

خصوصية المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري في التشريع الجزائري

Privacy of disputes related to the real estate booklet

منير بومعراف

جامعة صفاقس تونس، bomarafmounir4@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2025/08/29 تاريخ القبول: 2025/12/17 تاريخ النشر: 2025/12/25

* * * * *

ملخص:

إن الدفتر العقاري باعتباره السند الرسمي ذو الحجية القانونية على ملكية العقار في الجزائر تعتبر المنازعات المتعلقة به ذات خصوصية كبيرة، وهذا يظهر من خلال تدخل المشرع الجزائري لحماية مصالح الأفراد عن طريق القضاء الذي بدوره يختص سواء في المنازعات التي تدخل في نطاق القضاء العادي أو القضاء الإداري الذي يختص إختصاصا أصيلا في المنازعات الخاصة بإصدار الدفتر العقاري وذلك كون الدفتر العقاري يعتبر قرارا إداريا الأمر الذي أكدته القضاء الذي فصل في الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

كلمات مفتاحية: الدفتر العقاري- القضاء العادي- القضاء الإداري- المنازعات العقارية- الإختصاص القضائي

Abstract:

The real estate booklet in the official bond house or the legal association on real estate ownership in Algeria considers the proceedings related to it to be of great privacy, and this appears through the intervention of the Algerian legislator to protect the interests of individuals through the judiciary, which in turn specializes whether in crises that fall within the scope of the ordinary judiciary or the administrative judiciary, which This is especially important in disputes related to the issuance of the real estate booklet, because the real estate booklet informs a higher decision, which was confirmed by the judiciary, which reaches the legal nature of the real estate registry.

Keywords: real estate booklet- ordinary judiciary- administrative judiciary- real estate disputes- jurisdiction .

مقدمة:

يعتبر العقار أهم ثروة إقتصادية فهو يحتل مكانة خاصة داخل الدولة بإعتباره الملكية الخاصة التي تنتج المليارات لهذا نجد المجتمعات القديمة كانت تعطي أهمية كبيرة للملكية العقارية ، لكن هذا لا يغني من حدوث مشاكل سواء بين الأفراد أو بين الدولة والأفراد حول العقار، هذه النزاعات التي يستغرق الفصل فيها مدة طويلة نظرا لإجراءاتها الطويلة والمعقدة خاصة تلك المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها لأن العقار يعتبر جزء من إقليم الدولة وسيادتها، وبتطور التصرفات المنصبة على العقارات تم تزايد المنازعات العقارية فيما بين الدولة والأفراد، هذا ما أدى بالدولة لوضع ترسانة من القوانين وتحيينها مع التطورات المستمرة في هذا المجال من أجل ضمان حماية الملكية العقارية وضمان إستقرار المعاملات العقارية .

وقد سعى المشرع الجزائري منذ الإستقلال لحماية الملكية العقارية وضمان أحسن استغلال لها، لهذا نجده قد حاول الاستنجا بعمليات التطهير العقاري من خلال انتهاج الدولة لنظام الشهر الشخصي بعد الحقبة الاستعمارية القائم على تسجيل العقود والتصرفات القانونية الواردة على العقارات بناء على أسماء أطرافها، ليتم بعدها تبني نظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس العقار بعينه محل عملية المسح العقاري والذي من خلاله يتم تسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر الوثيقة الرسمية ويمثل بطاقة التعريف للعقار الذي يحدد هويته. وكانت أول التشريعات التي جاء بها المشرع هي صدور قانون 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ومن بعدها تم إتباعه بمرسومين هما رقم 62-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بالأراضي، والمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وما تم أيضا ارفاقهما بتعديلات التي أوجبتها التعاملات العقارية والتطورات التي حدثت فيها خاصة في مجال المنازعات العقارية وبالأخص تلك المتعلقة بالدفتر العقاري، لأن هذا الأخير برزت أهميته من خلال خصوصية انعقاد الإختصاص القضائي في النظر إلى منازعاته والتي فيها مزيج بين القضاء العادي المتمثل في كل من القضاء العقاري والقضاء الجزائي، والقضاء الإداري الذي يعتبر صاحب الإختصاص الأصيل في النظر إلى منازعاته بإعتباره وثيقة إدارية يصدر من جهة إدارية ممثلة في المحافظة العقارية ومن موظف عمومي يسمى المحافظ العقاري.

