولة أمام المحكمة العليا و هي:

1.3_ مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات.

2.3_ اغفال الأشكال الجوهرية للإجراءات.

3.3_ عدم الاختصاص.

4.3_ تجاوز السلطة

5.3_ مخالفة القانون الداخلي

6.3_ مخالفة القانون الأجنبي المتعلق بقانون الأسرة

7.3_ مخالفة الاتفاقيات الدولية

8.3_ انعدام الأساس القانوني

9.3_ انعدام التسبب

10.3_ قصور التسبب

11.3_ تناقض التسبب مع المنطوق

12.3_ تحريف المضمون الواضح و الدقيق لوثيقة معتمدة في الحكم أو القرار

13.3_ تناقض أحكام أو قرارات صادرة في آخر درجة، عندما تكون حجية الشيء المقضي فيه قد أثرت بدون جدوى، و في هذه الحالة يواجه الطعن بالنقض ضد آخر حكم أو قرار من حيث التاريخ، و اذا تأكد هذا التناقض، يفصل بتأكيد الحكم أو القرار.

14.3_ تناقض أحكام غير قابلة للطعن العادي، في هذه الحالة يكون الطعن بالنقض مقبولاً و لو كان أحد الأحكام موضوع طعن بالنقض سابق انتهى بالرفض.

و في هذه الحالة يرفع الطعن بالنقض حتى بعد فوات الأجل المنصوص عليه قانوناً، و يجب توجيهه ضد الحكمين، و اذا تأكد التناقض يقضي مجلس الدولة بإلغاء أحد الحكمين أو الحكمين معاً.

15.3_ وجود مقتضيات متناقضة ضمن منطوق الحكم أو القرار

16.3_ الحكم بما لم يطلب أو بأكثر مما طلب

17.3_ السهو عن الفصل في أحد الطلبات الأصلية

18.3_ إذا لم يدافع عن ناقصي الأهلية.

4_ الإجراءات و الفصل في الطعن:

طبقاً لنص المادة 957 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، يقوم رئيس مجلس الدولة بتوزيع الطعون بالنقض المرفوعة أمام مجلس الدولة على الغرف، حسب نوع كل

قضية و اختصاص الغرفة الإدارية، نظرا لكون غرف مجلس الدولة مكلفة وفقا لتقسيم داخلي بالفصل في نوع واحد أو نوعين من النوازل⁽¹⁾.

أما بخصوص القرار الصادر عن مجلس الدولة بصفته جهة للنقض، فإننا نكون أمام حالتين:

الحالة الأولى: رفض الطعن إما شكلا أو موضوعا

إذا تبين لمجلس الدولة أن الطعن بالنقض غير مقبول لأحد الأسباب الشكلية (مسجل خارج الآجال القانونية، أو عدم تمثيل الأطراف بمحامي معتمد لدى المحكمة العليا ومجلس الدولة مثلا) يقضى بعدم قبوله شكلا، و قد يقبله شكلا و يرفضه موضوعا لعدم وجود أي وجه من أوجه الطعن بالنقض المذكورة سابقا.

الحالة الثانية: قبول الطعن بالنقض شكلا و موضوعا

في حالة قبول الطعن بالنقض شكلا و موضوعا، فإن مجلس الدولة يقضي بنقض الحكم أو القرار محل الطعن كليا أو جزئيا مع الإحالة على نفس المحكمة بتشكيلة مغايرة للفصل فيها من جديد طبقا للقانون أو نقض بدون إحالة عندما لا يبقى ما يمكن الفصل فيه من جديد.

الفرع الثاني: اعتراض الغير الخارج عن الخصومة

نظمه المشرع الجزائري كطريق من طرق الطعن غير العادية في المواد الإدارية في نصوص المواد 960، 961 و 962 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أولا: تعريف اعتراض الغير الخارج عن الخصومة

هو طريق من طرق الطعن غير العادية، يهدف الى مراجعة أو الغاء الحكم أو القرار الذي فصل في أصل النزاع، بحيث يفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع و القانون.

(1) لحسين، بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، صفحة 454.

