

## المطلب الأول: منازعات المسح العقاري امام القضاء العادي

خلال مباشرة الاجراءات الأولية لعملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، تقوم منازعات بين الخواص، فيختص بنظرها القاضي العقاري ، اما الناتجة عن أخطاء المحافظ العقاري الجسيمة، باعتباره القائم على تأسيس السجل العقاري و التقييمات العقارية، من اختصاص القاضي الجزائي.

## الفرع الأول: منازعات المسح العقاري امام القسم العقاري

في منازعات المسح العقاري يختص القاضي العقاري بنظر الدعاوى الناتجة عن النزاعات القائمة بين الخواص سواء تلك الناشئة عن ايداع وثائق المسح بالبلدية ، أو تلك الناتجة عن التقييم المؤقت على مستوى المحافظة العقارية

## اولا : الدعوى الناشئة عن ايداع وثائق المسح بالبلدية

في حالة عدم التوصل إلى اتفاق وحل النزاع من طرف لجنة مسح الأراضي يرفع الأمر إلى القضاء عن طريق دعوى قضائية ، تنص المادة 14 من المرسوم رقم 76-62 السابق الذكر على: "يعطى أجل قدره ثلاثة (03) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا .

وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين ...."

يتضح من نص المادة أن الجهة القضائية تختص بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله والذي يتعلق بالحدود بين الجيران فقط، أي الدعوى المرفوعة من أحد الجيران ضد جاره الذي ينازعه في حدوده، دون أن تكون لجنة المسح طرفا في هذا النزاع و هذه الدعوى يجب مراعاتها للشروط المنصوص عليها قانونا إذ يجب توافرها على الشروط العامة لرفع الدعوى المنصوص عليها طبقا لأحكام المادة 13 ق ا م ا ، والمتمثلة في شرط الصفة والمصلحة و الاهلية في رافع الدعوى ، مع التقيد بميعاد رفعها والذي

يكون في غضون 03 أشهر<sup>1</sup> من تاريخ تبليغ محضر عدم المصالحة للأطراف مع احترام قواعد الاختصاص القضائي .

- القوة الثبوتية لمحاضر المسح: نصت نفس المادة 14 من المرسوم رقم 62-76 على أنه بعد انتهاء مدة ثلاثة أشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية، بمعنى أنه لا يجوز الرجوع عنها أو إعادة النظر فيها إلا في حالتين: الغلط المادي<sup>2</sup> و ظهور المالك الحقيقي. هناك حالات يجوز فيها تعديل بيانات السجل العيني منها الغلط المادي وظهور المالك الحقيقي أو صاحب المركز القانوني، وصاحب المركز القانوني أجاز له المشرع بموجب المادة 14 السابقة الذكر الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني.

### ثانيا: الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص

عندما يكون الترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين فإنه يكون قابل للاعتراض طيلة هذه المدة من طرف كل شخص له مصلحة في ذلك.

يتم قيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وتكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، وذلك بتحديد جلسة لمحاولة الصلح يتم فيها استدعاء المعارض والمستفيد بالترقيم المؤقت<sup>3</sup>، فإذا تم تحرير محضر المصالحة يكون له الحجية المطلقة في

<sup>1</sup> ما يلاحظ أن المشرع أعطى قيمة كبيرة لمحاضر المسح من خلال تقييد الاعتراض عليها خلال مدة زمنية قصيرة (03) أشهر وبشروط ضيقة، على الرغم من أن الأمر يتعلق بمرحلة أولية من مراحل المسح العقاري وإعداد السجل العقاري. وبالمقارنة فإنه لم يقيد الطعن القضائي في الترقيم النهائي والدفتري العقاري بمدة زمنية معينة. بالرغم من أنه أعتبر الدفتري العقاري قرار إداري إلا أنه لم يطبق عليه عمليا أحكام المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تفيد بأن القرار الإداري يكون قابل للإلغاء في أجل 04 أشهر من تاريخ تبليغه.