وهذا ما سنسلط عليه الضوء في هذه الدراسة من خلال طرح الإشكالية الآتية :

فيما تتمثل الخصوصية التي تتمتع بها المنازعة المتعلقة بالدفتر العقاري في التشريع

الجزائري؟

من خلال الإشكالية المطروحة إرتأينا إلى طرح مجموعة من التساؤلات الآتية:

- ماهو مفهوم الدفتر العقاري؟
- ماهي الطبيعة القانونية للدفتر العقاري؟

- مامدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية؟
- من هو القضاء المختص في النظر في منازعات الدفتر العقاري؟

للإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا المنهج الوصفي التحليلي حيث قمنا بتحليل النصوص القانونية المتعلقة بالمنازعات العقارية وتطرقنا لبعض المفاهيم الخاصة بالدفتر العقاري

وقد قمنا بتقسيم دراستنا إلى مبحثين رئيسيين و هما:

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

المبحث الثاني: الاختصاص القضائي للنظر في منازعات الدفتر العقاري

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سندا مهما في التشريع الجزائري كونه يضمن حق الملكية المطلقة على العقار، كما يضفي حماية قانونية للعقار اتجاه الغير. هذا ما يدعونا للبحث في مفهومه قبل الخوض في خصوصية منازعاته، وذلك بتخصيص المطلب الأول لتعريف هذا السند المهم وبعدها البحث في طبيعته القانونية التي تباينت الآراء من أجلها في المطلب الثاني، ثم التطرق إلى الحجية القانونية للدفتر العقاري في المطلب الثالث.

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

لقد أولى المشرع الجزائري أهمية كبيرة للدفتر العقاري باعتباره سند يحمي الملكية العقارية لكنه بالرغم من ذلك لم يضع تعريفا جامعاً مانعاً له، لذلك فإنه للوصول إلى تعريف واضح أو مباشر لهذا السند المهم يتوجب علينا التطرق للتعريف اللغوي ثم تبين أهم التعريفات التي تناولها الفقهاء في غياب التعريف التشريعي للدفتر العقاري، وهذا فيما يلي:

الفرع الأول: التعريف اللغوي للدفتر العقاري

إن التعريف اللغوي للدفتر العقاري ينبهنا أن هذا المصطلح يتكون من كلمتين وهما "الدفتر" و "العقاري":

الدفتر (le livre): ويقصد به الكراس أو السجل الذي تدون فيه مختلف الأعمال المراد حفظها كالحسابات (مفيدة، 2019).

العقاري (le foncier): وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو أي شيء ثابت لا يمكن نقله إلا عن طريق اتلافه، مع الإشارة أن مصطلح foncier أشمل من مصطلح immobilier باللغة الفرنسية كون المصطلح الأول يشمل فقط العقارات المبنية بينما المصطلح الثاني فهو يشمل المصطلحات المبنية والغير مبنية (رحايمية، 2014).

وبجمع كل من المصطلحين "الدفتر" و "العقار" يمكن تعريف الدفتر العقاري لغة أنه عبارة عن كراس أو سجل تدون فيه مختلف المعلومات عن عقار ما.

الفرع الثاني: التعريف القانوني للدفتر العقاري

لقد تم استعمال مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة من قبل المشرع الجزائري في المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المؤرخ في 05 جانفي 1973 والذي جاء تنفيذا للأمر 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، حيث نصت المادة 32 منه على

وجوب إستبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية بعد القيام بالمسح العام لأراضي البلاد والذي استحدثه الأمر رقم 71-73 ، و كذلك فقد أكد المشرع الجزائري في المادة 33 من ذات المرسوم على أن الدفاتر العقارية الممنوحة بناءا على مجموعة من البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي ستصبح المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية. ومنه يمكن ملاحظة أن المشرع الجزائري في المادة أعلاه أنه قدم تعريفا بسيطا للدفتر العقاري لكنه تعريف مهم جدا كونه أكد على أن الدفتر العقاري سيكون المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية، وهذا يعني أنه عرفه بأنه الوثيقة الرسمية الوحيدة لإثبات الملكية العقارية.

كما نجده قد نص عليه مجددا في الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 في المادة 18 منه على وجوب تقديم دفتر عقاري إلى مالك العقار تنقل فيه جميع البيانات التي تحتويها البطاقات العقارية، كما نصت المادة 19 من ذات الأمر على وجوب تسجيل جميع المعلومات المتعلقة بعقار مشهر في السجل العقاري في دفتر عقاري يعتبر سندا للملكية، والذي يفهم من هذه المادة أن الدفتر العقاري هو عبارة عن سجل تدون فيه مختلف المعلومات المسجلة في البطاقات العقارية. كما يلاحظ من مجمل النصوص التشريعية والتنظيمية المنظمة للعقار في الجزائر أنها لم تتطرق لتعريف هذا السند المهم تعريفا جامعاً مانعاً بخلاف بعض المواد المذكورة سابقاً.

