



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
جامعة العربي التبسي- تبسة -الجزائر
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر
تخصص قانون عقاري <<

بعنوان:

منازعات الدفتر العقاري

إشراف الأستاذة: ريم مراحي

إعداد الطالبة: لموي منال

أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم و اللقب | الرتبة المهنية | الصفة في البحث |
|---------------|----------------|----------------|
| صونية بن طيبة | دكتورة | رئيسا |
| طارق مخلوف | دكتور | مناقشا |
| ريم مراحي | دكتورة | مشرفا |

السنة الجامعية: 2020/2019

الإهداء

- إلى امي الصديقة الأمانة التي فيها كل معاني الصداقة
- إلى أبي سندي ونوري في هذه الحياة
- إلى جدتي رحمة الله عليهما
- إلى أختي وإخوتي وكل عائلتي
- إلى كل صديقاتي وأساتذتي
- إلى كل من علمني الصبر والنجاح وخاصة اساتذتي.

وبتوفيق من الله

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل المتواضع سائلاً من الله
أن يجعله مكلاً بالنجاح.

شكر و عرفان

تحية شكر إلى جنود العلم الذين لم يعرف يوما عطاؤهم انقطاعا
الذين كافحوا ليجعلوا منا طلبة متميزين.

إلى الدكتورة ريم مراحي زادها الله إشراقا وعلما وتألقا، أولا لقبولها
الإشراف على هذا العمل، وثانيا على توجيهها ونصائحها.

لكم أساتذتي المحترمين جزيل الشكر والامتنان.

كما لا يفوتني أن أتقدم بخالص شكري وعظيم تقديري إلى كل من
الأساتذة الكرام الدكتورة: بن طيبة صونية والدكتور: مخلوف طارق
لما تفضلوا به من كرم قبول عضوية لجنة مناقشة هذه المذكرة،
والملاحظات القيمة التي سأخذها بعين الاعتبار، لأعمل بها في
الدراسات القادمة إن شاء الله.

مقدمة

مقدمة

من أجل تنمية مستدامة لتحقيق نهضة قوية بين الشعوب والامم كان لزاما من توفر العقار الذي يعد ركيزة وشرطا اساسيا لجلب الاستثمارات الداخلية والخارجية لإقامة المشاريع والخدمات التي تنهض وتزدهر بها الامم، ومما يكتسبه من اهمية كبيرة ادى الى بروز عدة مشاكل ونزاعات على كيفية حيازته وملكيته بالطرق الغير الشرعية، فكان لا بد من الجهات المختصة وضع وسن قوانين وتشريعات على كيفية اكتسابه واثبات ملكيته واستغلاله والتداول عليه. مما ادى الى بزوغ ما يسمى بالمسح العقاري والشهر العقاري، اللذان يهدفان الى تنظيم وتطهير الملكية العقارية وبالتالي توفر الدفتر العقاري في المناطق الممسوحة. وقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني من خلال الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس السجل العقاري،⁽¹⁾ والمرسومين التنفيذيين له، المرسوم رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾، والمرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾.

ووفقا لهذه الالية من عملية التطهير تم البدء في عملية مسح الأراضي العام كمرحلة اولى وتأسيس سجل عقاري كمرحلة ثانية لاستقرار الملكية العقارية. وقد استعمل المشرع الجزائري أول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة⁽⁴⁾، والذي صدر تنفيذا لأحكام الامر 73-71 المؤرخ في 11 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة

(1) - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975

(2) - المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بمسح الأراضي العام المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.

(3) - مرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976.

(4) - مرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة في 20 فيفري 1973.

الزراعية⁽¹⁾ حيث ينص على تسليم المالكين دفترًا عقاريًا بدلًا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية .

وبالرجوع إلى القانون المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري فإن الدفتر العقاري يشكل سند الملكية للحقوق العينية المشهورة في السجل العقاري المؤسس في إطار الشهر العيني، والغني عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية في ظل هذا النظام، وبما أن الملكية العقارية أصبحت لا تثبت إلا بالدفتر العقاري في المناطق الممسوحة، فكان من الضروري معرفة المعيار الذي أخذ به المشرع ما إذا كانت هذه الحجية مطلقة أم نسبية، ومدى انسجام موقف القضاء معه من خلال الأحكام الصادرة في حق ما ثار من منازعات التي عرضت عليه .

أ- أهمية الموضوع

تكمن أهمية الموضوع في معالجة المنازعات العقارية وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون هذا في الواقع، أما من الجانب النظري فقد جاءت هذه الدراسة ملمة بعدة مقاييس كانت محل دراسة ضمن مرحلتي الليسانس والماستر، كالقانون الإداري، قانون الإجراءات الإدارية والمدنية، قانون الاستثمار، العقود التوثيقية .

ب- أسباب اختيار الموضوع

هناك عدة أسباب لاختيار هذا الموضوع نذكر أهمها:

- هناك علاقة وطيدة بين الموضوع وعملي في مجال العقار.
- لم ينل حقه الكافي في أطروحات الماستر والدكتوراه.
- المساهمة في إثراء المكتبة الجامعية.
- توضيحًا لدور الدفتر العقاري أمام الجهات القضائية.

(1) - الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، الصادرة في 30 نوفمبر 1971.

- البحث في مشكل العقار بالجزائر وتسليط الضوء على أهمية الدفتر العقاري الغير أمام الجهات القضائية.
- البحث في مصداقية الدفتر العقاري وما يثار من منازعات حوله.
- مدى حجبية الدفتر العقاري
- دور الدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب.
- دور الدفتر العقاري في الحد من فوضى العقار.

ج- الإشكالية

بما أن الدفتر العقاري يعتبر سند لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، الاشكالية المطروحة، ما هي النزاعات التي تنشأ بعد استصداره وما هي الجهات القضائية المختصة بالنظر في تلك المنازعات. وللإجابة على هذه الاشكالية علينا ان نتبع هذه الخطوات:

- ما هو مفهوم الدفتر العقاري؟
- ماهي إجراءات استصداره؟
- ما مدى حجبيته في الإثبات؟
- ماهي منازعات الدفتر العقاري؟

د- الدراسات السابقة

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، كتاب منشورات البغدادي.
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014.
- خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014.

➤ بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006.

هـ - صعوبات الدراسة

هناك صعوبات صادفتني لإنشاء هذا البحث نذكر منها:

➤ عدم وجود مراجع متخصصة في الدفتر العقاري بذاته.

➤ قلة الدراسات السابقة

➤ ضيق الوقت للإحاطة بالموضوع العلمي من جميع جوانبه وبشكل كافي.

➤ صعوبة الموضوع في حد ذاته خاصة في جانبه الإجرائي.

و- المنهج المتبع

وللإجابة عن الإشكالية المطروحة كان من الضروري إتباع المنهج الوصفي التحليلي والذي وصفت بواسطته بعض المصطلحات وعرض وتوضيح مفاهيم مرتبطة بالموضوع وكذلك المنهج التحليلي بغية تحليل بعض النصوص القانونية ذات الصلة بالطبيعة القانونية للدفتر العقاري ومدى حجيته في اثبات الملكية العقارية .

ي - التقسيم المتبع

ومن أجل الإلمام بجميع جوانب الموضوع ارتأيت إلى تقسيم موضوع بحثي إلى فصلين:

* **الفصل الأول:** ماهية الدفتر العقاري والاجراءات اللازمة لاستصداره والذي يضم

مبحثين:

- المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

- المبحث الثاني: الاجراءات اللازمة لاستصدار الدفتر العقاري.

* **الفصل الثاني:** بعنوان منازعات الدفتر العقاري امام الهيئات المختصة والذي

تناولته في مبحثين:

- المبحث الأول: بعنوان منازعات الدفتر العقاري امام القضاء العادي والاداري،

- المبحث الثاني : دعوى الغاء الدفتر العقاري.

الفصل الأول

الفصل الأول: ماهية الدفتر العقاري والاجراءات اللازمة لاستصدار

ماهية الدفتر العقاري والاجراءات القانونية لاستصداره والحديث عنه وجب وضع تعريف للدفتر العقاري من الناحية اللغوية والناحية الاصطلاحية، مع تحديد الأسس والطبيعة القانونية للدفتر العقاري مع ذكر الهيئات الإدارية المكلفة بإعداده، والآلية القانونية التي من خلالها نحصل على الدفتر العقاري وهي عملية المسح العام للأراضي. ان مفهوم الدفتر العقاري بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام، ولقد ضبط المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب نصوص خاصة، تتمثل في الأمر رقم 75-74⁽¹⁾ المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنفذ بالمرسومين 76-62⁽²⁾ و 76-63 المؤرخين في 25 مارس 1976⁽³⁾ والمتعلقين على التوالي بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث اكتسبت الملكية العقارية حجيتها بموجب هذه النصوص، وهذا ما دفعني إلى دراسة هذا الفصل في بحثين، حيث خصصت المبحث الأول ماهية الدفتر العقاري والمبحث الثاني الاجراءات اللازمة لاستصداره.

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

تعتبر البطاقات العقارية المؤسسة بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية دليلا على حصول العملية الترقيم العقاري إلا أن هذا التأسيس يضل إجراء داخلي فأصحاب الحقوق المرقمة باسمهم و اصبحت ترقيميا نهائيا، لذا وجب أن تتوج هذه العملية بتسليمهم سند يثبت حصول هذا الترقيم، وفعلا أحدث المشرع الجزائري هذا السند واعطاه اسم الدفتر العقاري، ولهذا تكون الدراسة في هذا المبحث مقسمة إلى مطلبين، يتضمن المطلب

(1) - الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975

(2) - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بمسح الأراضي العام المعدل والمتمم، الجريدة

الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976

(3) - مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة

الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أبريل 1976

الأول مفهوم وتعريف الدفتر العقاري ويندرج المطلب الثاني تحت عنوان مبادئ وأهداف الدفتر العقاري.

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

قبل صدور الأمر 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي كان الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، المتضمن إثبات الملكية الخاصة، وكذلك المرسوم رقم 73-62 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي، ينصان على أن السجل العقاري يعد بمثابة المكرس للوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، وكان يسلم للمالكين على نحو هذا الإجراء شهادات الملكية من قبل إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري بموجب المادة 32 من الأمر المتضمن الثورة الزراعية، والتي أشارت انه يجوز لكل شخص الاطلاع على وثائق السجل العقاري لا سيما منها البطاقات العقارية، ويكون الاطلاع طبقاً للتشريع الجزائري بطريقة غير مباشرة، أي بواسطة النسخ والمستخرجات التي يسلمها المحافظ العقاري اعتباراً على طلب صاحب المصلحة وهوما نصت عليه المادة 55/02 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

أ- التعريف اللغوي للدفتر العقاري

مصطلح الدفتر العقاري يتكون من كلمتين ، وهما كلمة دفتر وكلمة عقار، وحتى نصل إلى تعريف دقيق لابد من شرح كل كلمة على انفراد ، كذلك عرف هذا المصطلح لغوياً فقهيًا، من خلال هذا الفرع.⁽¹⁾

(1) - لسان العرب، للإمام العلامة ابن منظور، 630-711 هـ ونسقه وعلق عليه ووضع فهارسه علي شيري، المجلد التاسع طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى سنة ، 1408 هـ الموافق 1988م، دار إحياء التراث العربي ، بيروت لبنان، ص 84 .

كلمة دفتر: هو مجموعة أوراق مضمومة، لها نفس الطول والعرض، ذات غلاف يحكمها تستعمل لكتابة وتسجيل المعلومات والملاحظات، وأصل كلمة دفتر يوناني ومعناها جلد الحيوان لأنه يستعمل للكتابة.

كلمة عقار: هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والبنائية، وبمعنى آخر هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي الأرض والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض.

ب: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري:

لم تأتي النصوص القانونية السابقة بتعريف محدد للدفتر العقاري وبالتالي ترك ذلك على عاتق الفقهاء، فهناك من عرفه بأنه بمثابة دفتر الحالة العقارية الذي تسجل فيه جميع المعلومات والبيانات التي تحتويها البطاقات العقارية الموجودة لدى مصلحة السجل العقاري ولاسيما وصف العقار وصفا كاملا والأعباء المثقل بها وتحديد هوية وأصحاب الحقوق العينية وتسجل فيه كافة العقود الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري.

وهناك من الفقهاء من يعتبرونه "سندا قانونيا ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة"⁽¹⁾، وهناك من عرفه بأنه "عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة"⁽²⁾ وهو "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري، للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية"⁽³⁾.

(1) - عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة

(2) - فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011

(3) عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014، ص 249. - عز الدين حجاوي، المرجع السابق، ص 79.

اتفق الفقهاء على أنه عبارة عن سند إداري قانوني للملكية العقارية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية للمناطق الممسوحة وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري ويكتسب حجية في إثبات الملكية.

الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري وشكله وأنواعه

1: مضمون الدفتر العقاري:

حيث نصت المادة 45 من المرسوم 76 / 63 على وجوب تطابق الدفتر مع النموذج المحدد بموجب القرار الصادر من وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 ، حيث يجب أن يتضمن ما يلي:

أولاً: الطابع :

وهو مجموعة من البيانات المعينة أو المعرفة للعقار والذي يتضمن المعلومات (البلدية ومجموع الملكية، رقم، القسم، سعة المسح).

ثانياً: الجداول :

حيث يجب أن يكون هنالك 6 جداول ، لكل منها بيانات محددة ، وهي كالتالي :

الجدول الأول:

تعين فيه مجموع الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي الموقع والمساحة.. الخ.

الجدول الثاني:

ويتضمن الملكية وينقسم إلى قسمين : قسم أيمن يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وكذا التصرفات العقارية اللاحقة على العقار ، وقسم أيسر يتضمن هوية المالك (الاسم واللقب ...).

الجدول الثالث :

ويتضمن هو الآخر قسمين أيمن وأيسر، أما القسم الأيمن فتذكر فيه الاتفاقات وأما القسم الأيسر فتؤشر فيه جميع التشطيبات والتغييرات التي تلحق بالحقوق المشهورة.

الجدول الرابع:

ويتضمن كذلك قسمين، أيمن يحتوي على مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات و الاعباء، وأيسر خاص بالتغييرات و التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهورة في القسم الأيمن المجاور.

الجدول الخامس:

تؤشر فيه كل الامتيازات والرهن الواردة على مجموع الملكية ويتضمن بدوره قسمين ، قسم أيمن تشهر فيه جميع التصرفات والرهن ، وقسم أيسر خاص بتشطيب التصرفات مثل شطب الرهن عند انقضائه.

الجدول السادس:

وهو خاص بتأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين :

أ - التصديق على تاريخ تسلم الدفتر العقاري لمالكه.

ب- التصديق على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له. يتم التصديق عن طريق وضع ختم المحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري".

2 : الشكل القانوني للدفتر العقاري :

ما يمكن قوله عن الشكل القانوني للدفتر العقاري أنه قد حدد بموجب نموذج ملحق للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 وذلك تطبيقاً لنص المادة 45 من المرسوم 63 / 76 سالف الذكر ، حيث اشترطت المادة في الدفتر العقاري ما يلي :

* أن يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط ، والجدول مرقمة وموقعة

* تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

* يمنع فيه التحشير والكشط والأغلاط أو السهو ويصح الخطأ في حالة وقوعه عن طريق الإحالات .

* الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها ويوافق عليها من المحافظ العقاري .

* يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.

* يشهد المحافظ العقاري بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم الإدارة.

3: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها:

تنقسم الدفاتر العقارية إلى عدة أنواع إما بسبب محتواها أو بسبب ظروف نشأتها وتسليمها.

وهي نوعان: دفاتر عقارية الملكية مفرزة و دفاتر عقارية الملكية مشاعة.

❖ الدفتر العقاري الملكية مفرزة:

حيث نصت عليه المادة 46 من المرسوم 63/76، وهو الذي تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي حيث يسلم للشخص الطبيعي ولممثل الشخص المعنوي⁽¹⁾.

❖ الدفتر العقاري الملكية على الشيوع :

وهو الدفتر العقاري الذي تظهر بياناته أكثر من مالك لوحدة عقارية واحدة ، ففي هذه الحالة لا بد من وكيل عن مجموع المالكين لتسليم وحياسة الدفتر العقاري طبقا للمادة 47 من المرسوم 63 / 76 سالف الذكر ، ويؤشر في البطاقة العقارية باسم الحائز الذي آل إليه الدفتر العقاري والذي تترتب عليه مسؤولية حفظ هذا الدفتر ومسؤولية أخرى فيما يتعلق بإيداعه لدى إدارة الحفظ العقاري عند طلبه من أجل الضبط أو تسليمه إلى حائز آخر، وفي حالة غياب هذا الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوع بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية و الخواص فإن الدفتر العقاري المنشأ لا يصدر بشأنه

(1) - محمد كنانة ، النظام القانوني للدفتر العقاري، المرجع السابق ، ص 91.