ثانيا: شروط اعتراض الغير الخارج عن الخصومة:

يشترط لقبول الطعن بطريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة جملة من الشروط، نذكرها فيما يلي:

- 1_ يجب ألا يكون الطاعن طرفا و لا ممثلا في الحكم أو القرار أو الأمر المطعون فيه
- 2_ يجب أن يسجل الطعن بطريق اعتراض الغير الخارج عن الخصومة خلال خمسة عشر سنة من تاريخ صدور الحكم أو القرار أو الأمر محل الاعتراض، غير أن هذا الأجل يحدد بشهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار أو الأمر محل الاعتراض الى الغير.
- 3_ يجب أن يرفع الاعتراض وفقا للأشكال المقررة لرفع الدعوى، مع ارفاق العريضة بنسخة من الحكم أو القرار أو الأمر محل الاعتراض، و من وصل يثبت تسديد مبلغ الكفالة.
- 4_ يقدم الاعتراض أمام الجهة القضائية التي أصدرت الحكم أو القرار أو الأمر محل الاعتراض.

ثالثا: آثار اعتراض الغير الخارج عن الخصومة

يترتب على اعتراض الغير الخارج عن الخصومة آثارا بحسب الحالتين التاليتين:

الحالة الأولى: إذا قبل القاضي اعتراض الغير الخارج عن الخصومة ، يجب أن يقتصر في قضائه على الغاء أو تعديل مقتضيات الحكم أو القرار أو الأمر التي اعترض عليها الغير و الضارة به، و يحتفظ بالحكم أو القرار أو الأمر المتعرض فيه بآثاره إزاء الخصوم الأصليين حتى فيما يتعلق بمقتضياته المبطله ما عدا في حالة عدم قابلية الموضوع للتجزئة، مع القضاء برد مبلغ الكفالة⁽¹⁾.

الحالة الثانية: إذا قضي برفض الاعتراض جاز للقاضي الحكم على المعترض بغرامة مدنية من عشرة آلاف دينار الى عشرين الف دينار جزائري دون الإخلال بالتعويضات المدنية التي قد يطالب بها الخصوم، كما يقضى بعد استرداد مبلغ الكفالة⁽²⁾.

(1)المادة 387 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، السالف الذكر.

(2) المادة 388 من نفس القانون.

الفرع الثالث: دعوى تصحيح الأخطاء المادية و دعوى التفسير

نظمها المشرع الجزائري متى ما تعلقت بالمواد الإدارية في المادتين 963 و 964 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

أولاً: دعوى تصحيح الأخطاء المادية

تعتبر دعوى تصحيح الأخطاء المادية أحد طرق الطعن غير العادية، تهدف الى تصحيح الخطأ المادي أو الإغفال الذي يشوب الحكم محل الطعن و لو كان حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه،

و يشترط لقبول دعوى طريق تصحيح الأخطاء المادية الشروط التالية:

1_ أن ترفع من قبل أحد أطراف الحكم محل الطعن، فلا تقبل من الغير الخارج عن الخصومة.

2_ أن ترفع وفقاً للأشكال و الإجراءات المقررة لعريضة افتتاح الدعوى، مع ارفاق نسخة من الحكم محل الطعن.

3_ يجب أن تقدم دعوى تصحيح الأخطاء المادية في أجل شهرين ابتداء من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار المشوب بالخطأ⁽¹⁾.

ثانياً: دعوى تفسير الأحكام

تعتبر دعوى تفسير الأحكام أحد طرق الطعن غير العادية التي تهدف الى تفسير الحكم بغرض توضيح مدلوله أو تحديد مضمونه، ولقد نظمها المشرع الجزائري اذا تعلقت بالمواد الإدارية في المادة 965 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي أحالتنا الى نص المادة 285 من نفس القانون.

و يشترط لقبول دعوى تفسير الأحكام الشروط التالية:

1_ أن ترفع ممن كان طرفاً في الخصومة الصادر بشأنها الحكم المطلوب تفسيره.

(1) المادة 964 فقرة 02 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، السالف الذكر.

2_ أن يكون هناك غموض أو عدم وضوح في مدلول الحكم المطلوب تفسيره.

3_ أن ترفع بعريضة من أحد الخصوم أو بعريضة مشتركة منهم، و تفصل الجهة القضائية بعد سماع الخصوم و بعد صحة تكليفهم بالحضور⁽¹⁾.

و تفصل المحكمة في دعوى تفسير الحكم بواسطة حكم يحرر منطوقه تبعا للنمط التصريحي، أين يوضح فيه الطريقة التي يجب أن يفهم بمقتضاها ما حكمت به⁽²⁾.