الفرع الثالث: التعريف الفقهي

نظرا لقصر المشرع الجزائري في تعريف الدفتر العقاري فقد قام الفقه بإدراج تعريفات مختلفة كل حسب الزاوية التي ينظر إليها، لذلك سنقوم بإدراج أهم التعريفات الفقهية، فهناك جانب من الفقه عرفه انه السند الإداري الذي يثبت حقوق أصحاب العقارات، يمنح لهم بعد انتهاء عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ويتم تسليمه إلى المالك صاحب الحق بموجب بطاقات عقارية مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج خاص صادر عن وزير المالية وهو القرار الصادر بتاريخ 1976/05/27 المعبر عن الوضعية القانونية المالية للعقارات" (مسكر و شايب باشا، 2018، صفحة 102).

كما عرفه البعض بأنه: سند قانوني قوي الحجية يتم تقييد فيه جميع الحقوق العقارية ومايرد عليها من تصرفات في المناطق الممسوحة ويتم تسليمه إلى المالك المؤكد على حقه البطاقات العقارية (زاموش، 2023، صفحة 261).

كما عرف أنه يعتبر بطاقة هوية للعقار، كون يشتمل على كل المعلومات الخاصة به، وكل التصرفات القانونية الواقعة عليه، فهو مرآة عاكسة لوضعية العقار الممسوح المادية والقانونية وفق أحكام قانون الشهر العقاري (سعودي، 2019، صفحة 359).

وعرف كذلك أنه سند يهدف لحماية الملكية العقارية وإعلام الغير بالتصرفات الواقعة على العقار" (زاموش، 2023).

ومن مجمل هذه التعريفات الفقهية يمكن لنا تعريف الدفتر العقاري بأنه سند قانوني ورسمي يسلم من المحافظ العقاري لصاحب العقار، والتس توضح الحالة القانونية للعقار وجميع التصرفات الواقعة عليه، حيث يكون ذو حجية قانونية لملكية العقار وحمايته من جميع

الإعتداءات التي يمكن أن تحصل له، كما أن المالك هو الشخص الوحيد الذي يمكن له الحصول على الدفتر العقاري بعد انتهاء عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

لقد اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري كونها مهمة جدا في تحديد القانون الواجب التطبيق عند حدوث منازعة بشأن هذا الدفتر، لكن بعد دراسة مختلف التعريفات التي وضحت لنا ان الدفتر العقاري هو عمل إداري، وعليه فهو لا يغدو أن يخرج عن احتمالين اثنين هما انه إما قرار إداري أو عقد إداري، وهذا ماسوف نناقشه فيمايلي:

الفرع الأول: الدفتر العقاري عقد إداري

قبل إدراج الدفتر العقاري ضمن العقود الإدارية يجب علينا معرفة الضوابط التي يقوم عليها العقد الإداري ومعرفة مدى توافقها مع الدفتر العقاري، لذلك سنتطرق لمختلف التعاريف التي اعتمدها فقهاء القانون الإداري للعقود الإدارية حيث عرفه الأستاذ سليمان الطماوي أنه العقد الإداري هو عقد أحد أطرافه شخص معنوي عام الهدف منه تسيير مرفق عام أو تنظيمه، باستعمال وسائل القانون العام، وذلك بتضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص (الطماوي، 1991، صفحة 89).

كما عرفه الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنه العقد أو الاتفاق الذي يتم إبرامه بين شخصين أحدهما شخص معنوي عام لتسيير مرفق عام طبقا لأساليب القانون العام وذلك باحتوائه شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص (بعلي، 2005، صفحة 10).

كما قد عرفه مجلس الدولة الفرنسي بأنه ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام ويخضع للقانون الإداري واختصاص القضاء الإداري، إما صراحة بنص القانون أو بتضمين العقد شروطا استثنائية ومميزة عن قواعد القانون الخاص أو أن يتم منح المتعاقد مع الإدارة إمكانية تسيير المرفق العام بشكل مباشر بالإشتراك مع الإدارة (جبايلي، 2017/2016، صفحة 54).

يفهم من مجموع هذه التعاريف أن العقد الإداري يتمحور حول نشاط من أنشطة المرفق العام وأنه يشترط وجود الإدارة كطرف من أطراف التعاقد، الأمر الذي لا يتفق مع الدفتر العقاري كون الإدارة العامة ممثلة في المحافظ العقاري ليست طرفا في عقد وإنما هي مصدرة هذا السند الرسمي المتمثل في الدفتر العقاري (رحايمية، 2014)، وبالتالي أهم عنصر في العقد الإداري وهو تطابق إرادتين لايوجد في الدفتر العقاري وعليه فلا يمكن تصنيفه من قبيل العقود الإدارية .

الفرع الثاني: الدفتر العقاري سند إداري

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن الدفتر العقاري هو عبارة عن شهادة إدارية أو عقد ملكية يوقعه المحافظ العقاري، فهو حسب رأيهم لا يرقى أن يكون قرارا إداريا كونه ليس عملا انفراديا نظرا لتدخل عدة جهات إدارية وغير إدارية في إعدادة وأن دور المحافظ العقاري يقتصر في القيام بالقيام بالإشهاد بمطابقة الدفتر العقاري للبطاقات العقارية وللسجل العيني، كذلك يرون أن دوره كاشف فقط وليس منشئا لأي آثار قانونية كونه يقوم بتثبيت الحقوق العينية العقارية الواردة على العقار فقط (الدايم، 2022).