قرار تسليم بل يبقى محفوظا على مستوى إدارة الحفظ العقاري ، كما أنه وعند تجزئة الوحدة العقارية في حالة قابليتها للتجزئة فإن هذا الدفتر يتلف وينشأ بدلا عنه دفاتر عقارية بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة⁽¹⁾.

❖ أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها:

حيث تتمثل في الدفتر العقاري النسخة والدفتر العقاري تصوير البطاقات.

أولاً: الدفتر العقاري النسخة :

ويسلم هذا الأخير في حالة ضياع الدفتر العقاري الأول أو تلفه ، ويكون تسلمه بناء على طلب مكتوب ومسبب يوجه إلى المحافظ العقاري مرفق بالوثائق الدالة على ضياعه أو تلفه وبعد إثبات الهوية يسلم المحافظ العقاري دفتراً آخرًا كنسخة بديلة عن الدفتر الأول إلى مالك العقار ويؤشر في البطاقة العقارية بالحصول على هذا الدفتر النسخة طبقاً للمادة 52 من المرسوم 63 / 76 سالف الذكر⁽²⁾.

ثانياً: الدفتر العقاري تصوير البطاقات :

نص المشرع الجزائري على هذا النوع بموجب المادة 54 من المرسوم 63 / 76 والذي هو عبارة عن عملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها، وهو الدور ذاته الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي باحتوائه على نفس بيانات البطاقة العقارية، غير أن المادة 54 من المرسوم قد ربطت وجود وإعداد هذا الدفتر بقرار من الوزير على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976 الذي حدد شكل الدفتر العقاري العادي ونموذجه ، غير أن هذا القرار الأخير لم يصدر بعد والظاهر أنه لم توجد ضرورة فعلية لوجود مثل هذا النوع من الدفاتر.

(1) - محمد كنانة ، النظام القانوني للدفتر العقاري، المرجع السابق ، ص 92.

(2) - المرجع نفسه، ص 92.

المطلب الثاني: اهداف ومبادئ الدفتر العقاري

أ- أهداف الدفتر العقاري:

ان تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف إلى التكريس والحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن وذلك لتحقيق الأهداف التالية:

✓ حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع العيوب⁽¹⁾.

✓ الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانونا أن الدفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التخفيف من عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص (عن فلان، عن فلان....) مما يثير خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، وثبت عمليا وميدانيا في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من المالك⁽²⁾، هذا من جهة ومن جهة أخرى نجد أن الدفتر العقاري يسلم بعد القيام بعملية

(1) - العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2009، ص 21.

(2) - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان،

المسح، هذا الإجراء الذي يعمل في تقسيم الأراضي والأماكن إلى قطاعات حضرية، ريفية وصناعية، حيث يحد من تداخل المناطق الصناعية بالمناطق العمرانية، وبالتالي يقلل من فوضى العقار، يسلم الدفتر العقاري بموجب رقم خاص مطابق ضمن مجموعة البطاقات العقارية التي تكون محل نقل في السجل العقاري.

ب- مبادئ الدفتر العقاري:

الحصول على الدفتر العقاري يعطي لصاحبه الحق بالاحتجاج به في مواجهة الغير، لأن الدفتر العقاري هو الدليل والاثبات الوحيد للملكية وهو مصدر الحق العيني وحتى نتعرف على مكانة هذه الحجية مطلقة أو نسبية يستوجب الوقوف على هذه المبادئ:

✓ مبدأ الاثر المنشئ للدفتر العقاري :

الحقوق المسجلة في الدفتر لا تكون حجية للغير، وهذه الحقوق تستمد من الدفتر ولذلك يعتبر الدفتر العقاري مصدر للحق العيني.

✓ مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري:

الاحتجاج يكون في الحقوق المسجلة على الدفتر العقاري فقط سوى بين المتعاقدين أو اتجاه الغير، ويجب ان يكون الامر المحتج عليه مسجل بالبطاقة العقارية الخاصة بالدفتر.

✓ مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري :

يجب على المحافظ العقاري القيام بالتحقيق في الوثائق المقدمة من المعنيين قبل عملية التسجيل، لأن من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر مالك حقيقي.

✓ مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري:

حينما يكون العقار مسجل باسم شخص، لا يمكن لشخص اخر حيازة هذا العقار عن طريق التقادم.

الفرع الاول : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

إن المفهوم العام للقرار الإداري ، هو إفصاح الإدارة على إرادتها المنفردة بقصد إحداث أثر قانوني، و ذلك من أجل تحقيق المصلحة العامة التي تدخل ضمن صلاحياتها لما لها من تمتع بامتيازات السلطة العامة بمقتضى القوانين والأنظمة متى كان ذلك ممكنا وجائزا قانونا.

ويعتبر القرار الإداري من ضمن الأعمال التي تقوم بها الإدارة إلى جانب العقود الإدارية، و نجد هذه الأعمال الإدارية في هذه الدراسة تتجسد في الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري من جهة و عقد إداري من جهة أخرى.

فاختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري هل هو قرار إداري باعتباره يصدر عن جهة إدارية تابعة للدولة وهي المحافظة العقارية إضافة إلى كونه يحتوي على جميع عناصر القرار الإداري، أم هو مجرد سند إداري وفيما يلي سنرصد كلا الرأيين:

أولاً- الدفتر العقاري قرار إداري:

الدفتر العقاري قرار إداري يعتبر هذا الرأي أن الدفتر العقاري تنطبق عليه جميع عناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا، وأنه صادر عن هيئة إدارية أي المحافظة العقارية وإرادتها المنفردة ، كما أن هذا الدفتر تترتب عليه آثار قانونية وبالتالي فهو قرار إداري⁽¹⁾.

وباعتبار الدفتر العقاري قرار إداري فإن الإدارة تتخذه بموجب قواها و تمتعها بامتيازات السلطة العامة، غايتها في ذلك الوصول إلى مساعيها وتحقيق أهدافها .

وفي هذا الإطار أطلق العميد فيدل " قوة الإدارة في هذا المجال بتعبير " قوة الشيء المقر وذلك على غرار قوة الشيء المقضي به التي تتمتع بما الأحكام القضائية.

إن المفهوم العام للقرار الإداري يتسم بصفة العمومية و التجريد، لكن عند إسقاطه على الدفتر العقاري كقرار إداري يضيف عليه صفة الخصوصية والتجسيد، وبالتالي فإن

(1)- نسيمه حشود ، النظام القانوني للدفتر العقاري ، حوليات جامعة الجزائر1، العدد 31، الجزء الثاني ، ص 15.

الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري تنفيذي نهائي فإنه يتميز بالخصائص التي يتميز بها القرار الإداري بمفهومه العام وهي :

- 1- الدفتر العقاري صادر عن سلطة إدارية مختصة، والمتمثلة في المحافظة العقارية .
 - 2- قرار نهائي تنفيذي، فهو قرينة قانونية لتكريس الملكية العقارية وحمايتها.
 - 3- أنه يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء الإداري، وما يمكن الإشارة إليه في هذا السياق هو أن الخاصية الثالثة لنا فيها مناقشة وتحليل نتطرق لها في الفصل الثاني من هذه الدراسة ضمن المنازعات التي تلي إصدار الدفتر العقاري.
- ويمكن القول كذلك أن الإدارة تصدر هذا القرار - الدفتر العقاري - غايتها في ذلك إقرار الحقوق وحمايتها فهو بذلك يحقق مصلحة خاصة، ومن جهة أخرى يهدف إلى استقرار المعاملات والحفاظ على المراكز القانونية المكتسبة، وعليه فإنه يحقق مصلحة عامة.

كما أن الدفتر العقاري شأنه شأن أي قرار إداري، يمر بمراحل وإجراءات قبل صدوره، حيث يصدر الدفتر العقاري بناء على إتمام عملية المسح الخاصة ببلدية ما، وبعد استكمال كل الإجراءات الخاصة بذلك وإتمام انجاز السجل العقاري المتكون من عدة بطاقات عقارية، فإن صاحب الملكية و الحقوق العينية يسلم له دفتر عقاري كقرار يثبت ملكيته على العقار؛ ويضمن له الحماية الكافية، وهذا ما نصت عليه المادة 46/1 من المرسوم رقم 62-76.

ثانيا- الدفتر العقاري عقد إداري:

بعدما تعرضنا لطبيعة الدفتر العقاري كقرار إداري في الفقرة أعلاه، فمن جهة أخرى يمكن اعتباره عقد إداري، فهذه الخاصية الثانية تكسب الدفتر العقاري الطبيعة الازدواجية، فهو بذلك يجمع بين عملية الإدارة في آن واحد، فكيف يكتسب الدفتر العقاري هذه الصفة؟.

خروجا عن قاعدة الرضائية في إبرام عقود البيع التي تعتبر ركن أساسي لإبرام عقد البيع، إضافة للمحل و السبب، فإن المشرع يشترط الشكلية أيضا لنقل الملكية في العقار، فهذا يعتبر عقد البيع في العقار من العقود الشكلية، فهي شكلية للانعقاد و ليس للإثبات،

لذلك نص المشرع على ضرورة تحرير عقد بيع العقار في عقد رسمي صادر عن هيئة مختصة ضابط عمومي (موثق ، مدير أملاك الدولة ، رئيس المجلس الشعبي البلدي)؛ و قد ألزم المشرع هذه الهيئات بإشهار عقود البيع بالمحافظة العقارية في الآجال المحددة قانونا، فمثلا إذا كان عقد البيع المحرر محله عقارا مشهرا ؛ فلا بد للموثق أن يرفق الوثائق الخاصة بهذا التصرف الدفتر العقاري الذي استلمه من البائع حتى تدون فيه المعلومات والبيانات التي يتضمنها عقد البيع على مستوى المحافظة العقارية، ويؤشر المحافظ على ما تم نقله في الدفتر دلالة على صحة التصرف، وبعدها يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الجديد للعقار، و بالتالي يعتبر الدفتر العقاري عقد إداري مؤشر عليه من طرف هيئة إدارية مختصة .

فالدفتر العقاري سند او عقد إداري هذا الاتجاه يرى أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وبالتالي فهو ليس بالعمل الإداري الانفرادي ولا يحدث أثرا قانونيا إنما دوره كاشف لمراكز قانونية فقط ، وبالتالي فالدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

غير أن هذا الرأي يتنافى مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري ذلك أنه بالرجوع إليها نجد أنه حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري ، وهذا ما كرسته التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 04-06-2004 التي جاءت لتسوية العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة ، حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية، وبالتالي فإن الرأي الثاني ليس دائما صائبا في اعتماده على أن الدفتر العقاري هو كاشف للمراكز القانونية بل قد يكون منشئ لها ، وفي هذه الحالة يعتبر بمثابة القرار الإداري .

الفرع الثاني: مدى حجية الدفتر العقاري

يهدف هذا الفرع إلى توضيح مدى حجية الدفتر العقاري الذي أوجده المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والصادر بالجريدة الرسمية عدد 15 بتاريخ 20 فيفري 1973، حتى قبل

أن يجد له آلية تجسيد قانونية التي لم ترى النور إلا بعد ما يزيد عن عامين بموجب الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتسجيل مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي لم ينظم كذلك إلا بعد ما يزيد عن سنة بالمرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ونظرا لأن الملكية العقارية أصبحت لا تثبت إلا بالدفتر العقاري في المناطق الممسوحة، فأصبح من الضروري معرفة المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري فيما إذا كانت هذه الحجية مطلقة أم نسبية وما مدى انسجام موقف القضاء معه من خلال الأحكام الصادرة في حق ما ثار من المنازعات التي عرضت عليه.

القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية.⁽¹⁾

كما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر رقم 74-75 التي ورد نصها على النحو التالي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"، إذ الحصول عليه يمكن صاحب الملكية من الاحتجاج به في مواجهة الغير.

ان الدفتر العقاري يعتبر كسند لإثبات الملكية العقارية نظرا لاحتوائه على مجموعة من البيانات سواء الموقع أو المساحة أو الحدود، وكذلك تعيين الشخص الذي له حق الملكية على الوضعية القانونية للعقار، فالدفتر العقاري يعتبر المرجع الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية، وقد ظهر اتجاهاً في حجية الدفتر العقاري، حيث تبنى فريق من الفقهاء الحجية المطلقة، بينما تبنى الفريق الآخر الحجية النسبية، وقد استدل كل فريق إلى نصوص قانونية أو احكام قضائية.

1- الحجية المطلقة للدفتر العقاري

(1) - حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة العاشرة 2008، ص 211.

يرى أنصار هذا الرأي وجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري، ويستدلون على ذلك بان الدفتر العقاري، يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه لمالك العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية وقانونية تشتمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي التي تضم موظفين متخصصين في المجالين التقني والقانوني، تتكفل بالتحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم⁽¹⁾. وبالنظر للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يثقلها بأعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري، والدفتر العقاري ما هو إلا صورة تحمل جميع البيانات التي يحملها السجل العقاري، أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح، ويستدل أصحاب هذا الرأي بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة المذكورة أعلاه⁽²⁾.

فهدف المشرع الجزائري من تبني نظام الشهر العيني، هو إعطاء الثبوتية المطلقة للحقوق، وما على من يدعي خلاف ما ورد في البطاقة العقارية والدفتر العقاري إلا اللجوء إلى القضاء، حيث نصت المادة 16 فقرة 01 من المرسوم 76-63 أنه: " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء مع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص على وجوب شهر الدعوى قبل رفعها ".⁽³⁾

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في كثير من قراراتها، والتي من بينها القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28⁽⁴⁾، حيث نصت في حيثياتها على ما يلي: " حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من

(1) - خلفوني مجيد، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 08، الجزائر، 2002، ص 15-16

(2) - رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 260.

(3) - انظر المادة 16 فقرة 01: المرسوم 76-63، مرجع سابق.

(4) - المجلة القضائية، 2009، العدد الأول، الصادرة عن المحكمة العليا، ص 249.

الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 73-32 السابق الذكر، ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال⁽¹⁾. إضافة إلى ما ورد في نص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 التي جاء فيها " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار من وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية⁽²⁾، وحسبهم أن تجعل هذه المادة من الدفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر العيني المأخوذ في التشريعات المقارنة، يعتمد على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر التصرفات الواقعة على العقارات، لا سيما تلك المتعلقة بحق الملكية.

فالتصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام هي قرينة قانونية قاطعة على الملكية وعليه لا يمكن الطعن فيه، لا بدعوى الاستحقاق، ولا بدعوى الاسترداد إلا بدعوى البطلان، فيكون التصرف الواقع على حق الملكية العقارية في مامن من المنازعات كما يطمأن المتعاملين فيه⁽³⁾.

كما استند أنصار هذا الاتجاه إلى الخصائص التي يتمتع بها نظام الشهر العيني والتي تعتبر دليلاً على الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فمبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام، يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية، بما فيها حق الملكية. فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب إثباته بموجب دفتر عقاري، وكل حق غير مقيد لا وجود له من الأطراف، ولا في مواجهة الغير. كل حق مقيد هو حجة على الجميع، ولا يمكن لأحد الاحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، وعليه

(1) - لخضر القيزي، مداخلة تحت عنوان : النظام القانوني للدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27-28/04-2001، ص08.

(2) - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر، عدد92، صادرة في 18 / 11 / 1975..

(3) - أنظر المادة 16، المرسوم 76-63، مرجع سابق .

وحتى تقبل دعوى الاستحقاق مثلا على رافعها أن يثبت ملكيته للعقار بموجب الدفتر العقاري. (1)

ويجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقادم المكسب الاحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالت المدة لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيود في السجل العقاري، ولا مجال لاكتسابها بالتقادم. وكل شخص رفع دعوى استحقاق على مالك الحق بالتنقيذ في السجل العقاري لا تقبل دعواه مهما كانت قرائن إثباته الدالة على ملكيته العقار، وذلك لأن المعلومات الثابتة في السجل العقاري، والخاصة بالمالك هي العنوان الحقيقي لصاحب حق الملكية الذي يمكن أن تقبل منه دعوى الاستحقاق إذا رفعها ضد المعتدي على ملكيته دون وجه حق. وعليه فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني، هو اثبات حق الملكية عن طريق الدفتر العقاري (2)، وتأسيسا بذلك فإن دعوى الاستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق دون غيره.