<sup>2</sup> الغلط المادي: رغم دقة إجراءات المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري إلا أنه لا يخلو من الأخطاء الأمر الذي تنبه له المرسوم بجواز إعادة النظر في محاضر المسح على وجود غلط مادي. إلا أنه ما يعاب على ذلك أنه لم يرد بشأن الغلط المادي أي تعريف ضمن أحكام الأمر رقم 74-75 ولا مراسيمه التنفيذية، ولم يرد بشأنه كيفية تصحيح هذه الأخطاء المادية

<sup>3</sup> وفي هذا السياق كثيرا ما يجد المحافظ العقاري صعوبة في كيفية التعامل مع حالة غياب أحد أطراف جلسة الصلح، خاصة في ظل غياب نص تشريعي ينظم مثل هذه الحالة، غالبا ما تنتهي بقيام المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم الصلح، لذا عملت المديرية العامة للأموال الوطنية إلى تنظيم هذه الحالة من خلال المذكرة رقم 7287 المؤرخة في 15 جويلية 2014 وهذا حسب ما يلي:

في حالة غياب المعارض: يقوم المحافظ العقاري بعقد جلسة صلح ثانية على أن يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر، بعد إرسال الاستدعاء إلى كلا الطرفين، فإذا تخلف المعارض عن الجلسة الثانية يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح مع إخطار المعارض بذلك.

في حالة غياب المعارض ضده (المستفيد بالترقيم المؤقت): يقوم المحافظ العقاري بنفس الإجراء السابق، من خلال عقد جلسة صلح ثانية بنفس المدة السالفة الذكر، فإذا تغيب المعارض ضده يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح مع إبلاغ الأطراف بذلك.

مواجهة جميع الأطراف بحيث يتم تحيين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية بناءً على ما جاء في هذا المحضر.

أما إذا باءت محاولات الصلح بالفشل فإنه يتوجب على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح الذي يبلغ للأطراف ويشير فيه المحافظ العقاري إلى مهلة ستة أشهر لتقديم الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة سقوط الإعتراض وعدم قبول الدعوى التي يرمي من خلالها إلى تغيير وتعديل الحقوق الناتجة عن الترقيم المؤقت (الدعوى ترفض شكلاً).

فالمنازعة القضائية المتعلقة بالتقديم المؤقت التي ترفع أمام القسم العقاري وبالتحديد المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع هذا دائماً متى كان طرفي الدعوى المعترض والمستفيد بالتقديم المؤقت من أشخاص القانون الخاص.

تبتدئ هذه المنازعة بتسجيل عريضة افتتاح الدعوى القضائية أمام هذه الجهة المشار إليها أعلاه مع ضرورة إرفاقها بمحضر عدم الصلح وكذا احترام الشروط العامة المتعلقة برفع الدعاوى القضائية وكذا الشروط الخاصة التي من أهمها شهر عريضة<sup>4</sup> افتتاح الدعوى على مستوى المحافظة العقارية من أجل إعلام الكافة بأن هذا العقار محل منازعة قضائية قصد حماية حسني النية. (يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هامش البطاقة ما ينتج عنه بقاء هذا الترقيم مؤقتاً إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي).

بعد التبليغ القانوني لأطراف الدعوى تنعقد الخصومة القضائية ، يقدم كل طرف الأدلة والقرائن

التي تثبت ادعاءاته بحيث يركز المعترض على إثبات الحيازة القانونية المشروعة للعقار محل الترقيم المؤقت.

<sup>4</sup> أكدت على ذلك المادة 85 من المرسوم 76/63 ، وكذلك في المادتين 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : توجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت ايداعها للإشهار . و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : ' ترفع الدعاوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها '. وهذا حتى يعلم كل شخص يريد أن يجري أي تصرف على هذا العقار بأنه مثقل بعريضة قضائية ويتم ذلك عن طريق التأشير الهامشي على البطاقة.

يفصل القاضي في النزاع إما بإلغاء التقييم أو تعديله حسب معطيات القضية وطلبات الأطراف وغالب ما يلتجأ إلى تعيين خبير عقاري تسند له مهمة البحث في الحيابة<sup>5</sup> والتأكد من الوثائق المقدمة وإسقاطها على العقار محل النزاع، وكذا سماع الملاك المجاورين وبيان المظاهر المادية للحيابة وتاريخها لأن الحيابة الأسبق تاريخا هي الحيابة الأحق بالترتيب والتميز والحماية.