لكنه تم انتقاد هذا الإتجاه كون الدفتر العقاري ليس دائما له أثر كاشف بل في بعض الأحيان يكون منشأ للحق العيني وذلك عند تحويل الحائز لمالك الحق العيني ومنه نشوء حق الملكية الذي لم يكن منشأ قبل عمليات المسح العقاري العام(سعودي، 2019)، لذلك فالدفتر العقاري لا يعد سنداً إدارياً فقط وإنما تتعدى خصائصه هذا الأخير ذلك ماسنراه في الفرع الموالي.

الفرع الثالث: الدفتر العقاري قرار إداري

لقد ثار اختلاف حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بين الفقهاء، حيث ذهب اتجاه آخر من الفقه إلى القول بأن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري، وللتأكد من صحة هذا الأمر لابد من معرفة مدى تطابق العناصر التي يقوم عليها القرار الإداري مع الدفتر العقاري، وقبل كل هذا لابد من تعريف القرار الإداري حيث عرفه الأستاذ محمد الصغير بعلي أنه عبارة عن عمل قانوني صادر بالإرادة المنفردة للإدارة، يهدف لإحداث أثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة، أو هو ذلك التصرف القانوني الذي يفصح عن الإرادة المنفردة للإدارة قصد إحداث أثر قانوني بإنشاء مركز قانوني أو التأثير عليه بالتعديل أو الإلغاء (بعلي، القرارات الإدارية، 2005، صفحة 08)، والذي يمكن أن نستخلص منه أهم العناصر التي يقوم عليها القرار الإداري وهي كونه تصرف قانوني انفرادي، ويصدر عن جهة إدارية مختصة إضافة إلى إحداثه لأثر قانوني يتمثل في إنشاء مراكز قانونية أو تعديلها أو إلغائها.

وبالرجوع إلى الدفتر العقاري ومقارنته مع القرار الإداري نجده :

1 - الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة: إنه وبالرغم من تعدد المراحل التي تسبق إصدار الدفتر العقاري والأشخاص المساهمين في إعداده كإدارة المسح والمحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة، إلا أنها تعتبر مرحلة تمهيدية تقتضيها طبيعة الدفتر العقاري أين يتم الإعلان عن حق عيني عقاري، وفي الأخير وبعد تمام جميع الإجراءات يصدر المحافظ العقاري بإرادته المنفردة الدفتر العقاري الذي يحمل توقيعه(الناصر، 2010)، وهذا ماأكدته المادة 45 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم التي جاء فيها أن الدفتر العقاري يجب أن يكون مطابقاً للنموذج المحدد قانوناً بموجب قرار صادر من وزير المالية.

حيث يتم إعداده والتأشير عليه بطريقة واضحة مكتوبة بالحبر الأسود الذي لايمحى يتم شطب البياض بخط ويتم ترقيم وتوقيع الجداول ، ويتم كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويتم تصحيح جميع الأخطاء والإضافات عن طريق الإحالات ، و التأشير عليها من قبل المحافظ العقاري، كما يتم التسطير بالحبر بعد كل إجراء، وعلى المحافظ توضيح تاريخ التسليم والنص القانوني الذي يحكمه، كما يجب عليه الإشهاد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة .

وهذا دليل أن الدفتر العقاري هو عمل إداري صادر بالإرادة المنفردة للمحافظ العقاري على الرغم من تدخل العديد من الأشخاص في إعداده وتحضيره.

2 - الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية: وهذا باعتبار المحافظة العقارية هي سلطة إدارية تتبع مديرية الحفظ العقاري ويرأسها المحافظ العقاري الذي من صلاحياته إصدار

الدفاتر العقارية (بومعروف، 2023)، حيث نصت على هذه الهيئة المادة 20 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي جاء فيها أنه يتم إنشاء محافظات عقارية تسير من طرف محافظين عقاريين تسند لهم مهمة مسك السجل العقاري، كذلك المادة الأولى من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت إستحداث محافظة عقارية لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية تسير من طرف المحافظ عقاري.

وعليه فالمحافظة العقارية هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تقدم خدمات عمومية استنادا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 02 من القانون رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، المعدل والمتمم التي وضحت المقصود بالمؤسسات والإدارات العمومية أنها المؤسسات العمومية، والإدارات المركزية في الدولة والمصالح غير الممركزة التابعة لها والجماعات الإقليمية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والثقافي والمهني والمؤسسات العمومية ذات الطابع العلمي والتكنولوجي وكل مؤسسة عمومية يمكن ان يخضع مستخدموها لهذا القانون الأساسي.