2- الحجية النسبية للدفتر العقاري

في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية، أصلية كانت أو تبعية بعض الأخطاء والعيوب مما يجعل بعض الحقوق العقارية عرضة لتلك الأخطاء، وهوما دفع ببعض الفقهاء إلى تبني الحجية النسبية للدفتر العقاري في قوته الثبوتية، لا المطلقة في اثبات الملكية العقارية، وحثهم في ذلك، أن المشرع الجزائري منح الأشخاص الذين يدعون حقا في الطعن عن طريق القضاء، في ملكية عقارات مرقمة ترقيما نهائيا باسم أشخاص آخرين في هذا الترقيم (3).

كما أن المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 السابقة الذكر قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في الدفتر العقاري، والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر

(1) - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 97..

(2) - لخضر الفيزي، مرجع سابق، ص 70.

(3) - أنظر المادة 16، المرسوم 63-76، مرجع سابق.

العيني إذ أن هذه القاعدة لا تعتبر تهديدا لاستقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائيا، حتى بعد الترقيم النهائي، وأن اللجوء إلى القضاء هو مبدأ مكرس دستوريا إلا أن يثبت ملكيته للحق موضوع الدفتر العقاري، دون إهدار للحقوق الثابتة فيه.

من خلال الآراء السابقة حول حجية الدفتر العقاري سواء تعلق الأمر بالحجية المطلقة أو الحجية النسبية، نلاحظ أن أصحاب الاتجاه الأول قد اعتمدوا أدلة واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فكان ينقصها الوضوح والدقة، عكس أنصار الاتجاه الثاني الذين اعتمدوا حججا أكثر وضوحا من حيث النصوص القانونية، ومن حيث المبادئ العامة للقانون التي تبرز ما ذهبوا إليه، ومنها أن أعمال المسح العقاري، وإن كانت مضبوطة بنصوص قانونية، تدرج فيها أعمال تقنية وقانونية يباشرها موظفون متخصصون فهذه الأعمال التقنية والقانونية غير منزهة عن خطأ ولا حتى الميولات الذاتية التي تنفي عنها صفة الموضوعية، وعليه فإن حجية الدفتر العقاري المسلم يبقى مرتبط بمدى أحقية المالك في الحق المرتب له بموجب أعمال المسح العقاري⁽¹⁾.

إن عملية الشهر العقاري للوثائق الناتجة عن عملية مسح الأراضي العام التي ينتج عنها تأسيس السجل العقاري وتسليم سند للملكية لأصحاب الحقوق يتمثل في الدفتر العقاري، الذي يغني عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية الخاصة، كما يترتب عليه تطهير للتصرفات من كل العيوب وإقرار مبدأ الثقة والائتمان واستقرار الملكية العقارية، فما هو موقف التشريع والقضاء الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري؟

أ: موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري

إن ترقيم العقارات الممسوحة باسم المالك لا تستند دائما إلى العقود الرسمية التي تثبت هذه الملكية، بل هناك حالات يتم فيها ترقيم العقار باسم المالك الظاهر سواء على أساس عقود عرفية لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلق، وفي أحيان أخرى عن طريق

(1) - ربحي محمد، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية عدد

شهادة الشهود فقط، وإعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق ثابتة لأشخاص آخرين .

يؤكد نص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 أن المشرع قد مكن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري، ومنه الطعن في الحقوق المشهورة .
كما أن أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي من خلال اللجوء إلى القضاء مما جعل مبدأ القوة الثبوتية للقيد النهائي نسبياً، وعرضة للطعن في أي وقت أمام القضاء .

وغاية المشرع من ذلك حماية حقوق الغير حسن النية، ورغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة الضمان للملكية العقارية الخاصة وذلك لاعتماد الدفتر العقاري على تحريات الأفراد، وفي بعض الحالات على بعض سندات الملكية غير الرسمية، وكذلك الحياة القانونية.

وكذا ما تناولته المادة 33 فقرة 03 من مرسوم رقم 76-63 التي نصت صراحة على أن الأغلاط الواردة في الدفتر العقاري والمنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية والتي تتم معابنتها في التأشير على البطاقات العقارية، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري⁽¹⁾، أو بناء على طلب حائز السجل العقاري.

وإذا كان التصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري، وينذره بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك، حائز الدفتر فإن المحافظ العقاري يدعو لتقديم دفتريه لإجراء التصحيح وإلا رفض ذلك ويمكن تبليغه بقرار الرفض .

مما سبق ذكره يمكن استخلاص ملاحظتين هامتين:

➤ الملاحظة الأولى:

لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري ذا حجية قانونية مطلقة إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره وهذا للأسباب التالية:

(1) - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 120.

إن المدة الممنوحة للطعن في التقييم المؤقت المحددة بأربعة أشهر أوسنتين غير كافية للتأكد من ثبات حق الملكية لمالك الدفتر العقاري، ووجب الرجوع على مبادئ القانون العام .

فهذه المدة لا ترقى إلى المدة المشروطة لاكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم المادة 820 من القانون المدني وهي 15 سنة⁽¹⁾.

- عمليات المسح المنجزة بموجب الأمر رقم 74-75 السالف الذكر تمس كل التراب الوطني، بمساحة كبيرة وما تحتويه من ملكيات تابعة للخواص وملكيات تابعة للدولة وأملاك وقفية، والقول بالحجية المطلقة يهدر دون شك بعض من هذه الحقوق، خاصة في الأملاك التابعة للدولة، والأملاك الوطنية بالنظر لصعوبة إحصائها وحمايتها.

➤ الملاحظة الثانية :

عن القول بقبالية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه كونها تناقض مبدأ الائتمان والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري ويجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة ويكون الدفتر العقاري معرض للإلغاء في أي وقت. ومنه نستخلص أن الحجية المطلقة للدفتر العقاري تتناقض مع حماية الملكية والقول بالحجية النسبية للدفتر العقاري دون تحديد أجل لهذه النسبية يتناقض مع الائتمان العقاري.

وباستقرار مختلف النصوص القانونية التي تضمنت القوة الثبوتية للدفتر العقاري المادة 33 من المرسوم 32-73 والمادة 19 من الأمر رقم 74-75 والمادة 85 من المرسوم رقم 63-76، نجد أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، على اعتبار أن هذا الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات، ولا يسلم إلا لصاحب العقار.

ولا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، بل يجب على من

⁽¹⁾ - الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

يدعي ملكية عقار أن يستند في إيداعه على الدفتر العقاري المعد مسبقا من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

ب- موقف القضاء من حجية الدفتر العقاري

لقد سائر قضاء المحكمة العليا موقف المشرع من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية بمختلف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري، حيث جاء في القرار 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 ما يلي: "حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم إلزام وجود دليل الإثبات الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية. لكن من الثابت أن القانون على خلاف ذلك، يعتبر الدفتر العقاري أنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادتين 32-33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة .

ومن ثم فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض والإبطال⁽¹⁾ من خلال القرار المذكور يتبين أن الإثبات في الأراضي التي مستها عملية المسح العقاري، لا يكون إلا عن طريق الدفتر العقاري، الذي هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح، وفي حالة انعدام الدفتر العقاري لمدعي الملكية العقارية حكم القاضي بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقا لنص المادتين 13-69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

(1) - المجلة القضائية، 2009، العدد الأول، الصادرة عن المحكمة العليا، ص 249.

² - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 23-04-2008.

فامتلاك المالك للدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي الممسوحة، لا يمنع الغير من تملك العقار بالتقادم المكتسب، إذا دامت مدة الحيازة 15 سنة، وذلك للأسباب التالية: (1)

1- عدم وجود نص قانوني في الجزائر يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي الممسوحة، وهو عكس ما ذهب إليه بعض التشريعات العقارية.
2- الأصل في اكتساب العقار هو الانتفاع به واستغلاله وأن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق 15 سنة يعد تنازل ضمناً عنه، وبالتالي فالأولى بملكته مستغله والمنتفع به، وإلا أعتبر تعسفاً في استعمال الحق.

وقد تمت الإشارة إلى ذلك في نصوص المادتين 48 و49 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

3- إن الحيازة العقارية وفق القانون المدني تعد سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد، الاستيلاء، التركة والوصية، الاتفاق، والاتصاق بالعقار، الشفعة.

المبحث الثاني : الإجراءات اللازمة لاستصدار الدفتر العقاري

حيث تناولنا في هذا المبحث إجراءات الحصول على الدفتر بشقها القانوني وذلك في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني تطرقنا إلى إصدار الدفتر العقاري.

المطلب الأول : الإجراءات القانونية للحصول على الدفتر العقاري

وتتم هذه المرحلة على ثلاثة مراحل، الأولى هي عملية الإيداع القانوني للوثائق المسحية والثانية هي عملية التقييم بنوعيتها المؤقت والنهائي والثالثة هي عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري، وسنتطرق إليها كالتالي :

أولاً : الإيداع القانوني للوثائق المسحية

تتم عملية إيداع الوثائق والبيانات التي تم جمعها عند القيام بعملية المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، وبعد الانتهاء من الإجراءات المسحية لكل قسم أو

(1) - رحايمية عماد الدين، مرجع سابق، ص 271.

مجموعة أقسام البلدية المعينة وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في البطاقات العقارية التي يتم إعدادها لتكوين السجل العقاري، وتثبت هذه الوثائق في محضر يسلم للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام.

ويتم شهر هذا المحضر في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق المسحية لمدة 4 أشهر، ويتم الإشهار بكافة الوسائل (جرائد يومية وطنية، وفي شكل إعلانات يتم لصقها في الأماكن العامة، ومقر المحافظة العقارية المختصة، لوحات الإعلانات بمقر المجلس الشعبي البلدي، الأماكن السكنية محل عملية المسح)، كما يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بإعداد محضر مضمونه استلام الوثائق في نسخ تسلّم إلى :

نسخة تسلّم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي وقعت فيه عملية المسح على مستوى تراب بلديته، نسخة تسلّم إلى المدير الفرعي المحلي لمسح الأراضي، نسخة تسلّم إلى مدير أملاك الدولة، نسخة تسلّم إلى مدير المحافظة العقارية للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقارية ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بإعلان هذا المحضر من أجل إعلام ذوي الحقوق والمالكين حول عملية المسح.

وشهر محضر التسليم هو تسلّم المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري وقبل هذا الإجراء لا بد لكل مالك أو صاحب حق عيني عقاري أن يتسلم من إدارة مسح الأراضي جدولاً وصفياً للعقار ويودعه لدى المحافظة العقارية ويكون هذا الجدول في نسختين.

أما عن كيفية تحرير الجداول فهي كالتالي:

يحرر هذا الجدول من قبل موثقين إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود محررة من طرفهم.

يحرر الجدول من قبل المحررون الإداريون إذا كانت الممتلكات تابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية.

يحرر الجدول كتاب الضبط إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب أحكام قضائية، وفي جميع الحالات تؤشر الجداول من طرف محرريها ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعه مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية .

ويمكن أن نشير إلى البيانات التي يجب أن يتضمنها الجدول:

- * وصف العقارات والأقسام الموجودة بها والتي كانت موضوع عملية المسح مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مسح الأرض.
- * لقب واسم الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه .
- * الامتياز والرهون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق⁽¹⁾.

ثانيا : عملية الترقيم:

والترقيم نوعان ترقيم مؤقت وترقيم نهائي، وسنتطرق إليهما على التوالي انطلاقا من الترقيم المؤقت

الترقيم المؤقت:

ويكون بشكليين لمدة 4 أشهر من يوم الترقيم الذي يحسب قانونا من تاريخ تسليم محضر وثائق مسح الأراضي بالنسبة لأصحاب الحيازة الظاهرة التي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ولمدة عامين في كل الحالات الباقية، وهنا ينشأ الدفتر العقاري ويبقى ناقصا⁽²⁾، وبعد انتهاء هذه الآجال 4 أشهر يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي إذا لم يقدم أي اعتراض أو إذا سحبت الاعتراضات المقدمة في هذا الشأن أو رفضت، وتمدد مدة الترقيم المؤقت إلى سنتين في حالة عدم حصول المالكين على سندات كافية ولا يمكن للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية إلا إذا طرأت وقائع قانونية يمكن للمحافظ أن يستند من خلالها في إقراره لمنح الترقيم النهائي، وتقاديا لعدم تسبب المحافظ العقاري في إهدار حقوق وأملك أصحابها الأصليين فإنه عمليا تمديد المدة إلى 5 سنوات⁽³⁾.

الترقيم النهائي:

(1) - نسيمة حشود، المرجع السابق، ص ص 15-16.

(2) - محمد كنازة، المرجع السابق، ص 98.

(3) - نسيمة حشود، المرجع السابق، ص 17.

يتعلق بالعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود لها حجية قانونا لإثبات الحقوق المتعلقة بالعقار وعلى الخصوص حق الملكية، وفي هذه الحالة ينشأ دفتر العقاري تاما لتوفره على جميع البيانات اللازمة للسجل العقاري⁽¹⁾.

ثالثا : إعداد وتسليم الدفتر العقاري

سنتناول في هذا الشق كيفية إعداد الدفاتر العقارية وتسليمها للمالك كالتالي:

اولا: إعداد الدفتر العقاري

حيث يتم إعداد الدفتر العقاري وفق النموذج الملحق للقرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27-5-1976 (سبق الإشارة إليه أثناء تطرقنا للشكل القانوني للدفتر العقاري)، ويقوم إعداد الدفتر العقاري على نسخ البيانات الموجودة في البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراء الأول الشهر الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري⁽²⁾.

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية ريفية أو حضرية لعقار ممسوح⁽³⁾، فإذا كان هذا المالك شخصا واحدا يسلم له الدفتر العقاري المعد بالكيفية السابقة شخصيا، أما إذا كان المالك عدة أشخاص كما في الملك المشاع فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري بالمحافظة العقارية يعوض عن ذلك بتسليم كل شريك في الشيوخ بمستخرج من الدفتر العقاري المحتفظ به ليقوم مقامه إذا أراد الشركاء أو أحدهم التصرف في نصيبه من العقار مستقبلا ولا يمكن للمحافظ العقاري أن يطالبهم بإحضاره بمناسبة إجراءات لاحقة للإجراء الأول، ومع ذلك يمكن للشركاء على الشيوخ سحب الدفتر العقاري متى عينوا بموجب وكالة قانونية وكيلا عنهم لحيازة هذا الدفتر، وعلى المحافظ

(1) - محمد كنانة، المرجع السابق، ص 98.

(2) - انظر قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المحدد لشكل الدفتر العقاري ونموذجه الملحق به.

(3) - انظر المواد 45 وما بعدها من المرسوم 63/75 سالف الذكر.

العقاري أن يشير على البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري، ويصبح بعدها كل شريك مطالب إحضار الدفتر المسحوب إذا أقام تصرفات قانونية لاحقة للإجراء الأول على العقار الذي يشتمله هذا الدفتر⁽¹⁾.

الفرع الأول: الوثائق اللازمة لاستصدار الدفتر العقاري

- تتمثل هذه الإجراءات في تكوين ملف يقدم للمحافظ العقاري، حيث يشتمل على مجموعة من الوثائق وهي كالتالي :
- الوثيقة رقم 19 وهي وصل متعلق بالإجراء الشكلي الأولي تسلم على مستوى المحافظة العقارية ثم تملأ ويصادق عليها المتقدم بالطلب،(pr9) وهو جدول خاص بالإجراء الأول الإشهار الحقوق العينية.
 - شهادة ميلاد المعني سارية المفعول،
 - نسخة من بطاقة التعريف الوطنية أو أي بطاقة أخرى تثبت الجنسية،
 - نسخة من سند الملكية (عقد توثيقي، عقد إداري، عقد هبة..). أو أي وثيقة أخرى تثبت الملكية.
 - وصل دفع الحقوق⁽²⁾.

الفرع الثاني: الهيئة المختصة باستصدار الدفتر العقاري

تقوم مصلحة مسح الأراضي بإيداع الوثائق المسحية المختلفة بالمحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري⁽³⁾، عن طريق الهيئة المسؤولة عن هذه الإجراءات وهي المحافظة العقارية، وهو ما نصت عليه المادة 20 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري5، والتي جاء فيها: "تحدث المحافظات العقارية بسيرها محافظون عقاريين مكلفون بمسك

(1) - بويشيري بلقاسم، المرجع السابق، ص ص 30-31

(2) - <http://el.mouwatin.html2017-04-25/9:45/> -15

(3) - انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 76-63، السالف ذكره.

السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري وذلك من أجل الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

يشرف على تسيير المحافظة العقارية محافظ عقاري، تناط له مجموعة من المهام، وذلك على النحو التالي:

أولاً: تعريف المحافظة العقارية

للمحافظة العقارية مدلولان:

1. المدلول اللغوي للمحافظة العقارية:

تشتق تسمية المحافظة العقارية من أصل كلمتين هما المحافظة وتعني الحفظ والصيانة والأمانة، أما العقارية فهي أصل كلمة عقار، وهو كل شيء ثابت لا يمكن نقله دون تلف.