الفرع الرابع: دعوى التماس اعادة النظر

يعتبر التماس اعادة النظر طريقا غير عاديا للطعن، نظمه المشرع الجزائري فيما يتعلق بالمواد الإدارية في المواد 966، 967، 968 و 696 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

يشترط لقبول التماس اعادة النظر توفر الشروط التالية:

1_ أن يكون الحكم محل الطعن قد صدر نهائيا عن المحاكم الإدارية، أو يكون قرارا نهائيا صادرا عن المحاكم الإدارية للاستئناف و /أو عن مجلس الدولة.

2_ يجب توفر أحد الحالتين التاليتين:

1.2_ أن يكتشف أن الحكم أو القرار محل الطعن قد صدر بناء على وثائق مزورة قدمت لأول مرة أمام الجهة القضائية الإدارية.

2.2_ أن يحكم على خصم بسبب عدم تقديم وثيقة قاطعة كانت محتجزة عند الخصم.

3_ أن سجل الطعن خلال أجل شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار، أو من تاريخ اكتشاف التزوير، أو من تاريخ استرداد الوثيقة المحتجزة بغير حق من طرف الخصم.

4_ أن ترفع دعوى التماس النظر وفقا للأشكال و الإجراءات المقررة قانونا لعريضة افتتاح

(1) المادة 285 فقرة 02 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، السالف الذكر.

(2) لحسين، بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، صفحة 468.

الدعوى، مع ارفاق نسخة من الحكم أو القرار المطعون فيه.

5_ أن يرفع الالتماس أمام نفس الجهة القضائية الفاصلة في الخصومة المنتهية بصدور الحكم أو القرار محل الالتماس.

إذا ما توفرت الشروط السابقة و تبين لهيئة الجهة القضائية الفاصلة بأن الالتماس مؤسس فإنها تقضي بإبطال الحكم أو القرار الملتمس فيه وتفصل من جديد في النزاع، أما إذا تبين لها عدم تأسيس الالتماس فإنها ترفضه، و في هذه الحالة لا يجوز رفع التماس جديد ضد الحكم أو القرار الفاصل في دعوى الالتماس⁽¹⁾.

(1) المادة 696 من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، السالف الذكر.

المبحث الثاني: آثار الحكم الفاصل في دعوى الغاء الدفتر العقاري

كل نزاع يطرح على القضاء ينتهي بحكم قضائي، و كل حكم يصدر يرتب جملة من الآثار القانونية، من أهمها خروج النزاع من ولاية الجهة القضائية و اكتساب الحكم لحجية الشيء المقضي فيه متى ما استنفذت طرق الطعن القانونية الجائزة فيه، بالإضافة الى الآثار القانونية التي يترتبها في مواجهة الأطراف و الغير أيضا.

و الحكم الفاصل في دعوى الغاء الدفتر العقاري شأنه شأن باقي الأحكام القضائية الأخرى يرتب مجموعة من الآثار، منها ما يتعلق بالأطراف و الغير (المطلب الأول)، و منها ما يتعلق بالإدارة و قيام مسؤولية المحافظ العقاري نظرا لكونه قرار إداري صادر عن هيئة إدارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآثار المترتبة عن الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف و الغير

يتمتع الحكم القاضي بإلغاء الدفتر العقاري بجهة مطلقة، ويرتب آثارا قانونية لا تقتصر على أطراف الخصومة و حسب بل تمتد الى الغير.

الفرع الأول: الآثار المترتبة عن الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

الحكم القاضي بإلغاء الدفتر العقاري يرتب مجموعة من الآثار في مواجهة الأطراف تتمثل فيما يلي:

أولا: بمجرد صيرورة الحكم القاضي بإلغاء الدفتر العقاري نهائيا و حائزا لقوة الشيء المقضي فيه، فإنه يزيل القوة الثبوتية و الحجية المطلقة التي كان يكتسبها الدفتر العقاري بأثر رجعي، ذلك لكون قرار إلغاء الدفتر العقاري يحوز على قوة مطلقة في مواجهة أطراف موضوع النزاع⁽¹⁾، و عليه يتم إعادة طرفي الدعوى الى الحالة التي كانا عليها قبل إصدار المحافظ العقاري للدفتر العقاري المطعون فيه بالإلغاء⁽²⁾.

(1) عمر، حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2004، صفحة 07.

(2) خديجة، جناحي، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2022/2021، صفحة 49.