بعد أن يقوم الخبير المعين بانجاز الخبرة وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة تعاد القضية مرة أخرى في إطار دعوى الترجيع بعد الخبرة ومتى أجابت الخبرة على كل الانشغالات التي عبر عنها الحكم القضائي الذي عين الخبير يتم المصادقة عليها وبالنتيجة ينظر في التقييم العقاري إما بالتعديل أو الإلغاء أو برفض دعوى المعارض لعدم التأسيس متى كان اعترضه غير جدي ولا يستند إلى وثائق وأسانيد قانونية.

وبعد صدور حكم قضائي نهائي يتم استخراج الصيغة التنفيذية ليتم بعد ذلك تنفيذ الحكم أو القرار عن طريق إيداعه بمعرفة أحد الموثقين، وذلك بشهره في البطاقة العقارية المتعلقة بالتقييم المؤقت وفقاً لما جاء في منطوق الحكم أو القرار محل الإيداع.

### الفرع الثاني: اختصاص القضاء الجزائي في منازعات المسح العقاري

على المحافظ العقاري أن يتحلّى باليقظة الشديدة والحذر في مباشرة المهام الموكلة له، نظراً لما يكون للأخطاء التي يقع فيها من انعكاسات سلبية على الثقة بالملكية العقارية، وعدم استقرار المعاملات المتعلقة بها.

فقد يقع في أخطاء ويكون محل متابعة جزائية. ومناطق مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هي الفعل غير المشروع (المسؤولية التقصيرية)، مما يستدعي إعمال القواعد العامة في القانون المدني وقانون العقوبات.

<sup>5</sup> المادة 818 من القانون المدني الجزائري: "والحيابة الأحق بالترتيب هي الحيابة القائمة على سند قانوني، فإذا لم يكن لأي من الجائزين سند أو تعادلت سنداهما كانت الحيابة الأحق هي الحيابة الأسبق في التاريخ".

أولاً - تحقق مسؤولية المحافظ العقاري

تنطوي مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية عن الإخلال بالتزام قانوني يتمثل في الإلتزام ببذل عناية، وتقوم على ثلاثة أركان هي:

- أ- ركن الخطأ: فيكون المحافظ العقاري مخطئاً خطأً شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف،

يتحقق الخطأ الشخصي في جانب المحافظ العقاري في حالتين: -سوء النية أو جسامه الخطأ المرتكب من قبله.

- سوء النية: يعد خطأً المحافظ العقاري خطأً شخصياً يسأل عنه مسؤولية مدنية إذا تبين بالدليل القاطع سوء نيته؛ عمداً قصد الإضرار بالغير، ومثال ذلك: إذا رفض المحافظ العقاري ايداع وثائق المسح أو رفض تسليمها لتأسيس السجل العقاري دون مبرر، ودون توفر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 62 وما بعدها من المرسوم رقم 63-76، أو رفض تسليم الدفتر العقاري للمالك، تسجيل عقار وترقيمه باسم شخص آخر غير المعني صاحب الحق عمداً بنية الإضرار بالمالك الحقيقي.

- جسامه الخطأ المرتكب: يعد الخطأ جسماً إذا كان سلوكاً يتضمن إخلالاً بالتزام قانوني، لا يرتكبها الموظف العادي. يستوجب معه المتابعة التأديبية والتقصيرية والجزائية.

عمداً أو بالإهمال دون أن يقصد الإضرار بالغير وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة بمجرد ثبوت انحرافه عن مسلك الموظف العادي المتبصر و عدم الإلتزام ببذل العناية في أداء الوظيفة، ومن أمثلة هذه الأخطاء عدم تحلى المحافظ العقاري باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الكاملة بهوية الأطراف وتعيين العقارات أو إذا قام بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس.

ولا يعتد لا بحسن ولا بسوء النية في جانب المحافظ العقاري ومن هذه الأخطاء: إخفاء أو ضياع وثيقة مهمة تعد أساسية لإجراء عملية المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري، رغم صحة الإيداع، ثم يصدر قراراً بناءً على عدم وجود تلك الوثيقة، فينتج أضراراً تمس بمصلحة الشخص المعني، وأكبر صورة من صور جسامه الخطأ من طرف المحافظ العقاري هي تزوير الدفتر العقاري

-ب- ركن الضرر

-ج- ركن العلاقة السببية بين الخطأ والضرر<sup>6</sup>.