2. المدلول الاصطلاحي للمحافظة العقارية:

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وظيفتها الأصلية تتمثل في حفظ العقود ومختلف المحررات الخاضعة للشهر والتابعة لمديرية الحفظ العقاري للولاية، والتي بدورها تعمل تحت وصاية وزارة المالية⁽¹⁾.

وطبقاً للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 2 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁽²⁾، فإن المحافظ العقاري يسير المحافظة العقارية باعتباره المشرف المسؤول على سيرها، وهو إداري

(1) - أنشأ المشرع الجزائري المحافظات العقارية بموجب الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وهذا من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المقرر بموجب هذا الأمر، وقد ترك أمر قواعد سيرها وصلاحياتها وتعيين المحافظين العقاريين المشرفين عليهم للتنظيم.

(2) - منشور في جرج ج، ع 10، المؤرخة في 1991/03/06.

وموظف يرأس مكتب الرهن، تنحصر مسؤوليته في تنفيذ الإجراءات المقررة لأجل شهر الملكية العقارية وحفظها بالتسجيل وتحصيل الرسوم المقررة لتنفيذ الإجراءات⁽¹⁾.

ثانيا: مهام المحافظة العقارية

يتمثل الدور الرئيسي للمحافظة العقارية في العمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى عن طريق الإشهار العقاري⁽²⁾، وتقوم بحفظ الوثائق المتعلقة بالعقار، وترتيبها وقيدتها في مجموعة البطاقات العقارية كما تضطلع المحافظة العقارية بمهمة أساسية، تتمثل في إعداد وضبط السجل العقاري الذي يعكس الهوية الحقيقية للعقار، مثلما تقضي بذلك أحكام المادة الحادية العشر من الأمر 75-74 والتي أوكلت للمحافظة العقارية مهام مسك السجلات العقارية سواء المتعلقة بوثائق المسح الأراضي أو القرارات، شهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري.

وأشارت المادة الثانية من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بموجب المرسوم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 إلى دور المحافظة العقارية في بيان كيفية نقل الملكية إلى المتصرف إليه مهما كانت طبيعة المحرر أو الوثيقة وكذا الحقوق العينية الأخرى المترتبة على العقارات عن طريق الشهر العقاري.

ثالثا: دور المحافظ العقاري

حدد المشرع الجزائري المهام الموكلة للمحافظ العقاري في المادة 03 وما يليها من المرسوم 76-63 وهي:

* اعداد ومسك البطاقات العقارية.

(1) - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 70.

(2) - عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011، ص 13.

* إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.

* فحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر والمحافظة عليها.

* إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها.

* تأسيس السجل العقاري وترقيم العقارات الممسوحة لمجرد استلامه ووثائق المسح. (1)

* اعداد الدفاتر العقارية، وتسليمها عند الانتهاء من عمليات المسح، وفي حالة وقوع مانع للمحافظ العقاري، يحول دون مباشرته لمهامه، تحول النيابة إلى أحد المحافظين العقاريين وذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري باعتبارها الجهة الإدارية المشرفة على المحافظات العقارية. (2)

المطلب الثاني: اصدار الدفتر العقاري

جاء استعمال مصطلح "الدفتر العقاري" (3) لأول مرة في المادة 32 من المرسوم 3273 المؤرخ في 1971/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذًا للأمر رقم 73 / 71 المؤرخ في: 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث أنه وبعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية (4)، فالدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل

(1) - انظر المادتين 08 و09 من المرسوم 63-76 المذكور أعلاه.

(2) - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المرجع السابق، ص 67.

(3) - أنظر: مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص:15.

(4) - أنظر: قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية رقم 197 / 928 المؤرخ في: 2000/06/28، نقلا عن : عمر حمدي باشا، محررات شهر الحيازة، المرجع السابق، ص: 22 "من المقرر قانونا أن الدفتر العقاري سيكون الليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إتمام عملية المسح العقاري .

العقاري⁽¹⁾، فهو موضوع على أساس البطاقات العقارية التي تنشأ بمجرد إحداث المسح⁽²⁾ التي تعتبر الناطق الطبيعي والوضعية القانونية للعقارات، كما أنه لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح للتأكد من صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح تحت رئاسة أحد القضاة الذي يعينه رئيس المجلس، وليس لأي شخص كان أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات، أو أن يدعي أي حق عيني عقاري عليه، ما لم يكن ذلك الحق مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بمناسبة إحداث عملية مسح الأراضي⁽³⁾، إن الدفتر العقاري، ولكونه سند الملكية الوحيد، فإنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يمنح خلال مدة الترقيم المؤقت، ولكن قد تظهر وقائع قانونية أثناء هذه المدة، من شأنها أن لا تدع أي مجال للشك في أحقية ملكية العقار لأحد الأشخاص وفي هذه الحالة يصبح المحافظ العقاري ملزماً بالترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري للمالك⁽⁴⁾.

وحسب المادة 18 من الأمر 74 / 75 المؤرخ في 12/11/1975 فإن الدفتر العقاري وثيقة كاملة ومضبوطة، ترسم الوضعية القانونية للعقار، وتنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية⁽⁵⁾، ويكون مطابقاً لنموذج محدد بموجب قرار صادر عن وزير المالية المؤرخ في: 27/05/1976، إذ يجب أن يكون معداً ومؤشراً عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو، ويجب شطب البياض بخط، مع ترقيم وتوقيع الجداول، وفي آخر صفحة يصادق عليه المحافظ العقاري بمناسبة استلامهم بملاحظة توافقه مع البطاقة العقارية. وبصدد التطرق لمسألة تسليم الدفتر العقاري، فالأمر يختلف بحسب عدد أصحاب الحقوق على العقار، فإن كان شخصاً واحداً، فلا يطرح أي إشكال قانوني، لأن عملية التسليم تكون شخصية، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر من

(1) - أنظر: أ. نور الدين رجيبي، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الوثق، عدد 10، 2003، ص: 25.

(2) - أنظر: أ. عمر بوحلاسة، الموثق والتوثيق والمحيط المهني، الموثق، عدد 05، 1998، ص: 22.

(3) - أنظر: مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص: 15، 16.

(4) - أنظر: أ. بشير العتروس، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 23.

(5) - أنظر: مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص: 15، 16.

أصحاب الحقوق على الشيوع فيجب عليهم تعيين وكيل من بينهم، ويتم ذلك بموجب وكالة قانونية لتسلم الدفتر العقاري ويكون لزاما على المحافظ العقاري الإشارة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر على البطاقة العقارية للعقار المعني تجنباً لحدوث أي إشكال في حالة ضياعه⁽¹⁾. ولا بد أيضاً من نقل كل التأشيريات التي تمت على البطاقات العقارية على الدفتر المقدم أو الجديد⁽²⁾ حتى تكون كل البيانات صحيحة ومطابقة للتصرفات الواردة على العقارات وللمحافظ العقاري أن يقوم بإتلاف الدفاتر العقارية السابقة، إذا ما تم التأشير على دفتر عقاري جديد ويشير إلى ذلك "الإتلاف" على البطاقة العقارية المطابقة ولكن من الناحية العملية فالحقيقة أن الدفاتر العقارية لا يتم إتلافها بل يؤشر على صفحاته بأنه قد ألغي ويتم الاحتفاظ به بمصلحة الأرشيف بالمحافظة العقارية⁽³⁾.

وتتجلى أهمية الدفتر العقاري، بالنظر إلى إلزامية تقديمه في كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإجراء، إلا أن هذه الإجراءات قد ترد عليها استثناءات في حالات معينة. ويعتبر الدفتر العقاري سند إداري، لأن المصلحة المنوطة بتسليمه إدارية بطبيعتها يسيرها موظف وهو المحافظ العقاري⁽⁴⁾، أما في مجال المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري فيجب التفريق بين أمرين:

- إذا كان الأمر يخص بطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري فينעד الاختصاص القضائي إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يوجد بها العقار.
- أما إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي إلى إشهار سند أو تسليم دفتر عقاري، فمثل هذا التصرف يعد قراراً صادراً عن الولايات، وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري، لم يمنح مهلة لأصحاب الحقوق العينية العقارية، بعد انتهاء عمليات المسح سواء تم ترقيم العقارات نهائياً أو مؤقتاً، وترك باب النزاع القضائي مفتوحاً، دون قيد أو آجال، غير أن الفرق بين الترقيم النهائي والمؤقت يكمن في إمكانية تغيير البيانات

(1) - أنظر: خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 130 .

(2) - أنظر: المادة 48 من المرسوم: 63 / 76 المذكور آنفاً.

(3) - وهو المعمول به في سائر المحافظات العقارية تدعيماً أكثر لحفظ المعلومات الخاصة بالعقارات.

(4) - أنظر: د. جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، المرجع السابق، ص: .

المدونة في السجل العيني للحقوق المرقمة ترقيما مؤقتا ويبقى احتمال مراجعتها قائما ضمن مهلة السنتين، ويستمر الأمر كذلك إلى غاية صدور الحكم النهائي، وعليه يمكن استنتاج أن حجية الترقيم في السجل العيني الجزائري نسبية قابلة للدحض متى أثبت عكسها⁽¹⁾.

الفرع الاول: الترقيم المؤقت

يكون الترقيم المؤقت إما لمدة 04 أشهر أو لمدة سنتين

أ- الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر :

عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح إلى وجود حيازة⁽²⁾ لمدة تسمح بتملك العقار عن طريق النقاد المكسب⁽³⁾، برقم العقار المعني مؤقتا ولمدة 04 أشهر يبدأ سريانها من تاريخ يوم الترقيم، وبمرور هذه المدة وإذا لم يقدم الأشخاص الذين لهم مصلحة اعتراضاتهم، أو أن اعتراضاتهم لم تكن مقبولة أو تم سحبها، يصبح هذا الترقيم نهائيا⁽⁴⁾.

بالنسبة للعقارات التي لها عقود ملكية غير دقيقة ومساحتها المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد، ولكن الزيادة لم يتم تبريرها من طرف مالكيها، عندئذ يتم ترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة 4 أشهر.

ب- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

(1) - في حين يمنح التشريع العقاري اللبناني بعد قيد الحقوق لأول مرة في السجل العيني، مهلة للاعتراض على هذا القيد، وبانقضائها تصير محصنة وتكون حجيتها مطلقة حسب ما أشارت اليه المادة 17 من القرار رقم : 186، المزيد من الاطلاع، راجع : د. إدوار عيد، الأنظمة العقارية، المرجع السابق، ص: 94.

(2) - أنظر: مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق، عدد10، 2002، أنظر أيضا: المستشار عمر حمدي باشا، عقد الشهرة مجلة الموثق، عدد07، 2003 .

(3) - أنظر المادة 827 من القانون 58 / 75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.

(4) - أنظر: المادة 14 من المرسوم 63 / 76 المذكور آنفا.

في غياب السند القانوني، وعندما تكون عناصر التحقيق غير كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار، يتم ترقيم العقار لمدة سنتين ويصبح هذا الترقيم نهائيا، إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته⁽¹⁾.

أيضا في حالة الملكية بسند غير دقيق، وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة على المساحة المحددة وكان هناك نزاع فيتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين⁽²⁾.

الفرع الثاني: الترقيم النهائي

في حالة وجود سند لا يدع مجالا لأي شك في ملكية العقار⁽³⁾، ويعد هذا الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يتوفر لمالكيها سندات أ وعقود، أو على الوثائق الأخرى المقبولة في نظر التشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية⁽⁴⁾، أو حتى في حالة وجود ملكية بعقد غير دقيق ومتناقض وكانت المساحة المذكورة في العقد مختلفة عن المساحة المحددة، وأن المساحة المحسوبة أقل من تلك الموجودة في العقد ولم يحدث ذلك أي احتجاج أو نزاع، فيأخذ بعين الاعتبار تلك المساحة المحسوبة⁽⁵⁾ وترقم أيضا ترقيما نهائيا⁽⁶⁾. أيضا في حالة ما إذا كانت المساحة المحسوبة أكبر من المساحة الموجودة في العقد ولكن تم تبريرها، ففي هاته الحالة يتم ترقيم العقار ترقيم نهائي، بصيرورة الترقيم نهائيا، يحصل المالك على الدفتر العقاري⁽⁷⁾ سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا عموما (الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية،...) وفي حالة الشيوخ فإنه يعد دفترا

(1) - أنظر: التعلية رقم:16، المرجع السابق، ص:23 .

(2) - أنظر: أ بشير العتروس، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص : 22

(3) - أنظر: المادة 12 من المرسوم: 76 /63 المذكور آنفا.

(4) -راجع: أ. بشير العتروس، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص: 20، 21 .

(5) - أنظر: أنيسة بسكري، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص:43.

(6) - لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن هذا الترقيم الا عن طريق القضاء، وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 76 / 63، المذكور آنفا.

(7) - يرتبط الدفتر العقاري ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي، فهو موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة عن طريق المسح، وهو الهدف المتوخى من تأسيس السجل العقاري، لمزيد من الاطلاع، أنظر: مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، عدد 08، 2002،

عقاريا واحدا يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في ما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية للاحتفاظ به⁽¹⁾. ويعرف على أنه: السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره والمعبر عن الوضعية القانونية الأنية للعقار فيقوم المحافظ العقاري عند الاقتضاء، وبمناسبة هذا التقييم بقيد الامتيازات والرهن وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها إجباريا⁽²⁾.

والملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية، باعتبارها سند رسمي ينصب على عقار أو حقوق عينية متنازع عليها أو مطالب بملكيتها، تأتي هاته الأحكام في غالبيتها خالية من المعلومات الضرورية، الأمر الذي يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها معاملة العقد العرفي⁽³⁾.

(1) - راجع المادة 47 من المرسوم 63 /76 المذكور أنفا.

(2) - أنظر " منى تموح، النظام القانوني للمحافظة العقارية، المرجع السابق، ص: 72 .

(3) - أنظر : المستشاران : ليلي زروقي وعمر حمدي باشا : المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 50 .

خلاصة الفصل الأول

نخلص في هذا الفصل بأن الدفتر العقاري عبارة عن سند ضروري لإثبات الملكية العقارية وذلك اعتباراً من التحديد الدقيق والحتمي للملكية عن طريق القيام والمرور بمراحل فنية وتقنية معقدة تتعلق بإجراءات مسح العام للأراضي إضافة إلى إتمام عملية الشهر العقاري، فهو دفتر تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية. فالتنظيم القانوني للدفتر العقاري أثير حوله جدل بشأن طبيعته القانونية وحجيته في الإثبات، لكن طبيعته لا تخرج عن احتمالين عقد إداري من جهة وقرار إداري من جهة أخرى، إلا أنه يتمتع بأهمية كونه وسيلة وآلية لتسيير وتنظيم الأعمال والأنشطة المتعلقة بالعقار وكل الحقوق الواردة عليه، كذلك يهدف إلى العمل على حفظ حقوق أصحاب العقارات، فلكي يتمتع بصفة الدفتر ويحظى بكل الأهمية لابد من اتباع طرق لإعداده والحصول عليه من طرف المحافظة العقارية، وهذه الطرق لا تخرج عن الإجراءات المادية والإجراءات القانونية فالإجراء الأول تتفرع عنه المرحلة التحضيرية والمرحلة الميدانية و كل مرحلة أيضاً تكون فيها إجراءات معينة وخاصة، أما الإجراءات القانونية تبدأ بتأسيس السجل العقاري إنتهاءا بكيفية التأشير على الدفتر العقاري وتسليمه.

الفصل الثاني

الفصل الثاني : منازعات الدفتر العقاري امام الهيئات المختصة

المبحث الاول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي والاداري:

تختلف الجهات القضائية المختصة بالنظر في منازعات الدفتر العقاري باختلاف طبيعة النزاع المعروض عليها، فقد تكون المنازعة حول الإجراءات الأولية أو القيد الأول للحقوق في السجل العقاري، وقد تكون لاحقة عن تسلم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري.

المطلب الاول: أمام القضاء العادي:

يختص القضاء العادي بالنظر في الفصل في الدعاوي المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري على أن تكون الدعوى المرفوعة مستوفية كامل الشروط والإجراءات المنصوص عليها قانونا، وتبرز في هذا الخصوص منازعات تتعلق بالترقيم المؤقت وأخرى بالمسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري⁽¹⁾.

أولا : الشروط العامة والخاصة لرفع الدعوى القضائية:

هناك شروط عامة تحكم جميع الدعاوي القضائية وهناك شروط خاصة تتطلبها الدعوى وفق طبيعة النزاع .