ثانياً: يصبح المدعى عليه (المالك وفقاً للدفتري العقاري الملغى) فاقداً لصفة المالك بمجرد ايداع الحكم القاضي بإلغاء الدفتري العقاري بالمحافظة العقارية و شهره و التأشير على البطاقة العقارية الموافقة له، و عليه فإنه لا يمكنه التصرف فيه بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع⁽¹⁾.

الفرع الثاني: الآثار القانونية المترتبة عن إلغاء الدفتري العقاري

في مواجهة الغير

يقصد بالغير كل من لم يكن خصماً في دعوى إلغاء الدفتري العقاري أو ممثلاً لأحد الخصوم فيها و يمكن الاحتجاج في مواجهته بحكم الإلغاء أو يتأثر بتنفيذه، و يستوي في مفهوم الغير الأشخاص الطبيعيون و الأشخاص المعنويون⁽²⁾.

يعتبر قرار إلغاء الدفتري العقاري ذو حجية مطلقة، سواء في مواجهة الأطراف أو في مواجهة الغير، لذلك فإن الغير ملزم بالآثار القانونية لقرار الإلغاء، فلا يجوز لهم التمسك بالدفتري العقاري الملغى، كما لا يجوز لهم التمسك بالقرارات الصادرة بناء عليه، و هذا باستثناء الحقوق المكتسبة من طرف الغير الحسن النية.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتري العقاري في مواجهة الإدارة

و قيام مسؤولية المحافظ العقاري

من المستقر عليه قانوناً أن قاضي الإلغاء يتوقف دوره عند إلغاء القرار الإداري غير المشروع، و في الجهة المقابلة يقع على عاتق الإدارة تنفيذ الحكم الفاصل في دعوى الإلغاء في الحدود التي فصلت فيها المحكمة، فلا يجوز لها تجاوز تلك الحدود بالتعرض لنقاط لم يتناولها الحكم، و من هذا المنطلق فإن الحكم الفاصل في دعوى إلغاء الدفتري العقاري يرتب مجموعة من الالتزامات في مواجهة الإدارة و المحافظ العقاري نتناولها في الفرعين التاليين.

(1) جميلة حنيش، نورة بن صالح، المرجع السابق، صفحة 30.

(2) أميرة، جريدي، الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتري العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيدان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2016/2015، صفحة 52.

الفرع الأول: الآثار المترتبة عن الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

يترتب عن الغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة مجموعة من الالتزامات، يمكن ذكرها فيما يلي:

1_ التزام الإدارة بإعادة صاحب الدفتر العقاري إلى مركزه القانوني السابق لصدور الدفتر العقاري، و كأن الدفتر الملغى لم يصدر إطلاقاً.

2_ التزام بامتناعها عن إصدار دفتر عقاري جديد يحقق نفس مضمون الدفتر العقاري الملغى أو يحمل نفس العيوب التي كانت سبباً في إلغائه أو يحقق نفس الآثار التي حققتها الدفتر العقاري الملغى.

3_ التزام باحترام مبدأ المشروعية، فكون الدفتر العقاري قد تم إلغاؤه فهذا يعني أنه غير مشروع، و هو ما يفرض على الإدارة عدم إصدار دفتر آخر بناء على الدفتر الملغى.

4_ التزام باتباع إجراءات شهر الأحكام و القرارات القضائية بمجرد تبليغها بنسخة تنفيذية من الحكم أو القرار القاضي بإلغاء الدفتر العقاري، و هي الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

5_ التزام بتسليم دفتر عقاري جديد للمالك الجديد.

6_ التزام بإتلاف الدفتر العقاري السابق، و يشار بالإتلاف على البطاقة العقارية⁽¹⁾، غير أنه لم يحدد المعنى القانوني للإتلاف إن كان يقصد به الإنهاء المادي لوجود الدفتر العقاري أم غير ذلك، إلا أنه من الناحية العملية فإن هذا الدفتر لا يتلف و لكن يحفظ جانباً في الأرشيف و يؤشر على صفحاته بأنه قد ألغى⁽²⁾.

7_ التزام بتنفيذ و شهر الحكم أو القرار القاضي بإلغاء الدفتر العقاري حتى و لو تم تسجيل طعن بالنقض فيه، ذلك أن هذا الأخير لا يوقف التنفيذ، فإذا نقض الحكم أو القرار محل

(1) المادة 49 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، السالف الذكر.

(2) جميلة حنيش، نورة بن صالح، المرجع السابق، صفحة 33.