3 - الدفتر العقاري له أثر قانوني: حسب النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري يتبين أن الدفتر العقاري الغرض الرئيسي من إصداره هو إثبات الملكية فهو سند قانوني يثبت الملكية وهذا ما أكدته العديد من المواد من بينها المادة 19 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت على انه يتم التسجيل في الدفتر العقاري الذي يعتبر سند ملكية جميع الحقوق الموجودة على عقار مشهر في السجل العقاري، وكذلك الفقرة الأخيرة من المادة 33 من المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة التي أكدت على ان الدفتر العقاري هو الوثيقة الوحيدة التي تقيم البيئة في شأن الملكية العقارية أي السند الوحيد الذي له حجية قانونية في إثبات الملكية العقارية، هذا ما يوضح أنه الدفتر العقاري ينتج عنه آثار قانونية تتمثل في إثبات حقوق عينية متعلقة بعقار الذي هو موضوع الدفتر العقاري.

وبالتالي يتأكد لنا أن الدفتر العقاري هو عبارة عن قرار إداري مستوفيا جميع العناصر التي يقوم عليها القرار الإداري كما سبق بيانه، الأمر الذي أكده القضاء الجزائي في قرار للمحكمة العليا صادر عن الغرفة العقارية تحت رقم 666056 بتاريخ 2011/07/14 الذي بين ان النظر في إلغاء الدفاتر العقارية لا يكون إلا امام القضاء الإداري، وهو ما يزيل الغموض حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري عن كونه قرار إداري.

المطلب الثالث: الحجية القانونية للدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية

لقد ثار خلاف فقهي آخر حول حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، فقد اعترف له بعض الفقهاء بالحجية المطلقة في الإثبات ولا يمكن إثبات عكس ذلك، أما جانب آخر من الفقه يعتبر أن الدفتر العقاري له الحجية النسبية، وهناك موقف كل من المشرع والقضاء حول هذه الحجية، وهذا ما سنتطرق له كالاتي:

الفرع الأول: الدفتر العقاري سند ذو حجية مطلقة في إثبات الملكية العقارية

إن الهدف من عملية تطهير العقارات هو ضمان الحقوق لأصحابها ، وحتى يحظى العقار بسند ملكية والمتمثل في الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد الذي من خلاله يتم إثبات الملكية العقارية لأصحابها بإعتبار أن له القوة الثبوتية المطلقة في عملية الإثبات العقاري، فإن هناك من الفقهاء من بينهم القاضي مجيد خلوفي والذي إعتبره على أنه مرآة تعكس وضعية العقار القانونية ، ولا يتم تسليمه إلى صاحب العقار إلا بعد قيام لجان المسح العام للأراضي بتحقيق ميداني، حيث يتولى أحد قضاة المحكمة مهمة التحقيق حول مدى صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديد شكل واضح نافي للجهالة (بومعروف، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، 2022، صفحة ص779)

وإن من أهم خصائص الشهر العيني هو منشأ ومطهر للملكية العقارية ويجعل القيد فيه عنوانا للحقيقة ولا يمكن إثبات عكس ذلك ، وما يدعم القوة الثبوتية للدفتر العقاري هو اعتبار الشهر العقاري بمفرده مصدرا للحقوق العينية العقارية بصفتها أصلية أو تبعية، وهذا ما يجعله ذو حجية مطلقة بالنسبة للجميع (بومعروف، 2022) فالدفتر العقاري ماهو إلا صورة تحمل جميع البيانات التي يحمل السجل العقاري، أو البطاقات العقارية الخاصة بكل العقارات والتي يتم إعدادها عن طريق وثائق المسح. (أحمد، 2018، صفحة ص314)

إن أنصار هذا المذهب الذين يدعون أن الدفتر العقاري له الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية وكان إستنادهم على مجموعة من النصوص القانونية من أهمها المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي نجده نص في المادة 33 على ان الدفاتر العقارية تمثل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة حول الملكية العقارية وبذلك نستشف أن المشرع الجزائري قد أعطى للدفاتر العقارية الحجية المطلقة في إثبات الملكية باعتبارها السند الوحيد الذي يثبت الملكية العقارية .