1-الشروط العامة لرفع الدعوى القضائية:

هناك شروط عامة وجب توافرها في جميع الدعوى القضائية نوجزها فيما يلي :

- لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من ذي صفة، مصلحة طبقا للمادة 13 من ق إم إ⁽²⁾.
- ان يكون متمتعا بالأهلية القانونية وفق نص المادة 40 من ق م ج.
- وجوب تمثيل الشخص المعنوي بممثله وفق نص المادتين 65، 828 من ق ام إ.

(1)- بن عمار الزهرة، المرجع السابق، ص 152 .

(2)- المادة 13 من ق.إ.م.إ رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. .

وجوب توافر البيانات في العريضة الافتتاحية وفق نص المادة 15 من ق إ م إ.

2- الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية :

هناك شروط وجب مراعاتها لرفع الدعوى القضائية حسب موضوع النزاع :

أ-احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى :

وفق نص المادة 110 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، منح المشروع المتضرر مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسري من تاريخ، التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الإشهار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها⁽²⁾. على أن تحتسب المواعيد كاملة، فلا يجب حساب اليوم الأول من التبليغ ولا اليوم الأخير منه وإذا صادف يوم عطلة يمدد لليوم الذي يليه.

أما الميعاد في الترقيم المؤقت يكون وفق نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 123 - 93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، حيث منح المشرع الطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه المحافظ العقاري إذا كان الترقيم مؤقتا⁽³⁾.

أما الترقيم النهائي فإننا نطبق القواعد العامة للتقادم المكسب، حيث تسقط الدعوى بانقضاء 15 سنة كاملة، لأن المشرع لم يمهل الأشخاص المتنازعون عن الحق الناتجة عن الترقيم النهائي حتى بعد فوات أجل الترقيم النهائي، وهذا من شأنه يؤثر على استقرار نظام الملكية العقارية⁽⁴⁾.

أما دعوى التعويض عن ثبوت مسؤولية المحافظ العقاري على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة، التي تتحمل فيها الدولة التعويض، فإن رفع الدعوى هوسنة واحدة ابتداء

(1) - المادة 110 من المرسوم 76-63، المرجع السابق.

(2) - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 287.

(3) - المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المعدل والمتمم للمرسوم 76-63، المرجع السابق.

(4) - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 1، الجزائر،

سنة 2003، ص 113.

من اكتشاف الفعل الضار والا سقطت الدعوى، على أن تتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وفق ما نصت عليه المادة 23 من الأمر رقم 75-74.

ب- مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض عليها.

ج- ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً :

كما حسم الأمر في المادة 12 الفقرة الثالثة من ق إ م إ الذي جاء فيها : " يجب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذ تعلقت بعقار أوبحق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً ما لم يثبت إيداعها للإشهار ."

د- شرط وجود إجراء مسبق عن الدعوى :

وفق نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 المؤرخ في 19/05/1993 مع مراعاة أحكام المواد 13، 14 من نفس المرسوم، يجب تقديم محضر عدم الصلح وإلا رفضت الدعوى شكلاً.

ثانياً: اختصاص القاضي العقاري:

بعد فشل الصلح بين أطراف النزاع بشأن الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سواء تعلقت بعملية المسح العام أو الناشئة عن الترقيم المؤقت، هذا ما فتح المجال للأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء المختص وهو القضاء العقاري والذي يختص في الدعاوي التالية:

1- الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح:

بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية لتحديد الحقوق وشهرها في السجل العقاري، والتي من خلالها يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة (1)، وقد نجمت عنها بعض النزاعات التي لم توفق لجنة مسح الأراضي بحلها ودياً، فيرفع الأمر للقضاء عن طريق دعوى قضائية، وهذا ما تضمنته المادة 14 من المرسوم رقم 76 -

(1) - أرحمون نورة، المرجع السابق، ص228.

62 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ويكون رفع الدعوى حينئذ أمام القسم العقاري الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع⁽¹⁾.

2- الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت:

قد تقيد بعض الاحتجاجات أمام المحافظة العقارية بصدد عملية الترقيم العقاري، سواء تعلق بالترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الذي يقوم به المحافظ العقاري عندما تقدم له سندات أو وثائق لا ترقى إلى مصاف العقود الرسمية، أو لمدة سنتين لانعدام أي دليل على الملكية وتمسك المالك الظاهر بالحيازة .

فإذا ما فشل المحافظ العقاري من التوفيق في إجراء الصلح بين الأطراف المتنازعة الاختصاص آنذاك للقاضي العقاري على أن يتم رفع الدعوى في غضون ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه المحافظ العقاري، أمام الجهات القضائية المختصة التي يقع بدائرتها اختصاصها العقار عملا بنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

ويحق للقاضي اتخاذ أي إجراء يراه مناسبا للتحقيق قبل الفصل في موضوع النزاع.

خلاصة القول يجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة المختصة محليا وهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، وهو الحكم الذي كرسته المادة 510 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية . أما بخصوص الاختصاص النوعي وصدور قانون الإجراءات المدنية الجديد رقم 08-09، فإذا كان أطراف الدعوى أشخاص القانون الخاص يسند الاختصاص للقضاء العادي، أما إذا كان أحد الطرفين شخصا من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري.

غير أن قرارات المحكمة العليا تناقض هذا المبدأ في العديد من قراراتها على أساس أن المشرع استثنى تطبيق هذا القانون إذا ما تعلق الأمر بالعقارات.

ثالثا - اختصاص القاضي الجزائي:

(1) - المادة 516 من ق.إ.م. رقم 08-09، المرجع السابق.

(2) - المادة 516 من ق.إ.م. رقم 08-09، المرجع السابق.

متى كانت مسؤولية المحافظ العقاري مسؤولية مرفقية تحل الدولة محله في التعويض على أساس فكرة الضمان، فالدولة مسؤولة عن تحمل الأضرار النجمة عن أخطاء موظفيها الصادرة عنهم حال تأدية وظيفتهم أو بمناسبةها، فهي ملزمة بتقديم تعويض ملائم للمضرور.

غير أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقى محل متابعة متى كان الخطأ جسيماً ينم عن خطورة التصرف الذي قام به بشكل يصل إلى حد ارتكاب جريمة التزوير مثلاً. ووفق ما تقضي به القواعد العامة في قانون العقوبات، إذا ما توافرت أركان الجريمة في الفعل، تتحقق مسؤولية المحافظ العقاري عن خطأ الشخصي الجسيم، باعتبار أن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري لم تنص على المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري.

والخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون في إثبات سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بالتزامه القانوني، كأن يقوم المحافظ العقاري باستبدال بيانات موجودة في البطاقات العقارية من عملية المسح العام لفائدة شخص آخر وهذا ما يشكل تزويراً⁽¹⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 214 من قانون العقوبات⁽²⁾.

يثير الدفتر العقاري الكثير من المنازعات القضائية باعتباره سند مثبت للملكية إذا تعلق الأمر بأشخاص يحكمهم القانون الخاص والذين يتعرضون لبعضهم في ملكية العقارات بحيث يتمكن كل طرف من حماية الملكية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي المتمثل في القسم العقاري أو القسم المدني التابع للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار طبقاً للنص المادة 1 / 40 من ق.إ.م.⁽³⁾

وبالتالي فهذا النوع من المنازعات قد يكون مرتبطاً بالحقوق العينية العقارية التي يثبتها الدفتر العقاري أو ترفق أثناء رفع دعاوى الرجوع في الهبة وكذلك الحال في دعوى الشفعة

(1) - أرحمون نورة، المرجع السابق، ص 220.

(2) - نص المادة 214 من قانون العقوبات رقم 66 - 156 المعدل المتمم القانون رقم 14

(3) - المادة 140 من ق.إ.م. / تنص على "..... في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

وهنا الدفتر العقاري ما هو إلا وسيلة إثبات، لذلك فالقضاء العادي تعرض أمامه القضايا يقدم الدفتر العقاري كسند إثبات الملكية أما مسألة إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء العادي فإننا لاحظنا في الجانب العملي أن هناك بعض الدعاوى المرفوعة في هذا المجال ترفض لعدم التأسيس تارة وعدم الاختصاص تارة أخرى (1).

لكن بالرجوع إلى نص المادة 802 من ق.إ.م. نجد أنها تضمنت استثناءات، حيث يمكن أن يكون أحد أطراف النزاع شخص إداري ومع ذلك يؤول الاختصاص إلى القاضي العادي وذلك في حالتين هما: حالة مخالفات الطرق وحالة المنازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة، أو لأحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية (2) فخصت في الفرع الأول من هذا المطلب الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي في منازعات الدفتر العقاري وفي الفرع الثاني الاختصاص النوعي للقضاء العادي في منازعات الدفتر العقاري:

الفرع الأول : الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي في منازعات الدفتر العقاري

إن تحديد الجهة المختصة نوعيا غير كافي لوحده للقول باختصاص الجهة القضائية بل يلزم تحديد المحكمة المختصة إقليميا.

- ترمي قواعد الاختصاص الإقليمي إلى تعيين الدائرة الجغرافية للمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص من حيث تموقع القضية. (3)

والأصل أن المادة 37 من ق.إ.م.إ. تنص: "أنه يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية آخر موطن له وفي حالة اختيار موطن يؤول

(1) - مراحي ريم، دور المسح العقاري إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2007، ص 175.

(2) - بومجان حنان ، المرجع السابق ص : 160

(3) - الهادي دالي، قانون الإجراءات المدنية الجزائري ، منشورات بغدادي ، الجزائر ، 2003، ص 10.

الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".

لقد حدد المشرع الجهة القضائية المختصة إقليمياً في الدعاوى العقارية وذلك في المادتين 40.518 ق.إ.م.إ من هذا القانون.

فنصت المادة 40 فضلاً عن ما ورد في المواد 46.38.37. من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية دون سواها.

في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بال عقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال⁽¹⁾.

في المادة 518 من نفس القانون أكدت أن الاختصاص الإقليمي للقسم العقاري يؤول إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

ونستخلص مما سبق أن الاختصاص يؤول كقاعدة عامة لمحكمة موطن المدعى عليه وهذا إذا تعلق الأمر بإبطال عقود مشهورة، أما إذا تعلق الأمر بمنازعة في إجراءات المسح العام أو التحقيق العقاري أو الترقيم العقاري المؤقت فإن الاختصاص الإقليمي يؤول إلى المحكمة التي يوجد بها العقار محل النزاع عملاً بأحكام المواد 40.518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

- طبيعة الاختصاص الإقليمي في الدعوى العقارية لا يعتبر من النظام العام وبالتالي يجوز الاتفاق على خلافه ولا يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه⁽³⁾.

وترجع أهمية قواعد الاختصاص الإقليمي إلى انتشار محاكم الدرجة الأولى في كل أنحاء الدولة، الذي قصد منه تقريباً القضاء من المواطنين، وتيسير التقاضي عن طريق تقريب المحاكم من خلال المنازعات، مع العلم أن هذه القواعد تخص المحاكم والمجالس

(1) - نبيل صقر، المرجع السابق، ص 73 . 74 .

(2) - ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 254 .

(3) - عباد الرحمان بربارة، المرجع السابق، ص 91 .

القضائية فحسب الأدلة لا توجد سوى محكمة عليا واحدة لها اختصاص يشمل كامل التراب الوطني⁽¹⁾.

ولا ينبغي الخلط بين الاختصاص الاقليمي للمحاكم ومجال اختصاصها الإقليمي فالأول يبين ما هي المحكمة من بين المحاكم ذات الدرجة الأولى المختصة نوعية والتي لها صفة نظر الدعوى، بينما يبين الثاني الحدود الإقليمية التي تمارس فيها المحكمة سلطتها في الحكم.

حيث تنص المادة 37 من ق.إ.م. على أنه: «على يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه، وإن لم يكن له موطن معروف، فيود المواطن يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها المواطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك»⁽²⁾.

القواعد العامة في تحديد الاختصاص الإقليمي:

هنا بعد إسناد الاختصاص الإقليمي للمحكمة التي تقع في دائرتها موطن المدعي عليه هو المعيار العام الذي أخذ المشرع في تحديد الاختصاص بالنسبة للمحاكم الموضوع التي ترفع إليها النزاع بصفة مبتدأه⁽³⁾.

ونص المشرع الجزائري على قاعدة عامة في الاختصاص الاقليمي وبعد ذلك أورد مجموعتين من الاستثناءات:

الأصل كقاعدة عامة أن تختص المحكمة التي تقع كدائرة موطن المدعي عليه بالدعاوى الخاصة بالأموال المنقولة ودعاوى الحقوق الشخصية العقارية وجميع الدعاوى التي لم تنص فيها كل اختصاص اقليمي خاص، وإن لم يكن المدعي عليه موطن معروف، يعود الاختصاص للمحكمة التي تقع في دائرتها محل إقامته وإن لم يكن له

(1) - بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، أستاذ مساعد مكلف بالدراسات في معهد الحقوق والعلوم الإدارية بجامعة تيزي وزو، ديوان المطبوعات المصلحة المركزية، الطبعة الثانية، 1994، ص 285

(2) - المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. 2003، édition Dalloz، 27éd précise،

(3) - نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، قانون رقم 08-09، المؤرخ في فبراير 2008، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر سنة 2000، ص 63.

محل إقامة معروف، فيكون الاختصاص للمحكمة الواقع بدائرتها آخر موطن له (المادة 37 ق.إ.م).

والموطن معناه المحل الذي يوجد في السكن الرئيسي للشخص وفي حالة عدم وجوده يحل محلها مكان الإقامة العادي.

ويتمثل الفرق بين الموطن ومحل الإقامة أن الأول هو المحل الذي يحتمل فيه إقامة الشخص القانون (الموطن الحكمي) أما الثاني فهو محل إقامته الفعلية ونظرا لاحتمال أن يكون الموطن مختلفا وبعيدا عن محل إقامته فمصلحة المدعي تتطلب رجوع الدعوى إلى المحكمة التي تقع في دائرتها محل إقامته.

لقد أخذ المشرع الجزائري بقاعدة اختصاص محكمة الموطن المدعي عليه على أساس ما يلي:

- 1- في الحقوق الشخصية تفترض براءة ذمته، فلا يكون أي شخص مدين لآخر
- 2- في الحقوق العينية يجب حماية الوضع المدعي باقتراف شرعيته إلى غاية إثبات العكس، فمن يحوزها لا يفترض كونه مالكا.

لذا من الطبيعي عن إرادة نقص إحدى القاعدتين أن يلتزم المدعي عليه بتقديم دليل كقاعدة عامة أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه إذ لا يعقل أن يستدعي المدعي خصمه إلى موطنه ليدافع عن نفسه في دعوى قد يتبين في النهاية عدم تأسيسها هذا فضلا عن أنه لو تترك المدعي حرية اختيار المحكمة المختصة، يمكن أن يختار المدعو فسيئ النية محكمة بعيدا جدا عن موطن المدعي عليه وإعسارهم يحول دون التعويض المدعي عليه على الأقل المصاريف التي تكبدوها أثناء تنقلاتهم.

ويستثني من القاعدة المذكورة حالة ما إذا لم يكن المدعي عليه موطن ولا محل إقامته في الجزائر، حيث يمكن رفع دعوى حينئذ إلى أية محكمة جزائرية يختارها المدعي.

استثناءات عن القاعدة العامة:

بعد تقرير القاعدة العامة في الاختصاص الاقليمي أورد المشرع استثناءين:

أولاً: تحديد محكمة معينة (المادة 40 ق إ م ا):

ابعد المشرع الاختصاصي في نظر بعد الدعاوي عن المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه وفرض رفع الدعوى إلى محكمة محددة تختلف حسب ما يلي:

1. الدعاوي العقارية والاشتغال المتعلقة بالعقار أو دعاوي الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوي المتعلقة بالإشغال العمومية أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها العقار أو محكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

2. الدعاوي الميراث، دعاوي الطلاق أو الرجوع والحضانة النفقة الغذائية والسكن على التوالي، أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها موطن المتوفي، مسكن الزوجة، مكان ممارسة الحضانة موطن الدائن للنفقة مكان وجود السكن.

3. الدعاوي والإفلاس أو التسوية القضائية وكذا الدعاوي المتعلقة المنازعات الشركاء أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان افتتاح الإفلاس والتسوية القضائية أو مكان المقر الاجتماعي للشركة.

4. الدعاوي الملكية الفكرية أما المحكمة المنعقدة في مقر المجلس القضائي الموجود في دائرة اختصاصه لموطن المدعي عليه.

5. الدعاوي المتعلقة بالخدمات الطبية أمام المحكمة التي تم في دائرة اختصاصها تقديم العلاج.