الشهر و التنفيذ بقرار صادر عن مجلس الدولة تتبع نفس الإجراءات و يحصل المستفيد على الدفتر العقاري، و بالتالي يظل هذا الافتراض قائماً حتى يرد قيد جديد⁽¹⁾.

الفرع الثاني: قيام مسؤولية المحافظ العقاري

في حالة تقاعس الإدارة و امتناعها دون وجه حق عن تنفيذ الحكم أو القرار القاضي بإلغاء الدفتر العقاري، أعتبر هذا التقاعس قراراً إدارياً سلبياً مخالفاً للقانون، يوجب لصاحب الشأن الحق في التعويض عن الأضرار اللاحقة به نتيجة لهذا التقاعس.

و ينشأ نتيجة هذا التقاعس حقاً لصاحب الشأن في التعويض و تكون الدولة هي الملزومة بتحمل التعويض مكان المحافظ العقاري و هذا أخذاً بنص المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و الاسقطت الدعوى.

و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"⁽²⁾.

بناء على النص السالف الذكر يتضح أن الأساس القانوني لالتزام الدولة بالتعويض عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري عند ممارسة سلطاته الخاصة بقبول ايداع الحكم أو القرار القاضي بإلغاء الدفتر العقاري و تنفيذ اجراء شهره، مستمدة من مصدرين هامين للمسؤولية هما مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعيه و اعتبار أن خطأ المحافظ العقاري المرفقي هو أساس لالتزام الدولة بالتعويض⁽³⁾.

(1) ريم، مراحي، المرجع السابق، صفحة 166.

(2) المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، السالف الذكر.

(3) نسيم، حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقاً للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2018، صفحة 332.

كما يتضح من نفس المادة (23 من الأمر 74/75) أنه في حالة الخطأ الجسيم يمكن للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، و ذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من قبل مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً ، و يعتبر الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ في هذه الحالة هو نص المادة 124 من القانون المدني، فمناط مسؤوليته الفعل الغير المشروع نتيجة الإخلال بالتزام قانوني.

خلاصة الفصل الثاني:

* يمكن الطعن في الحكم الفاصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري بعدة طرق (عادية و غير عادية) بغرض مراجعته أو تصحيحه أو تفسيره أو مراقبة مدى مطابقته للقانون.

* يرتب الحكم الفاصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري آثارا قانونيا، منها ما يتعلق بأطراف الدعوى، و منها ما يتعلق بالغير، و منها ما يتعلق بالإدارة و منها ما يتعلق بالمسؤولية المدنية للمحافظ العقاري.

الخاتمة:

من خلال دراستي لموضوع أحكام الغاء الدفتر العقاري في القانون الجزائري توصلت لمجموعة من النتائج، كما يمكنني تقديم مجموعة من الاقتراحات و التوصيات في هذا الموضوع، أورها جميعا فيما يلي:

النتائج:

على الرغم من القوة الثبوتية للدفتر العقاري إلا أن المشرع الجزائري سعيًا منه لتحقيق مبدأ تأمين العدالة فقد نص من خلال المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على إمكانية الطعن فيه قضائياً، عن طريق دعوى يرفعها صاحب الصفة و المصلحة أمام القضاء الإداري يطلب من خلالها إعدام القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري لعدم مشروعيته، مقدما ما لديه من أدلة و براهين و حجج.

لقبول دعوى الغاء الدفتر العقاري يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بأطراف الدعوى و منها ما يتعلق بعريضة افتتاح الدعوى.

تعد دعوى إلغاء الدفتر العقاري من الدعاوى القضائية الواجبة الشهر، و الغاية من ذلك هو تفادي فوضى العقار و عدم الاستقرار في المعاملات العقارية، فعن طريق الشهر يصبح المتعامل في العقار عالما بالحالة القانونية للعقار علما يقينيا.

يكون للحكم الفاصل في دعوى الغاء الدفتر العقاري مجموعة من الآثار، منها ما يتعلق بالأطراف و منها ما يتعلق بالغير و منها ما يتعلق بالإدارة، و منها ما يتعلق بقيام المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري، غير أن كل هذه الآثار لا يمكن استغلالها إلا بسعي من المدعي صاحب الصفة و المصلحة لتنفيذ الحكم النهائي الفاصل في الدعوى عن طريق إيداع نسخة تنفيذية منه أولاً بالمحافظة العقارية قصد شهره.