الفرع الثاني: الدفتر العقاري سند إثبات نسبي للملكية العقارية

في المقابل هناك جانب من الآراء الفقهية الذين يعتبرون أن الدفتر العقاري هو وثيقة ذات حجية نسبية مستنديين على ذلك أنه خرج عن القواعد العامة لنظام الشهر العيني، حين مكن الأشخاص من النظر في الحقوق الثابتة فيه عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي، وبالتالي جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية وإمكانية الطعن فيه أمام القضاء، الأمر الذي يقلل من القوة الثبوتية للحقوق المقيدة (معكوف، 2021، صفحة ص6) ، و هذا الطعن مؤسس بناءا على المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم في المادة 16 منه والتي تضمنت على أنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري والقضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية

سنطرق هنا لموقف المشرع الجزائري حول حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقاري، ومن ثم نخرج على موقف القضاء من خلال الأحكام الصادرة من المحكمة العليا حول ذلك فيما يلي:

1/ موقف المشرع الجزائري حول الحجية القانونية للدفتر العقاري

بالرجوع لنص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة نجدها تؤكد أن الدفاتر العقارية تعتبر المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة حول الملكية العقارية، كما نصت المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه يتم تسجيل جميع الحقوق المتعلقة بعقار مشهر في دفتر عقاري والذي يعتبر سند ملكية للعقار.

من خلال استقرارنا للمادتين المذكورتين أعلاه نستخلص أن المشرع الجزائري قد نص صراحة أن للدفتر العقاري الحجية المطلقة واعتبره السند الوحيد الذي تثبت من خلاله الملكية العقارية وأن الطعن فيه يكون إلا بالتزوير فقط، وعليه نرى أن المشرع الجزائري قد نجح بإقراره أحادية السند في إثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة باعتبار الدفتر العقاري هو السند الوحيد الذي يعبر عن الوضعية القانونية الحقيقية للعقارات ولا يتم تسليمه إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق مسبق. (رحامية، 2014، صفحة ص267)

2/ موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري

إن القضاء الجزائري نجده هذا حذو المشرع الجزائري ولم يتناقض معه حول مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة صادرا في ذلك عدة إجتهاادات قضائية التي تيرر أن للدفتر العقاري الحجية المطلقة في إثبات الملكية نوضحها فيما يلي: جاء في قرار المحكمة العليا حيث صدر الكثير من قرارات في هذا المجال من بينها رقم القرار 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28، الذي أكد على أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

من خلال قرار المحكمة العليا نستخلص أن القضاء اعطى الدفتر العقاري الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية وكان تأسيسهم القانوني بناء على قانون 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذلك المرسوم 73-75 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004 أنه يؤسس الدفتر العقاري على أساس أنه سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر رقم نوفمبر لسنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري حيث يتم تسجيل جميع الحقوق المتعلقة بعقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته، والرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، حيث يكتسب الدفتر العقاري القوة الثبوتية.

نستنتج من القرارين المذكورين أعلاه أنه لا يمكن إثبات الملكية العقارية وإدعاء الأشخاص بصفة مالكين في الأراضي الممسوحة إلا بإرفاقهم لدفتر عقاري في ملف الدعوى

وإلا حكم القاضي برفض الدعوى لإنعدام الصفة القانونية، كما يتضح أن القضاء قد منح الدفتر العقاري الحجية المطلقة باعتباره سنداً لإثبات الملكية العقارية.

المبحث الثاني: الإختصاص القضائي في المنازعات الدفتر العقاري

إن المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري لها خصوصية متميزة نوعاً ما، كونها تتعلق بوثيقة إدارية تمثل سنداً لإثبات الملكية العقارية، والتي هي عبارة عن مجموعة من الحقوق العينية الواردة على العقار موضوع الدفتر العقاري، وهذا ما يجعلها تنقسم بين اختصاص كل من القاضي الإداري والقاضي العادي حيث أن توزيع الإختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري يعتبر عنصر مهم في القضية المرفوعة، والذي يؤدي إلى قبول الدعوى من عدمه، وهذا ما نقوم بتوضيحه فيما يلي:

المطلب الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

على اعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار إداري تصدره سلطة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية فإنه بالضرورة سيخضع إلى الأحكام الخاصة بالقرارات الإدارية والطعن فيها، والتي يحكمها المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث تنص المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل والمتمم على أن صاحب الولاية العامة في المنازعات الإدارية هي المحكمة الإدارية، باستثناء المنازعات التي تختص بها جهات قضائية أخرى بموجب القانون.

وهي تختص بالفصل كدرجة أولى في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري أو الهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية طرفاً فيها، وهذا يعني أنه كلما كان أحد أطراف المنازعة شخص من أشخاص القانون العام كان القاضي الإداري هو المختص في المنازعة باستثناء إذا كان العمل الذي تقوم به أشخاص القانون العام لا يحقق المصلحة العامة ولا يرتبط بامتيازات السلطة العامة فهنا تخرج المنازعة من اختصاص القضاء الإداري وهذا تطبيقاً للمعيار المادي (بيران، 2022). وبناءً على ذلك سنتناول فيما المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري التي تدخل في اختصاص القاضي الإداري سواء التي تلك المتعلقة بإجراءات إعداده أو المنازعات الناشئة بعد إصداره وهي كما يلي:

الفرع الأول: إختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري

قد تتور بعض المنازعات في مرحلة إعداد الدفتر العقاري والتي تتمحور في الطعن في القرارات السابقة لإصدار الدفتر العقاري الصادرة عن المحافظ العقاري والمتمثلة في:

أولاً: الطعن في قرار رفض إيداع المستندات

إن مرحلة إيداع المستندات لدى المحافظة العقارية قد يواجهها قرار رفض من قبل المحافظ العقاري وذلك استناداً لأحد الأسباب المذكورة حصراً في المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمتمثلة في مايلي:

- عدم إيداع الدفتر العقاري على مستوى المحافظة.