### ثانيا- الجزاء المترتب على أخطاء المحافظ العقاري

المحافظ العقاري، يخضع في المواد من 40 إلى 54 من الأمر رقم 03-06 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العامة، حيث تصنف الأخطاء المهنية دون المساس بتكليفها الجزائي إلى أربع درجات، مفادها أن كل تقصير من الموظف وارتكابه خطأ خلال تأديته وظيفته أو بسببها يعرضه إلى إحدى العقوبات التأديبية المحددة بالمادة 163 منه، قد تصل العقوبات التأديبية إلى حد الإقالة أو التسريح. وعند اللزوم يخضع إلى عقوبات جزائية.

فقيام المحافظ بتغيير بيانات وثائق عملية المسح يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية أو الدفتر او البطاقات العقارية ... الفعل المنصوص عليه والمعاقب عليه في التشريع العقابي؛ القانون 24-02 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور ، كما يلي :

1- يعاقب بالحس من عشر (10) سنوات إلى عشرين (20) سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج: كل شخص ارتكب تزويرا في محررات عمومية أو رسمية :

( 1 ) بتقليد أو تزيف الكتابة أو التوقيع،

( 2 ) اصطناع اتفاقات أو نصوص أو التزامات أو مخالصات أو بإدراجها في هذه المحررات لاحقا،

( 3 ) إضافة أو بإسقاط أو بتزيف شروط أو إقرارات أو وقائع أعدت هذه المحررات لتلقيها أو لإثباتها،

( 4 ) انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها .

طبقا لنص المادة 31 من القانون 24-02 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور.

<sup>6</sup> المادة 124 من القانون المدني التي تنص على: " كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"؟

2- يعاقب بالسجن المؤقت من عشرين (20) سنة إلى ثلاثين (30) سنة : كل قاض أو موظف أو ضابط

عمومي، ارتكب عن قصد تزويرا في محررات عمومية أو رسمية أثناء تأدية وظيفته :

1- بوضع توقيعات مزورة،

2- إحداث تغيير في محررات أو خطوط أو توقيعات،

3- انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها،

4- الكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير بعد إتمامها أو قفلها .

5- تزيف جوهر محررات أو ظروفها بطريق الغش ، بكتابة اتفاقات خلاف التي دونت أو أملت أمامه من الأطراف

6- تقرير وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كذبا بأن وقائع قد اعترف بها أو وقعت في حضوره أو بتغييره عمدا الإقرارات التي تلقاها .

طبقا لنص المادة 32 من القانون 24 -102 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور.

3- يعاقب بالحس من سنة (1) إلى خمس (5) سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 500.000 دج:

كل شخص ليس طرفا في المحرر أدلى أمام ضابط عمومي أو موظف بتصريح يعلم أنه غير مطابق للحقيقة

- يستفيد من ظروف التخفيف المنصوص عليها في قانون العقوبات، كل من أدلى بوصفه شاهدا أمام ضابط عمومي أو موظف بتصريح غير مطابق للحقيقة ثم عدل عنه قبل أن يترتب على استعمال المحرر أي ضرر للغير وقبل أن يكون هو نفسه محل متابعة. طبقا لنص المادة 33 من القانون 24 -102 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور.

4- يعاقب بالحس من خمس (5) سنوات إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 500.000 دج

إلى 1.000.000 دج: كل من يستعمل المحرر مع علمه بأنه مزور.

طبقا لنص المادة 34 من القانون 24 -102 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور.

في الاخير نشير الا ان : التعويض عن الأضرار التي ألحقها المحافظ بالغير تحت ضمان الدولة ومسؤوليتها وبالتالي وجوب لجوء المضرور إلى القضاء الإداري في مثل هذه الدعاوى للمطالبة بالتعويض<sup>7</sup> ،

أما الأخطاء التي تحدث في جانب المحافظ العقاري دون بلوغها درجة الجسامه فإن الدعوى ترفع ضد وزير المالية يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة:

1- المدير العام للأموال الوطنية أو في غيابه، المدير المكلف بالمنازعات في القضايا المتعلقة بأموال الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع، بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية ؛ يكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً بالمدير العام للأموال الوطنية " تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً..

2- المديرون الجهويين للأموال الوطنية، بالنسبة لقضايا المنازعات المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات، كل حسب صلاحياته، في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف". وتكون حسب الصيغة التالية " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية ....."، تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً.

<sup>7</sup> المادة 137 من القانون المدني.