الإقتراحات:

الزام مديرية مسح الأراضي و الحفظ العقاري بالنظر في الطعون و الاعتراضات المسجلة أمامهم، مع وضع آلية للرقابة على ذلك، بهدف تخفيف العدد الهائل من القضايا المطروحة أمام العدالة من جهة، و لتخفيف العبء على المواطن من جهة أخرى نظرا لكون

النزاع القضائي يطول أمدّه لسنوات عديدة مما يرهق كاهله و يستنزف جيبه بالمصاريف القضائية.

ضرورة تقريب العدالة من المواطن عن طريق أيام توعوية و دراسية موجهة للمواطنين بغرض توعيتهم و تعريفهم بالإجراءات و الشروط القانونية اللازمة لرفع الدعاوى، تقاديا لعدم قبول دعواهم شكلا، و هو الأمر الذي يرهق المواطن و جهاز العدالة معا.

تعديل نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و ذلك بتحديد آجال معقولة يمكن خلالها مباشرة دعوى الغاء الدفتر العقاري، و هذا بهدف ضمان استقرار المعاملات العقارية.

سن قانون أساسي للمحافظين العقاريين شأنهم في ذلك شأن القضاة و المحامين و المهندسين المعماريين و غيرهم، يحدد بدقة حقوقهم و واجباتهم و يتضمن جزاءات صارمة لكل خرق أو تجاوز يصدر منهم بسبب أو بمناسبة ممارستهم لمهامهم.

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر:

1_ القوانين:

- _ القانون رقم 09/08، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الاجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008، المعدل و المتمم.
- _ القانون رقم 07/22، الصادر بتاريخ 05 ماي 2022، المتضمن التقسيم القضائي، الجريدة الرسمية، عدد 32، الصادرة بتاريخ 14 ماي 2022.
- _ القانون العضوي رقم 10/22، الصادر بتاريخ 16 جوان 2022، المتعلق بالتنظيم القضائي، جريدة رسمية عدد 41، الصادرة بتاريخ 16 جوان 2022.

2_ الأوامر:

- _ الأمر رقم 73/71، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، عدد 97، الصادرة بتاريخ 30 نوفمبر 1971.
- _ الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة بتاريخ ، المعدل و المتمم.
- _ الأمر رقم 74/75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية، عدد 92، الصادرة بتاريخ 18/11/1975، المعدل و المتمم.

3_ المراسيم:

- _ المرسوم التنفيذي رقم 32/73، المؤرخ في 05/11/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 15، الصادر بتاريخ 15/02/1973.
- _ المرسوم التنفيذي رقم 62/76، المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30، الصادرة بتاريخ 13/04/1976، المعدل و المتمم.

_ المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 30، الصادرة بتاريخ 1976/04/13، المعدل و المتمم.

4_ القرارات الوزارية:

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

قائمة المراجع:

1_ الكتب:

_ ريم ، مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2009.

_ عبد الرزاق، دربال، المختصر في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، برتي للنشر، الجزائر، 2022.

_ عمار، بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الطبعة الأولى، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009.

_ عمر، حمدي باشا:

_ القضاء العقاري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، الطبعة السادسة عشر، 2019.

_ نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2004.

_ عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2024.

_ لحسين، بن شيخ آث ملويا، قانون الإجراءات الإدارية، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2017.

_ محمد الصغير، بعلي:

_ القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.

_ دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2007.

_ شروط قبول دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.

_ نسيمة، حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر و مدى مسؤوليته وفقا

للتشريع الجزائري، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2018.

2_ المقالات:

_ العربي، بومعراف، "حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة و تأمين الاستقرار

في الملكية"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، مجلد 07، عدد 02،

الجزائر، ديسمبر 2022.

_ بوعروج شعيب، بوعروج خولة، "شروط قبول دعوى الغاء الدفتر العقاري"، مجلة الأستاذ

الباحث للدراسات القانونية و السياسية، مجلد 07، الجزائر، أفريل 2022.

_ حسين أسماء، فنينخ عبد القادر، "الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري"، مجلة القانون

العقاري و البيئية، مجلد 09، عدد 02، الجزائر، 2021.

_ عبد الحميد، بن عيشة، "طرق الطعن في المواد الادارية وفقا لأحكام قانون الإجراءات

المدنية و الإدارية 09/08"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية،

مجلد 53، عدد 04، الجزائر، 2016.