-عدم إيداع مستخرج مسح الأراضي و كذلك الوثائق المتعلقة بالقياسات في حال تغيير حدود الملكية.

-عدم تقديم الوثائق اللازمة للمحافظ العقاري ، أو عدم كفايتها في الإثبات المطلوب.

-عدم استيفاء الجداول المودعة على البيانات المطلوبة المحددة في المواد 93،94،95، أو عدم صحتها في الاستثمارات المحررة من طرف الإدارة.

-عندما لا يتم التصديق على هوية الأطراف بالشروط المحددة في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102، 103 من ذات المرسوم.

-إذا تم تعيين العقارات خلافا لأحكام المادة 66 من ذات المرسوم.

-إذا تبين أن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل من خلال الصور الرسمية أو أو النسخ المودعة قصد الإجراء ، أو في حال عدم توفر الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم المعمول به في هذه النسخ أو الصور .

-في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71.

وهنا إذا توافرت أحد هذه الأسباب يقوم المحافظ العقاري برفض الإيداع ويتوج ذلك بقرار إداري مسبب يبلغه إلى المعني إما مباشرة أو عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، والذي يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري باعتباره قرار إداري خلال مدة شهرين من تاريخ الإشعار بالإستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وهذا ما أكدته المادتين 2/108 و 5/110 على التوالي من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بالسجل العقاري .

يتضح مما سبق أن المنازعات المتعلقة بإيداع المستندات أمام المحافظة العقارية تكون أمام القضاء الإداري باعتبار قرار رفض الإيداع هو قرار إداري، لكن ما يلاحظ على أجل الطعن المنصوص عليه أعلاه هو اختلافه مع الأجل المنصوص عليه في القواعد العامة للطعن في القرارات الإدارية المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي أربعة أشهر من تاريخ التبليغ أو الإشهار، وهذا ما يستوجب تعديل النص القديم ليتوافق مع القواعد العامة .

ثانيا: الطعن في قرار رفض إجراء الشهر

بعد إيداع الوثائق أمام المحافظة العقارية وقبولها من قبل المحافظ العقاري يقوم هذا الأخير بتسجيل إجراء الشهر العقاري ، لكن قد يصادفه أثناء التدقيق في الوثائق المقدمة له حالات تقوده إلى إيقاف إجراء الشهر والتي نصت عليها المادة 101 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمتمثلة فيما يلي:

-إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.

-إذا كان مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 1/95 غير صحيح.

-إذا كان تحديد الأطراف أو تحديد العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متطابق مع المعلومات التي تتضمنها البطاقة العقارية.

-إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير حسب المستندات المودعة في المحافظة العقارية غير متوافقة مع المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية.

- إذا كشف التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من ذات المرسوم أن العقار غير قابل للتصرف.

-إذا شاب العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المنصوص عليها في المادة 105 من ذات المرسوم.

-إذا ظهر أنه من الواجب رفض الإيداع قبل التأشير على الإجراء.

وهنا من الواجب تبليغ المعني بقرار رفض الإجراء من طرف المحافظ العقاري في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، أو تبليغه خلال المدة المذكورة برسالة موصى عليها مع إشعار بالإستلام، حيث يمنح له أجل 15 يوم من تاريخ التبليغ المباشر أو من تاريخ الإشعار بالإستلام أو من تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها لتقديم الوثيقة الخاطئة أو إيداع وثيقة تعديلية وهذا تحت طائلة رفض تسجيل الإيداع الذي يكون عبارة عن قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري والذي يبلغ خلال 8 أيام من انقضاء أجل الـ 15 يوم السابق ذكرها هذا ماتؤكدده المادة من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وقد نظم المشرع الجزائري إجراءات المنازعة والطعن في قرار رفض الإجراء بنفس الإجراءات المطبقة عند الطعن في قرار رفض إيداع المستندات السابق تبيانها، وهي ان يرفع الطعن امام القضاء الإداري في اجل شهرين من تاريخ التبليغ المباشر او تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها ، على اعتبار ان قرار رفض الإجراء هو قرار إداري صادر عن هيئة إدارية متمثلة في المحافظة العقارية.