6. الطلبات المتعلقة بمصاريف الدعوي وأجور المساعدين القضائيين تحت لواء المحكمة التي فصلت في الدعوى لأنها الأقدر على تحديد قيمتها.

7. الدعاوي المتعلقة بالصفقات الإدارية تنظر أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاص مكان تنفيذ الأشغال .

8. الدعاوي المتعلقة بالحجز إذا كان مجلها الإذن بالحجز أو الإجراءات التالية تنتظر أمام محكمة المكان الذي تم فيه الحجز لأنها أكثر إماما بموضوعها.

9. الدعاوي الضمان تنظر أمام المحكمة التي قدم إليها الطلب الأصلي لأن ارتباط الطلبات يستوجب نظر صاحب المحكمة لصفها.

10. الدعاوي المستعجلة أمام المحطة الواقع في دائرة اختصاصها مكان وجود الأشغال في التنفيذ أو التدابير المطلوبة.

11. الدعاوي الاجتماعية التي تثور بين العامل ورب العمل يتم نظرها من إحدى المحكمتين:

أ- المحكمة التي تقع في دائرتها المؤسسة إذ كان العمل عاملا في مؤسسة ثانية.
بالمحكمة التي أبرم في دائرة اختصاصها عقد العمل إذ كان العمل غير عامل في مؤسسة ثانية.

ثانيا: جواز الاختيار بين أكثر من محكمة (المادة 39 ق إ م !):

إلى جانب حقه في رفع الدعوة إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعي عليه أو مسكنه يحق المدعي أن يختار محكمة أخرى لتختص بنظر الدعوى التالية:

1. الدعاوي المختلطة، يجوز أن ترفع إلى المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مقر الأموال وهذا يعني أنه يمكن أن يعرض طلب فسخ بيع العقار إما أمام المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها موقع المدعي عليه المشتري أو أمام محكمة موقع العقار ويرجع أساس الاختيارين بين المحكمتين في هذه الدعاوي على استنادها على حقين (حق شخصي وحق عيني).

2. الدعاوي التي يتعدد فيها المدعي عليهم طبقا المادة 38 من ق إ م " في حالة تعدد المدعي عليهم يؤول الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أخذهم أو مسكنه ذلك تفاديا لرفع دعاوي متعددة إلى محاكم مختلفة وما يترتب عنه من احتمال تعارض الأفكار وعلى المتقاضى أن يجتهد في إيجاد أسباب مقنعة إذا ما أثير أمامه الدفع بعدم الاختصاص.

3. الدعاوي التعويضية عن الأضرار الحاصل بفعل الدائرة يجوز تقديمها إلى المحكمة التي وقع في دائرة اختصاصها الفعل الضار مما سمح للمضرور بعرض دعواه على المحكمة الأقرب من محل إقامته.

4. الدعاوي المتعلقة بالتوريدات والأشغال وأجور العمال أو الصناع يجوز أن تعرض على المحكمة التي تقع في دائرة اختصاصها مكان إلزام الاتفاق أو تنفيذه متى كان أحد الأطراف مقيماً في ذلك المكان.

5. الدعوى التجارية غير الإفلاس أو التسوية القضائية إلى جانب حقه في توجيه الدعوى إلى المحكمة موطن المدعي عليه يجوز للمدعي رفعها إما إلى محكمة التي وقع دائرة اختصاصها الوعد وتسليم الضحية إلى المحكمة التي يتم الوفاء في دائرة اختصاصها الدعوى المرفوعة ضد الشركة: الشخص الذي يريد دعوى ضد الشركة وأن وجهها إلى إحدى المحكمتين.

- محكمة موطن الشركة بمعنى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مركز إدارة الشركة

- المحكمة التي يقع في دائرتها إحدى مؤسسات الشركة.

الدعاوي المتعلقة بالمنازعات الخاصة بالمراسلات والأشياء الموصي عليها والإرسال ذات القيمة المصرح بها وطرود البريد يجوز أن تنظر إما من المحكمة التي يقع فيلا دائرة اختصاصها موطن المرسل المرسل إليه.

ونفهم من المواد 37، 38، 39 أن الاختصاص الاقليمي للجهات القضائية يحدد وفق معايير مختلفة وهي:

1- معيار موطن المدعي عليه والمختار وفق نص المادة "37" ق إم إ.

2- معيار تعود المدعي عليهم وفق للنص المادة "38" ق إم إ. 3- معيار موضوع النزاع وفق النص المادة "39" ق إم إ.

أما المادة "40" محل التحليل فيعتبر تكملة للمواد المشار إليه غير أنها جاءت خليطاً من المعايير المشار أعلاه، فمن معيار موطن المدعي بالإضافة إلى مكان إبرام العقد أو تنفيذ مما سيأتي بيانه لاحقاً. هذه المادة حددت الجهة التي يتعين أن ترفع أهمها هذه النزاعات دون سواه :

1- بخصوص النزاعات المتعلقة بال عقار ككل بما ذلك التجارية منها وتلك المتعلقة أيضا الأشغال العمومية. - المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

2- المحكمة التي تقع دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال (1).

يشترط في هذه الحالة رفع الدعوى إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحد المدعى عليهم أو مسكنه، لأية محكمة مختصة بالنسبة لأحدهما الأمر الذي يجعل الاتفاق بين المدعي والمدعى عليه على رفع الدعوى أمام محكمة غير مختصة محليا طبقا للمادة 08 من ق.إ.م.، غير ملزم للحصول الآخرين وهوما يسمح لكل منهم الدفع بعدم اختصاص المحكمة العليا.

القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية.

ينظر القسم العقاري على الخصومة في القضايا الآتية:

1. في حق الملكية والحقوق العينة الأخرى والتأمينات العينية في الحياة، والتقادم وفق الأوضاع وحق الاستعمال وحق الاستغلال وحق السكن.

2. في نشاط الترفيه العقارية وفي الملكية المشتركة العقارات المبنية والملكية على الشيوع.

3. في إثبات الملكية العقارية.

4. في الشفعة.

5. في الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات.

6. في التنازل عن الملكية وحق الانتفاع.

7. في القسمة وتحديد المعالم.

8. في إيجار السكنات والمحليات المهنية.

9. في الإيجارات الفلاحية.

أ- ينظر القسم العقاري في المنازعات التي تنشأ بين المستغلين الفلاحين أو مع بخصوص الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وشغلها واستغلالها.

(1) - أنظر المواد 37، 38، 39، 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- ينظر القسم العقاري في الدعاوي المتعلقة بإيصال أو فسخ أو تعديل المترتبة على عقود يقع شهرها.

ج- ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بمقايضة عقارات تابعة للأموال الخاصة للدولة مع العقارات تابعة للملكية الخواص.⁽¹⁾

د- ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة الترتيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص مع الملاحظة أن المادة 518⁽²⁾ تنص "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ولقد قضت المحكمة العليا: "ينعقد الاختصاص المحلي في الدعوة المتعلقة بالحقوق الشخصية العقارية لا من محكمة الواقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه.

لأن القاعدة العامة في الاختصاص الإقليمي هي أن المدعي يسعى إلى المدعى علي في أقرب المحاكم إلى موطنه وهي قاعدة قديمة كانت موجودة في القانون الروماني وتم إدراجها في أغلب التشريعات الحالية.

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي للقضاء العادي في منازعات الدفتر العقاري:

يرمي هذا المعيار إلى تحديد اختصاص المحكمة بدعاوى معينة بالنظر إلى طبيعة الرابطة القانونية محل الحماية بصرف النظر عن قيمتها.⁽³⁾

ويقصد بالاختصاص النوعي توزيع العمل بين طبقات المحاكم داخل الجهة القضائية الواحدة على أساس نوع الدعوى، تجاري، شؤون أسرة، اجتماعي، استعجالي ...

يرى البعض أن الاختصاص النوعي للمحاكم لا بد أن يواكب تخصص القضاة، وذلك لأن قوام المحكمة قاضيه، فإذا ألحق بمحكمة قاض لم يتخصص فيما يعرض عليها من

(1) - المواد 311 إلى 317 من قانون الإجراءات الإدارية والمدنية.

(2) - المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(3) - فتحي والي، الوسيط في قانون القضاء المدني، مطبعة جامعة القاهرة، والكتاب الجامعي، 2008، ص 223.

قضايا، ضاعت الحكمة من تخصصه، وضاعت في ذات الوقت الحكمة من تخصص المحكمة ذاتها بالنظر في نوع معين من الدعاوى ولا يعرف النظام القضائي الجزائري هذا التخصص إلا في حدود ضيقة وهي الأقطاب القضائية المتخصصة المنشأة بموجب المادة 32/6 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

يقصد بالاختصاص النوعي للمحاكم، الاختصاص العام وفقا لنص المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بمعنى أن تفصل المحكمة في جميع القضايا لاسيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليميا.

الاختصاص النوعي للقضاء العادي للفصل في منازعات الشهر العقاري يؤول إلى القسم العقاري والذي استحدثته وزارة العدل على مدى المحاكم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1994/04/01 المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1996/09/15 ولا تتمتع هذه الأقسام باختصاص نوعي وإنما إجراء تنظيمي لتسيير وتسهيل الفصل في المنازعات العقارية.

ويختص القسم العقاري حسب نص المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية، كما يختص بالقضايا المنصوص عليها في المواد 512-513-514-515-516-517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وما يهمننا هوما جاءت به المادة 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: « ينظر القسم العقاري في الدعاوى المتعلقة بإبطال أو فسخ أو تعديل أو نقض الحقوق المترتبة على العقود تم شهرها »

والمادة 516 التي جاء فيها: «ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص »

لقد حسمت المادة 515 الجدل الذي كان قائما في الاختصاص القضائي بين القضاء العادي والقضاء الإداري في منازعات العقود التوثيقية المشهورة وبذلك أولى الاختصاص فيه إلى القضاء العادي في قسمة العقاري، كما استقر عليه الاجتهاد القضائي على إسناد سلطة النظر وإبطال العقود المشهورة إلى القاضي العادي بصفته حامي الحقوق الفردية

الناجئة عن تلك العقود، ولقد تخلى القضاء الإداري في العديد من الأحيان عن الفصل في مثل هذه المنازعات. وهذا ما أكده مجلس الدولة في عدة قرارات منها القرار رقم 294199 المؤرخ في 2000/06/12 والذي جاء فيه: «إن العقد التوثيقي تخرج مسألة إلغائه من نطاق صلاحيات القاضي الإداري، مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص».

بذلك فإن المادة 515 أكدت ما استقر عليه الاجتهاد الأخير على اختصاص القضاء الإداري (العقاري) على أساس أن العقود التوثيقية ليست بقرارات ولا عقود إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية.

يختص القضاء العادي (القسم العقاري) أيضا بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين أشخاص القانون الخاص حسب المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لقد سبق الإشارة في القسم الأول إلى مفهوم الترقيم المؤقت والذي يمكن أن تتنازع في صحته أشخاص القانون الخاص أو أشخاص القانون العام وبذلك ينقسم الاختصاص ويتحدد بالنظر إلى أطراف الدعوى ومنه يعود الاختصاص إلى القضاء الإداري للنظر في الترقيم المؤقت إذا كان أحد أطراف الدعوى شخص من أشخاص القانون العام⁽¹⁾.

وعن طبيعة الاختصاص النوعي، فإنه من النظام العام ويقضي به القاضي من تلقاء نفسه في أي مرحلة كانت عليها الدعوى وفقا لنص المادة 36 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهذا لما رآه المشرع من أن توزيع الاختصاص النوعي لا يتعلق بمصلحة الخصوم أنفسهم وإنما يتعلق بترتيب طبقات المحاكم وقدرة كل منها على الحكم

(1) - إن إسناد منازعة الشهر العقاري المتعلقة بالترقيم المؤقت إلى القضاء الإداري في مدى قدرة القاضي الإداري بالفصل في هذه المنازعة، علما بأن القضاء العقاري أولى بالنظر فيه لما لدور القاضي العقاري المتابع لعمليات المسح منذ انطلاقتها، مما يجعله أكثر قربا من هذه المنازعات وبذلك فلا يوجد أي مبرر ينزع فيه الاختصاص من القاضي العقاري ويسند إلى القاضي الإداري لمجرد أن أحد أطراف الدعوى هو شخص من أشخاص القانون العام.

فيما اختصت به، وبملائمة المواعيد التي تراعى والإجراءات التي تتبع أمام كل منها لنوع القضايا التي تختص بها (1).

رغبة من المشرع في ضمان سرعة الفصل في الخصومات، وتفاديا للدفع المعطلة للدعوى وكثرة النفقات، أجاز للمحكمة بمقتضى نص المادة 32 الفقرة الخامسة أن تحيل القضية إلى القسم المختص حتى لا يتحمل رافعها عن الاضطرار إلى تجديدها بدعوى أخرى وهذا ما يعرف بمسألة الإحالة.

المطلب الثاني: أمام القضاء الإداري

وفق نص المادة 24 من الأمر 75-74، تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

فكل التصرفات الصادرة عن المحافظ العقاري التي تكون في صورة قرارات إدارية تخضع لأوجه الطعن التي تخضع له سائر القرارات الإدارية.

بصفة عامة يمكن لكل من تضرر من قرار المحافظ العقاري أن يرفع دعوى قضائية يكون محلها الطعن في قرار المحافظ العقاري (سواء برفض الإيداع أو برفض الإجراء أو الطعن في إلغاء الدفتر العقاري) طبقاً لمقتضيات المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 التي تشير أن يقدم الطعن بموجب عريضة مكتوبة وموقعة من الطاعن أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية (2)، والجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري وفق ما جاء بنص المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (3).

(1) - عبد الوهاب العشماوي والمحامي محمد العشماوي والمحامي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، الجزء الأول، مكتبة الأدب القاهرة 1957، ص 385.

(2) - الزهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 174.

(3) - المادة 800 من ق.إ.م.إ. رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فالمشرع كرس المعيار العضوي باعتبار أحد أطراف النزاع من الأشخاص الإدارية العامة والتي يؤول فيها الاختصاص للقاضي الإداري، سواء تعلق الأمر بنزاعات الترقيم النهائي أو إلغاء الدفتر العقاري.

الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي للقضاء الإداري في منازعات الدفتر العقاري

القاعدة العامة لتحديد الاختصاص الإقليمي لمحكمة معينة هو موطن المدعى عليه المادة 37. قانون الإجراءات المدنية والإدارية وينعقد الاختصاص الإقليمي وجوبا وفقا لنص المادة 804 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أمام المحاكم الإدارية المذكورة أدناه وسنتطرق للاستثناءات الخاصة بالدعاوى العقارية فقط:

1- في مادة الضرائب أو الرسوم، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان فرض الضريبة أو الرسم .

2- في مادة الأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها تنفيذ الأشغال.

3- في مواد العقود الإدارية مهما كانت طبيعتها أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام العقد أو تنفيذه.

4- في مواد التوريدات أو الأشغال أو تأجير خدمات فنية أو صناعية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان إبرام الاتفاق.

5- في مادة إشكالات تنفيذ الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية أمام المحكمة التي صدر عنها الحكم محل الإشكال⁽¹⁾.

أما عن طبيعة الاختصاص النوعي والإقليمي للمحاكم الإدارية فهو من النظام العام ويجوز إثارته من أحد الخصوم في أي مرحلة كانت عليها الدعوى كما يجب إثارته تلقائيا من طرف القاضي عملا بأحكام المادة 807 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

❖ اختصاص مجلس الدولة:

(1) - مسعود شيهوب، المرجع السابق، ص 122.

يعتبر مجلس الدولة مؤسسة دستورية استحدثها دستور 1996 بموجب المادة 152 منه وانطلاقاً من هذا النص أعلن المؤسس الدستوري عن دخول البلاد في نظام الازدواجية.

يختص مجلس الدولة كأول درجة وآخر درجة في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية ويختص مجلس الدولة كجهة استئناف في الأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية، كما يختص أيضاً كجهة استئناف في القضايا المخولة له بموجب نص خاص يختص بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية حسب المادة 309 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني : الاختصاص النوعي للقضاء الإداري في منازعات الدفتر العقاري أولاً: اختصاص المحكمة الإدارية:

كلما كانت الدولة أول الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية الدولة أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع كلما انعقد اختصاص القضاء الإداري بغض النظر عن طبيعة النشاط وهذا ما أكدته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها وهذا ما يدفعنا إلى ضرورة تعريف الأشخاص الواردة على سبيل الحصر في الفقرة الثانية من المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

1- مفهوم الدولة: الدولة هي مجموعة السلطات الإدارية المركزية، رئاسة الجمهورية، الوزارات، الهيئات العمومية الوطنية المستقلة⁽¹⁾.

(1) - محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الفرق الإدارية)، دار العلوم، ص 124.