_ محمد الأمين، حمدادو، "دعوى الغاء الدفتر العقاري"، مجلة تشريعات التعمير و البناء،

العدد السابع، الجزائر، سبتمبر 2018.

3_ الرسائل الجامعية:

_ أميرة، جريدي، الآثار المترتبة عن الغاء الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيدان عاشور، الجلفة،

الجزائر، 2016/2015.

_ جميلة حنيش، نورة بن صالح، منازعات الغاء الدفتر العقاري، رسالة ماستر، قانون عقاري، الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، الجزائر، 2021/2020.

_ خديجة، جناحي، الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، الجزائر، 2022/2021.

4_ المجالات القضائية:

_ المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2003.

_ المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد الأول، الجزائر، 2008.

الفهرس

الموضوع	الصفحة
شكر	
مقدمة.....	01.....
الفصل الأول:	
ماهية دعوى الغاء الدفتر العقاري و أسبابها	
المبحث الأول: ماهية دعوى الغاء الدفتر العقاري.....	04.....
المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....	04.....
الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري و أهدافه.....	04.....
الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري و حجيته.....	06.....
المطلب الثاني: مفهوم دعوى الغاء الدفتر العقاري	09.....
الفرع الأول: تعريف دعوى الالغاء و بيان خصائصها.....	10.....
الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الغاء الدفتر العقاري.....	11.....
.	
المبحث الثاني: أسباب الغاء الدفتر العقاري.....	14.....
المطلب الأول: الأسباب المتعلقة بعدم المشروعية الخارجية.....	14.....
الفرع الأول: عيب عدم الاختصاص في تحرير الدفتر العقاري.....	14.....
الفرع الثاني: عيب الشكل و الإجراءات.....	15.....
المطلب الثاني: الأسباب المتعلقة بعدم المشروعية الداخلية.....	16.....
الفرع الأول: عيب السبب.....	16.....
الفرع الثاني: عيب مخالفة القانون.....	16.....
الفرع الثالث: عيب الانحراف بالسلطة.....	17.....
خلاصة الفصل الأول.....	18.....

الفصل الثاني:

طرق الطعن في الحكم الفاصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري و آثاره القانونية

- المبحث الأول: طرق الطعن في الحكم الفاصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....21
- المطلب الأول: طرق الطعن العادية.....21
- الفرع الأول: الاستئناف.....22
- الفرع الثاني: المعارضة.....25
- المطلب الثاني: طرق الطعن غير العادية.....27
- الفرع الأول: الطعن بالنقض.....27
- الفرع الثاني: اعتراض الغير الخارج عن الخصومة.....30
- الفرع الثالث: دعوى تصحيح الأخطاء المادية و دعوى التفسير.....32
- الفرع الرابع: دعوى التماس إعادة النظر.....33
- المبحث الثاني: آثار الحكم الفاصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....35
- المطلب الأول: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف و الغير...35
- الفرع الأول: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف.....35
- الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الغير.....36
- المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة و قيام مسؤولية المحافظ العقاري.....37
- الفرع الأول: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة.....38
- الفرع الثاني: قيام مسؤولية المحافظ العقاري.....39
- خلاصة الفصل الثاني.....40
- خاتمة.....41
- قائمة المصادر و المراجع.....43
- الفهرس.....47

الملخص:

يعد الدفتر العقاري سندا مثبتا للملكية العقارية و قرارا إداريا كونه صادرا عن الإدارة ممثلة في شخص مدير مسح الأراضي و الحفظ العقاري، و هو بهذه الطبيعة القانونية يمكن أن يكون عرضة لدعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري متى ما ثبتت عدم مشروعيته، و يشترط لقبول الدعوى توفر جملة من الشروط، منها ما يتعلق بأطراف الدعوى و منها ما يتعلق بعريضة افتتاح الدعوى.

يكون الحكم الفاصل في الدعوى قابلا للطعن بطرق الطعن العادية أو غير العادية بغرض مراجعته أو تصحيحه أو تفسيره أو مراقبة مدى مطابقته للقانون، و هو يرتب آثارا قانونية في مواجهة الأطراف و الغير و الإدارة كما يمكن أن يثير مسؤولية مدنية للمحافظ العقاري.

الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري، حجية الدفتر العقاري، دعوى الإلغاء، القضاء الإداري.