وتوجه الدعوى العقارية ضد الوزارة التي تتبعها المديرية وليس ضد المديرية، فالوزارة التي تتبعها المديرية وليس ضد المديرية وهي التي تمثل الشخصية المعنوية للدولة

2- مفهوم الولاية وهي الدرجة الثانية من درجات الإدارة المحلية، وهي مجموعة إقليمية متمتعة بالشخصية المعنوية تشكل مقاطعة إدارية للدولة وتخضع لقانون الولاية رقم 07/90 بتاريخ 1990/04/07.

3- مفهوم البلدية : هي الدرجة الأولى من درجات الإدارة المحلية وقد عرفها قانون البلدية بأنها مجموعة إقليمية أساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية⁽¹⁾.

4- مفهوم المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية: المؤسسة العمومية هي طريقة إدارية والمؤسسة العمومية نوعان :

1- مؤسسة عمومية وطنية

2- مؤسسة عمومية محلية

ويتمتع كلاهما بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.

تحدد المنازعة الإدارية العقارية بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته وفق لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

وقد نصت المادة 801 من نفس القانون على أهم الدعاوى الإدارية العقارية وهي:

1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات المتعلقة بالعقار أو حق عيني عقاري والصادرة عن :

- الولاية والمصالح الغير ممرضة للدولة على مستوى الولاية

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية

- المصالح البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية

(1) - مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية

بن عكنون الجزائر، الطبعة 5 2009، ص12

2 - دعاوى القضاء الكامل المتعلقة بعقار أو حق عيني عقاري

3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

وفيما يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية نوعيا للفصل في منازعة الشهر العقاري، فإن الفصل في الحقوق المشهورة إذا كان أحد الأطراف المحرر شخصا من أشخاص القانون العام تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري هذا إضافة إلى اختصاص الفصل في منازعات الترقيم النهائي التي لم ترد الإشارة لها ضمن أحكام قانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾.

ويستخلص مما سبق أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في منازعات منازعات الترقيم المؤقت الذي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام ومنازعات الترقيم النهائي (الدفتري العقاري) والمنازعة في قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع، رفض الإجراء، رفض الشهر) وكذا الشهر العقاري.

وهو الاختصاص القضائي الذي أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات منها القرار: 392317 المؤرخ في : 2007/03/14 والذي جاء فيه : "أنه ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع". حيث أن كل من وكالة مسح الأراضي والمحافظة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفا في النزاع ومع هذا تمسك قضاة الموضوع باختصاصهم النوعي مع أن الاختصاص النوعي من النظام العام⁽²⁾.

المبحث الثاني: دعوى إلغاء الدفتري العقاري

أجاز القانون الطعن في الحق المشهر، كما أقره القضاء الجزائري، إذ ولو كان صاحب الحق متحصل على دفتري عقاري، فهناك إمكانية إبطال الشهر، وبطبيعة الحال أثار جدل حول الجهة المختصة في فض النزاع بكل ما يتعلق بالدفتري العقاري، وإلغائه، إذ هناك دعوى إلغاء، تمكنت من إلغاء الدفتري العقاري .⁽³⁾

(1) - ليلي لبيض المرجع السابق، ص 293

(2) - المرجع نفسه، ص 296.

(3) - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 145.

ترفع دعوى الإلغاء إلى القضاء حسب ما تشترطه قوانين الإجراءات المدنية، ويجب أن تتوفر في صاحب المصلحة شرط الأهلية، الصفة والمصلحة هذا ما جاءت به المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. (1)

إذ خول المشرع حق التنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون إمهالهم أجل مسقط، ما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المسجلة في الدفتر العقاري ولو صار الترقيم نهائياً، ما يؤثر سلباً ويزعزع الملكية العقارية. (2)

من الأسباب المؤدية إلى إلغاء الدفتر العقاري الذي يعتبر قراراً إدارياً هي: عيب الغاية، أي التعسف في السلطة، إذ يمكن للإدارة أن تتحرف بالسلطة عند سعيها إلى تحقيق أهداف وغاية تغير مشروعاً، باعتبار الدفتر العقاري قرار إداري وسند مثبت للملكية العقارية، هدفه تحديد وحماية المالك هذا من ناحية، أما من ناحية أخرى فهو حماية وتنظيم الوعاء العقاري. (3)

أما السبب الثاني لإلغاء الدفتر العقاري هو عيب عدم الاختصاص، يكون هذا الأمر غير صالح لتأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري، يحدث هذا الأمر إذا تدخلت إدارة منافي إصدار قرار يتم تسليمه من طرف المحافظة العقارية إلى يد المالك. (4)

هذا ما يستبعد هذه النظرية، فتتوصل إلى أن انعدام المال يكون سبباً ودافعاً في رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

يثير الدفتر العقاري بالعديد من النزاعات، فيعرض أمام القضاء العادي إذ ما رفعت دعوى ضد طرد من مسكن دون سبب وهنا السند الوحيد الذي يثبت قطعياً الملكية هو الدفتر العقاري.

(1) - المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تنص على ما يلي: لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أوفي المدعي عليه كما يثير تلقائياً انعدام الإذن إذ ما اشترطه القانون.

(2) - زروقي ليلي، حمدي باشا، مرجع سابق، ص 450.

(3) - لمراحي ريم، مرجع سابق، ص 145.

(4) - وبزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص 159.

يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات العقارية تسليم سند ملكية للشخص الذي تم الترقيم لصالحه، يتمثل في دفتر العقاري، لذا فمن يريد الاعتراض على عملية تسليمه وتحريه لفائدة الغير إلا الطعن فيه قضائيا من أجل إلغائه.

المطلب الاول: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعتبر شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري نفس الشروط المتعلقة برفع الدعاوي الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ما عدا المستثناءة بنص خاص وتتمثل هذه الشروط في الشروط العامة والخاصة:

- الشروط العامة:

إن رفع الدعوى يجب أن تكون من ذي صفة على ذي صفة والتي تشمل في كل متضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس ملكيته أو حقوقه العينية وذلك وفقا للمادة 13 من ق.إ.م.إ. (1)، أما إذا كانت الدولة طرفا في النزاع فيجب تمثيلها إما من طرف الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية.

- الشروط الخاصة:

أما بالنسبة للشروط الخاصة فتتمثل في شرط الميعاد وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري إذا خول المشرع للأشخاص الحق في التنازع في إعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري ويكون ذلك في الآجال المحددة قانونا باعتبار أن هذه المواعيد تحسب كاملة. إضافة إلى شروط الميعاد ضرورة شهر عريضة الدعوى إذ يعتبر شهر عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إجراء إلزامي

(1) - المادة 13 من قانون رقم 08-09 ق.إ.م.إ. تنص على ما يلي: " لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة ولا مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون، يشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي او المدعي عليه، كما يشير تلقائيا انعدام الإذن اذا ما اشترطه القانون

تترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا طبقا للمادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (1).

أما من الناحية الموضوعية يشترط على المدعي لتأسيس دعواه بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه، فإذا أثبت أن القرار قد شابه عيب من العيوب التي تجعل منه عرضة للإبطال ألغى القرار، وأسباب إلغاء الدفتر العقاري تتمثل فيما يلي:

- * عيب انعدام السبب.
- * عيب عدم الاختصاص.
- * عيب المحل وهو مخالفة القانون.
- * عيب الشكل والإجراءات.

الفرع الاول: احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى:

لقد أعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو إجراء الشهر مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الإشهار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المذكور أعلاه.

وتبعا لذلك فإذا لم يبلغ المتضرر من قرار الرفض، فإن أجل رفع الدعوى القضائية تبقى مفتوحة يجوز فيها رفع الدعوى القضائية من طرف المدعي في أي وقت شاء مع الإشارة أن قوات المدة القانونية لرفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة، يجعل هاته الأخيرة ملزمة بالقضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في الحماية القضائية طبقا للمواد 67، 68، 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. وقد لا تحكم الجهة القضائية المعروضة عليها النزاع بعدم قبول الدعوى لانقطاع المهلة التي حددها القانون في حالة

(1) - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراة تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2014، المرجع السابق، ص 289.

الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة، أو حالة طلب المساعدة القضائية أو حالة وفاة المدعي أو تغير اهليته أو حالتي القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ⁽¹⁾.

كما يجب الإشارة إلى أن المواعيد تحسب كاملة، وبالتالي فلا يجب حساب اليوم الأول من التبليغ ولا اليوم الأخير منه، وإذا صادف آخر يوم من الميعاد يوم عطلة⁽²⁾، يمدد لليوم الذي يليه.

الفرع الثاني: ضرورة اشهار عريضة افتتاح الدعوى

إجراءات شهر العريضة الافتتاحية للدعوى العقارية إن النزاع العقاري قد يكون بين الأفراد فيما بينهم سواء تعلق الأمر بإثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق دعاوى الملكية أو دعاوى الحيازة وهنا القضاء العادي والمختص أو قد يكون النزاع مع الإدارة في حالة صدور قرار إداري من الهيئات الإدارية قد يتضمن الاعتداء على الملكية العقارية الخاصة فيلجأ المتضرر إلى القضاء الإداري يلتمس إلغاء القرار الإداري ، وفي هذا الشأن من أجل شهر الدعوى العقارية هناك إجراءات قانونية متبعة، حيث خص المشرع بعض أنواع الدعاوى العقارية بشهر العريضة الافتتاحية للدعوى في البطاقات العقارية على مستوى المحافظات العقارية وذلك بالتأشير الهامشي في سجل المحررات المتضمنة العقار موضوع المطالبة القضائية⁽³⁾، فشرط الشهر يكون قبل تسجيل الدعوى لدى كتابة ضبط المحكمة .

حيث تنص المادة 17 فقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية « يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشر طبقا للقانون، وتقدمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار» هذه المادة لم تحدد نوعا معينا محددًا للشهر بل شملت جميع الدعاوى إذا تعلقت بعقار أو حقوق عينية وضمنتها شرط إجراء الشهر لدى

(1) - أنظر المادة 802 من القانون رقم 09-08 المذكور سابقا.

(2) - كأيام العطل الأسبوعية والمناسبات الوطنية والدينية المدفوعة الأجر من طرف المديرية العامة للتوظيف العمومي.

(3) - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006 ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006، ص 112.

المحافظة العقارية وإلا فإن الدعاوى العقارية غير المشهورة ستفرض أمام القضاء لعدم اكتمال الشكل المحدد قانوناً، وقد نصت المادة 14 فقرة 4 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 على ضرورة شهر كل ما يتعلق بالوضعية القانونية لعقار محدد ومسجل في مجموعة البطاقات العقارية⁽¹⁾.

أما عن إجراءات شهر العريضة الافتتاحية والبيانات اللازمة فيها وطلب الشهر والتأشير عليها فقد نصت على ذلك المادتين 62 و63 من المرسوم 76-463، وبعد تأكد المحافظ العقاري من الشروط الشكلية للعريضة يقوم بالتأشير على هامش العريضة المراد شهرها أو ورقة تلحق بالعريضة مع تبيان تاريخ التأشير مع إعطاء شهادة تفيد حصول الشهر بالتأشير الهامشي للمعني بالأمر.

وفقاً لنص المادة 15⁽²⁾ من المرسوم التنفيذي 93-123 المعدل والمتمم، المادة 519 من ق إ م إ، مع مراعاة أحكام المادة 85 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 03/25/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁽³⁾.

وتنص المادة 519 من ذات القانون " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ والإبطال أو التعديل أو نقص حقوق قائمة على عقود تم شهرها ". ومن استقرار هذه النصوص يستشف أن كل دعوى قضائية يكون محلها فسخ أو إبطال أو تعديل أو نقص حقوق عينية عقارية أصلية كانت أو تبعية وجب شهر عريضة افتتاح الدعوى أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

ألزم المشرع الجزائري هذا الإجراء على المدعي حماية المصالح الغير حسن النية لتمكينه من الاطلاع قبل إبرام أي عقد من العقود الناقلة للملكية أن العقار موضوع المعاملة محل نزاع قضائي، وكذا لاستقرار المعاملات العقارية .

(1) - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006 ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006، ص 112.

(2) - المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123، المعدل والمتمم، " تشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها الى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقاً لأحكام المادة 85 " .

(3) - المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76، 63 المرجع السابق.

وموقف القضاء كان متباينا من مدى اعتبار عناية شهر عريضة افتتاح الدعوى. (1)

➤ الرأي الأول:

لا يعتبر شهر عريضة افتتاح الدعوى قيذا على رفع الدعوى، على أساس أن عملية الشهر قد جاءت لحماية مصلحة المدعي فقط، وهذا ما ذهبت إليه الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرار 130145 المؤرخ في 1995/07/12. (2)

➤ الرأي الثاني:

يعتبر عدم اشهار عريضة افتتاح الدعوى يؤدي الى عدم قبول الدعوى قضائيا وهذا ما أكده القرار الصادر عن الغرفة العقارية تحت رقم 186626 المؤرخ بتاريخ 24 مارس 2000. (3)

وخلاصة الرأي أن المشرع الجزائري أخضع جميع الدعاوي العقارية لعملية الشهر العقاري، وقد نص على ذلك صراحة بالمادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سالفة الذكر، ويترتب عن عدم الشهر عدم قبول الدعوى وقد يثيره القاضي من تلقاء نفسه باعتباره إجراء من النظام العام غير مرتبط بمصلحة الأطراف (4).

المطلب الثاني: الدعاوي الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري

لقد رتب المشرع الجزائري عن حيازة الشخص للدفتر العقاري إثر إثبات ملكيته عن العقار موضوع السند، إلا أنه في المقابل لم يعطي حصانة قضائية كاملة لذلك السند

(1) - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 291..

(2) - قرار الغرفة المدنية، المحكمة العليا في 130145 المؤرخ في 1995/07/12.

(3) - نص القرار " تمسك الطاعن بعدم شهر الدعوى من 18 طرف المدنين الأصليين وعدم مراعاة قضاة الموضوع

أحكام المادة 85 من المرسوم 76 - 63 بغرض القرار للنقض. "

(4) - المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، المرجع السابق.

ولذلك العدة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية، ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً⁽¹⁾. ولمعالجة موضوع الدعاوي المرفوعة لإلغاء الدفتر العقاري ارتأينا تقسيمه إلى فرعين ندرس في الفرع الأول أسباب إلغاء الدفتر العقاري وندرس في الفرع الثاني آثار إلغاء الدفتر العقاري وذلك على النحو التالي:

الفرع الأول: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

قبل اللجوء مباشرة إلى أسباب إلغاء الدفتر العقاري، وجب التذكير والإشارة إلى أن شروط رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري هي نفسها الشروط المتعلقة برفع الدعوى الدعاوي الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ما عدا ما استثناه القانون بالنص الخاص⁽²⁾.

أما عن أسباب إلغاء الدفتر العقاري، فباعتبار هذا الأخير لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار، فإنه بالتالي يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية. وقد اتفق الفقه والقضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغائه هي خمسة وتتمثل أساساً في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب السبب، عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة.

أولاً: بالنسبة لعدم الاختصاص

(1) - وجب التذكير أنه إذا كان أطراف النزاع أشخاص خاضعين للقانون الخاص فإن المحكمة المختصة هي القاضي العقاري، أما إذا كان أحد الأطراف المتنازعة شخصاً معنوياً عاماً فإن القضاء الإداري هو المختص نوعياً بالفصل بالنزاع.

(2) - فإذا كانت الدعوى الرامية إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء الصادر من المحافظ العقاري تتقدم بمرور مدة شهرين من تاريخ التبليغ طبقاً للمادة 110 من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه، فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري

فبالنسبة لعييب عدم الاختصاص⁽¹⁾ ، والذي يعد ارتكابه مخالفة الشروط صحة القرار الإداري بشكل عام.

فإذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي.

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني وذلك بإصدار قرار بمنح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري.

ثانياً: بالنسبة لعييب الشكل والإجراءات:

أما بالنسبة لحالة مخالفة الشكل والإجراءات المقررة لتسليم الدفتر العقاري فبالنسبة لشكل الدفتر العقاري لا يمكننا تصور مخالفته على أساس أنه محدد وفقاً للنموذج الخاص به، إلا أنه يمكن مخالفة إجراءات تسليمه، كمنحة للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بإثبات دفعه للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، كون أن مصاريف ورسوم الخزينة العمومية تعتبر حقاً خالصاً للدولة وبالتالي لا يمكن التنازل عنها أو فرضها إلا وفقاً لقانون ومن متى تسليم الدفتر العقاري دون دفع تلك الرسوم وجب إلغاءه طبقاً لعييب مخالفة الإجراءات.

ثالثاً: بالنسبة لعييب انعدام السبب:

ان عنصر السبب في القرار الإداري يتمثل في مجموعة الوقائع التي تسبق القرار وتدفع إلى إصداره، فهو المبرر والدافع إلى اتخاذ القرار الإداري، ومجموعة العناصر الواقعية والقانونية التي تسمح للإدارة بالتصرف واتخاذ القرار الإداري.

لا تتقدم إلا بمرور أربعة أشهر من تاريخ التبليغ طبقاً للمادة 829 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

(1) - تعرف قاعدة الاختصاص بأنها القدرة أو الصفة القانونية على ممارسة وإصدار قرار إداري معين باسم الحساب السلطة الإدارية، راجع ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، المرجع السابق، ص 259.

وبالتالي فالتسبب عنصر من العناصر الشكلية الجوهرية التي يترتب على اغفاله بطلان القرار، ويفرض على الإدارة ألا تتصرف إلا إذا قام سبب بعينه بيبّر تدخلها ويتمثل إما في حالة واقعية أو حالة قانونية وباعتبار الدفتر العقاري قرار مبني على حالة قانونية تتمثل في انشاء مركز قانوني، وهو سبب مجدي فلا يتصور صدور دفتر عقاري دون مراكز قانونية، وبالتالي فقد يحيد عن الصواب من اسس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على هذا العيب لاستحالة تحققه⁽¹⁾.

رابعاً: بالنسبة لعيب مخالفة القانون

يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب على إصداره حالاً ومباشرة، ويتمثل موضوعه في انشاء أو تعديل و إلغاء مراكز قانونية ويتمثل عيب المحل في ترتيب القرار الإداري لآثار غير مشروعة أي مخالفة لمبدأ المشروعية، فالدفتر العقاري يصدر بناء على وثائق المسح العقاري التي يستند في إعدادها على تصريحات الحائز، فقد يسلم الدفتر العقاري للدولة في حالة العقارات المجهولة، لكن عند ظهور سندات رسمية كعقود ملكية للمالك الأصلي ففي هذه الحالة يجوز رفع دعوى الإلغاء وتأسيسها على وجود هذا العيب، وينجر عنها إلغاء الدفتر العقاري⁽²⁾.

خامساً: بالنسبة لعيب إساءة السلطة

تتحرف الإدارة العامة بالسلطة عندما تسيء استعمالها من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة فالقرار المشوب بعيب الانحراف في السلطة هو قرار إداري سليم في عناصره الأخرى، ذلك أنه صدر من شخص مختص، واستوفى الإجراءات القانونية، إلا أن رجل الإدارة استخدم سلطته من أجل تحقيق أغراض لا تتعلق بالمصلحة العامة.

أي أنه عيب يصيب ويشوب ركن الهدف في القرارات الإدارية.

(1) - ريم مراحي: كتاب دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية ص ص 154، 155

(2) - ريم مراحي: كتاب دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية ص 156

فالدفتر العقاري باعتباره قرار اداري وسند مثبت للملكية العقارية هدفه العام هو تنظيم الوعاء العقاري لتحقيق الاستقرار و الائتمان العقاريين، وهدفه الخاص تحديد المالك وبالتالي حمايته.

والمحافظ العقاري بتسليمه للدفتر العقاري للمالك لا يقصد تحقيق هدف بجانب للمصلحة العامة كتحقيق هدف خاص به او محابة شخص بذاته، كون تسليم الدفتر العقاري يكون بناء على اجراءات ومواعيد قانونية.

وبالتالي لا يمكن تحقق هذا العيب في هذه الحالة مما يستوجب معه صرف النظر عنه لتأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار ان الدفتر العقاري قرارا اداريا صادرا عن هيئة ادارية فبمجرد رفع دعوى امام القضاء المختص، فإن هذا الاجراء له اثر موقف، ويتم تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره واعتباره كأن لم يكن كون القرار الفاصل في ذلك لع حجية مطلقة ويترتب مجموعة من الاثار هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار اداري، ويمكن انجازها:

أولاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يجوز القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عنه زوال الأثر المطلق لحجبيته، ويصبح كأن لم يكن، فلا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة الملك إلى الحالة التي كان عليها قبل صدور الدفتر العقاري الملغى.

ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

(1) - ريم مراحي: كتاب دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية ص 154

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تكون الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجة المطلقة للشيء المقضي- فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة، لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، وذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن الحكم بإلغاء الدفتر العقاري يثير إشكاليتين قانونيتين، يصادفها المحافظ العقاري أثناء شهره للحكم القضائي، وهما:

الإشكالية الأولى:

الحكم بإلغاء الدفتر العقاري إنما هو إلغاء لنسخة دون الأصل، فالأصل هو البطاقة العقارية التي يؤشر عليها جميع البيانات المتعلقة بالمالك والملكية، وأساس نشأتها هو ترقيم العقار ترقياً نهائياً باسم المالك، والأولى أن تكون صيغة الحكم بإلغاء الترقيم العقاري الذي يتبعه ألياً إلغاء الدفتر العقاري.

الإشكالية الثانية:

الحكم بإلغاء الدفتر العقاري أو الترقيم العقاري، يضع المحافظ العقاري في ورطة إعادة ترقيم العقار باسم أي مالك، والصحيح الحكم بإلغاء الترقيم العقاري، وإعادة ترقيم العقارات باسم من صدر الحكم لصالحه.

(1) - المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق، المادتين 66 و 114.

خلاصة الفصل الثاني

بشأن الدفتر العقاري عدة منازعات منها ما يكون أثناء إعداده، ومنها ما هي لاحقة لإصداره، والتي من شأنها إحداث أضرار لأصحاب الحقوق ومالكيها نتيجة أخطاء من قبل المحافظ الذي تترتب عنه مسؤولية أو تقصيرا من صاحب الحق في حد ذاته، والتي تستدعي منهم اللجوء إلى الجهات القضائية للفصل فيها وذلك برفع دعويين إما عن طريق دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض التي محلها الأضرار الناتجة عن إصدار الدفتر العقاري.

فحل تنازع الاختصاص في منازعات الدفتر العقاري يؤول الفصل فيها إلى محكمة التنازع بناء على دعوى قضائية وفقا لشروط قانونية من أطراف النزاع أو بناء على إجراء الإحالة، أين تصدر محكمة التنازع قرارها بناء على إجراءات ملزمة وذلك في كلا النظامين.

الخاتمة

في الأخير نستنتج أن الدفتر العقاري هو بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية والفعالية ويتم تسليمه للمالك عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي واعداد السجل العقاري، كما يعتبر الدفتر تكريسا للنظام الذي انتهجه المشرع الجزائري، بحيث أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموع الملكية وليس بالشخص، ذلك أنه:
لكل مجموعة ملكية واحدة دفتر عقاري واحد.

الشخص يمكن أن يكون له أكثر من دفتر إذا كان يملك أكثر من مجموعة ملكية.
مجموعة الملكية الواحدة يكون لها دفتر عقاري واحد حتى ولو تعدد الملاك.
إن مثل هذه الحجج رغم نقول وبدون تردد أن الدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعليا للنظام الشهر العيني، لذا يجب أن تستمد من هذا النظام خصائصه ومميزاته من قوة ثبوتية، وحجة وقدرة على تطهير التصرفات، وبالتالي عدم قبول مبدأ التقادم المكسب في الأراضي التي يكون لمالكها دفاتر عقارية، لذلك فالحقوق العينية المنشأة أو الناقلة أو المعدلة لا أثر لها بالقيد في السجل العقاري.

غير أن هذا الاستنتاج المنطقي لا يتوافق مع المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري في الجزائر، لان حجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري نسبية، لإمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن وثائق ثم شهرها، وفقا لما ورد في نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76، كما أن إلغاء الدفتر العقاري لا يخضع لأية ضوابط أو معايير قانونية، بالإضافة إلى أن المحاكم الجزائرية بقدر ما قبلت دعاوى إلغاء الدفتر العقاري التي تنقص من حجيته، بقدر ما افتقدت إلى دعاوى تطرح مسؤولية المحافظ العقاري والدولة عن الأضرار التي تلحق بالأشخاص، من جراء القيد وما قد يلحق بهم من إهدار للحقوق.
كما أن نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي والتي تكلف الدولة أموالا باهظة وإمكانات كبيرة، فالجزائر حتى وبعد الدعم الذي قدم لها من طرف البنك العالمي فإنه تم مسح 300 بلدية من أصل 1541 بلدية.

ولهذا نضع جملة من الاقتراحات قد تساهم في إيجاد حلول هذه المشاكل:

1- منح الدفتر العقاري حجية القيد كاملة، وذلك بإلغاء المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 التي أجاز المشرع من خلالها إعادة النظر في التقييم النهائي الذي يترتب عليه منح الفتر العقاري وإن كان لا بد من الإبقاء على هذه المادة فيجب على الأقل وضع ضوابط ومعايير خاصة واضحة لإلغاء الدفتر ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

2- النص صراحة على عدم إمكانية التقادم المكسب فوق الأراضي الممسوحة والتي سلمت فيها الدفاتر العقارية، كما يتعين فتح المجال للدعاوى المسؤولة ضد أخطاء المحافظ العقاري، حيث أن الشخص الذي يتضرر من أخطائه ليس له إلا أن يرفع دعاوى التعويض بحجة أن الشهر له أثر مطهر، فلا يمكن الطعن في التصرفات المشهورة، ويخصص صندوق التعويض المالك الحقيقي الذي كان غالبا أثناء عملية المسح والذي هدرت حقوقه، حفاظا على استقرار الملكية العقارية ولتفادي المشكل المالي لعملية مسح الأراضي العام الذي يعد أكبر عائق أمام هذه العملية، يجب إعادة النظر في آليات المسح ذلك أن النظام القانوني الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بوصفها الآلية القانونية لعملية المسح لم تخدم إطلاقا عملية المسح حتى بالنسبة لموظفي المحافظ العقارية.

3- كما أن الوثائق المسحية باعتبارها آلية المادية لعملية المسح ينبغي تحديثها وتطويرها، بإخضاعها لنظام الإعلام الآلي، ويجب الاهتمام بالموارد البشرية من خلال إعادة ضبط مصاريف المهام وإقرار العلاوات الإضافية المختلفة لتحفيزهم وتشجيعهم على العمل بالإضافة إلى تكوينهم المستمر، لمسايرة التطور التكنولوجي نظرا للطابع التقني لعملية المسح.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

❖ الأوامر والقوانين:

- 1- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة في 1975/11/18.
- 2- الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 11 / 08 / 1971، المتعلق بالثورة الزراعية، الجريدة الرسمية، العدد 97، الصادرة في 1971/11/30.
- 3- أنظر المادة 827 من القانون 58 / 75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل والمتمم.
- 4- المادة 13 من ق.إ.م.إ. رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. .
- 5- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم (عدل بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، الجريدة الرسمية ص 18).
- 6- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادرة في 23-04-2008.
- 7- انظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي 76-63، السالف ذكره.
- 8- الامر رقم 66/156، المؤرخ في 08/06/1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة سنة 1966.
- 9- المادة 140 من ق. إ / تنص على "..... في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

10- القانون 30/90 المتعلق المتضمن الأملاك الوطنية المؤرخ بتاريخ 01 ديسمبر 1990، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

11- الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25 ديسمبر 1995 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55 الصادرة بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

❖ المراسيم الرئاسية التشريعية والتنفيذية

- 1- مرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية، العدد 15 الصادرة في 20 فيفري 1973.
- 2- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بمسح الأراضي العام المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أفريل 1976.
- 3- مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 30، الصادرة في 13 أفريل 1976.
- 4- انظر قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 المحدد لشكل الدفتر العقاري ونموذجه الملحق به.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 63/92 المؤرخ في 12 فيفري 1992 المتعلق بإنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 54 الصادرة بتاريخ 20 ديسمبر 1989.

❖ المؤلفات

- 1- لسان العرب، للإمام العلامة ابن منظور، 630-711 هـ ونسقه وعلق عليه ووضع فهارسه علي شيري، المجلد التاسع طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى سنة 1408 هـ الموافق 1988م، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 84 .
- 2- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.

- 3- نسيمه حشود، النظام القانوني للدفتري العقاري ، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 31.
- 4 - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، طبعة 2006، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 5- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 6- العساف تيسير عبد الله المقيد، السجل العقاري، دراسة مقارنة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2009.
- 7- حمدي باشا وأيلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة العاشرة 2008.
- 8- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 9- خلفوني مجيد، الدفتري العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد 08، الجزائر، 2002.
- 10- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون الجزائر، الطبعة 5، 2009.
- 11- بوبشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، أستاذ مساعد مكلف بالدراسات في معهد الحقوق والعلوم الإدارية بجامعة تيزي وزو، ديوان المطبوعات المصلحة المركزية، الطبعة الثانية، 1994،
- 12- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة 1، الجزائر، سنة 2003.
- 13- ربحي محمد، حجية الدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية عدد 02، 2018.
- 14- عليان موسى، مهنة المحافظ العقاري، الملتقى الوطني الرابع للحفاظ العقاري وشهر الحقوق العينية، جامعة المدية، 2011.
- 15- نورالدين رجيمي، نظام السجل العيني بالمملكة العربية السعودية، مجلة الوثق، عدد 10، 2003.
- 16- عمر بوحلاسة، الموثق والتوثيق والمحيط المهني، الموثق، عدد 05، 1998.

- 17- لخضر القيزي، مداخلة تحت عنوان : النظام القانوني للدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27- 28/04- 2001.
- 18- جمال عبد الناصر مانع، الاختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية.
- 19- مسعود كمين، عقد الشهرة ونظامه القانوني، مجلة الموثق، عدد10، 2002.
- 20- عبد الوهاب العشماوي والمحامي محمد العشماوي والمحامي، قواعد المرافعات في التشريع المصري والمقارن، الجزء الأول، مكتبة الأدب القاهرة 1957.
- 21- الهادي دالي، قانون الإجراءات المدنية الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2003.

❖ الرسائل و المذكرات الجامعية

- 1- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011.
- 2- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 15 مارس 2014.
- 3- تموح منى، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
- 4- مراحي ريم، دور المسح العقاري لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2007.
- 5- عز الدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1(يوسف بن خدة) سنة 2015.
- 6- أرحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والمسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية.

7- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة سنة 2001.

8- بوزيتون عبدالغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2009-2010.

9- حشود نعيمة، الشكلية في البيع العقاريين دراسة تحليلية ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003.

الملاحق

الملاحق

الملاحق

الفهرس

| | |
|----|--|
| 1 | مقدمة..... |
| 6 | المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري..... |
| 6 | الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري..... |
| 8 | الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري وشكله وانواعه..... |
| 12 | المطلب الثاني: اهداف ومبادئ الدفتر العقاري..... |
| 14 | الفرع الاول : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري..... |
| 16 | الفرع الثاني: مدى حجية الدفتر العقاري..... |
| 25 | المبحث الثاني : الاجراءات اللازمة لاستصدار الدفتر العقاري..... |
| 25 | المطلب الاول : الإجراءات القانونية للحصول على الدفتر العقاري..... |
| 29 | الفرع الأول: الوثائق اللازمة لاستصدار الدفتر العقاري..... |
| 29 | الفرع الثاني: الهيئة المختصة باستصدار الدفتر العقاري..... |
| 32 | المطلب الثاني: اصدار الدفتر العقاري..... |
| 35 | الفرع الاول: الترقيم المؤقت..... |
| 36 | الفرع الثاني: الترقيم النهائي..... |
| 38 | خلاصة الفصل الأول..... |
| 39 | المبحث الاول: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء العادي والاداري:..... |
| 39 | المطلب الاول: أمام القضاء العادي:..... |
| 44 | الفرع الاول : الاختصاص الإقليمي للقضاء العادي في منازعات الدفتر العقاري..... |
| 52 | الفرع الثاني: الاختصاص النوعي للقضاء العادي في منازعات الدفتر العقاري:..... |
| 55 | المطلب الثاني: أمام القضاء الإداري..... |
| 56 | الفرع الاول: الاختصاص الإقليمي للقضاء الاداري في منازعات الدفتر العقاري..... |
| 57 | الفرع الثاني : الاختصاص النوعي للقضاء الاداري في منازعات الدفتر العقاري..... |
| 59 | المبحث الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري..... |

| | |
|----|---|
| 61 | المطلب الاول: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري |
| 62 | الفرع الاول: احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى: |
| 63 | الفرع الثاني: ضرورة اشهار عريضة افتتاح الدعوى |
| 65 | المطلب الثاني: الدعاوي الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري |
| 66 | الفرع الاول: أسباب إلغاء الدفتر العقاري |
| 69 | الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري |
| 71 | خلاصة الفصل الثاني |
| 72 | الخاتمة |
| | قائمة المراجع |
| | الملاحق |