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الترقيم العقاري

بعد إيداع المستندات المتعلقة بالعقار لدى المحافظة العقارية من أجل عملية المسح تأتي مرحلة مهمة تسبق إصدار الدفتر العقاري وهي مرحلة الترقيم العقاري والتي يقصد بها قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطائها رقما تعرف به كبيان عن هوية العقار، ويتنوع الترقيم حسب وسائل إثبات الملكية العقارية فقد يكون ترقيميا مؤقتا أو ترقيميا نهائيا أو ترقيميا لحساب مجهول" (عاشور و دحمانية، 2021، صفحة 113)، وفي هذا الصدد قد نشور منازعات أثناء القيام بعملية الترقيم العقاري والتي سنتناول منها في هذا الفرع مايدخل في اختصاص القضاء الإداري وهي كمايلي:

أولا : المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها

بالرجوع إلى نص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09 المعدل والمتمم نجدها تنص على أن القسم العقاري هو صاحب الاختصاص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص التابعين للقانون الخاص، والذي يعني بمفهوم المخالفة أنه متى كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام فإن المنازعة يختص بها القضاء الإداري ، وهذا ماينطبق على العقارات الغير مطالب بها وهي العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح أو تلك التي لم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص، والتي تخضع كأصل عام للتسوية الإدارية أمام المحافظة العقارية إذاكانت مدعمة بسند ملكية مشهورة او عقارات مدعمة بسندات غير مشهورة أو على أساس الحيازة أو يتم ترقيمها نهائيا باسم الدولة إذا لم يظهر أي شخص

يطالب بها خلال مدة 15 سنة (خلفوني، 2018)، هذا ما تؤكدته المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، التي عدلت بموجب المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 والتي جاء فيها مايلي: "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الأجل المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه. وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة" وفي حال عدم إمكانية التسوية الإدارية بسبب إشكال من الإشكالات التي جاءت بها المذكرة رقم 4060 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتمثلة في :

1- حالة العقارات المثقلة بعراض.
2- حالة وجود العديد من طلبات التسوية على عقار واحد.
3- حالة وجود تسوية بموجب عقد مشهر والعقار مثقل بعريضة من طرف عارض لا يملك سند مشهر.

4- حالة وجود سند غير مشهر أو على أساس الحيازة لاحق لعملية المسح العام. يتوج هذا الرفض بقرار إداري صادر عن المحافظ العقاري الذي أجازت المادة 24 من الأمر المذكور أعلاه الطعن في قراراته أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، والذي حسب قرار صادر عن محكمة التنازع بتاريخ 16-05-2011 الحامل لرقم 000111 كل قراراته تخضع لرقابة القضاء الإداري على اعتبار أن إدارة الحفظ العقاري هي مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية.

وعليه فإنه يفهم مما سبق أن المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها تمر بمرحلة التسوية الودية ثم تنتقل إلى الطعن القضائي في حال عدم جدوى هذه الأخيرة، حيث يتم الطعن في الترقيم المؤقت أمام القضاء الإداري على اعتبار أن الدعوى تكون ضد شخص معنوي عام وهو وزير المالية ممثلاً في المدير الولائي للحفظ العقاري.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي

إن المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي يعود إختصاصها إلى القضاء الإداري حيث أنه في إجتهااد قضائي لمحكمة التنازع في ملف رقم 000133 الصادر في تاريخ 2012/10/15 المنشور في العدد الثاني من مجلة المحكمة العليا لسنة 2013، الذي أكد أن طلب إبطال الترقيم النهائي هو بمثابة إبطال الدفتر العقاري الذي يعود إختصاصه للقضاء الإداري، وانه عبارة عن قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري وبالتالي يعود الإختصاص في إبطاله للقضاء الإداري.

وعليه فبالرجوع للمادتين 13 و14 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم فإنه في حال عدم الإعتراض عن الترقيم المؤقت خلال المدة التي حددها القانون وهي أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لايملك مالكوها الظاهرين سندات قانونية تثبت ملكيتهم، والذين يمارسون حيازة تمكنهم من اكتساب الملكية عن طريق التقادم، أو سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات اثبات كافية، هنا يصبح الترقيم نهائيا لكن رغم ذلك إلا ان المشرع قد أجاز الطعن فيه وذلك طبقا لحكام المادة 16 من المرسوم 76-63 التي نصت على انه لا يتم الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي إلا عن طريق القضاء .

لكن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد أجل الطعن في الترقيم النهائي، هذا مايحيلنا إلى بقاء الأجل مفتوحا إلى حين أجل التقادم المسقط وهو 15 سنة(صيفاوي، 2018) ، إضافة انه لم ينص على إختصاص القضاء الإداري بالنظر في منازعات الترقيم النهائي بشكل صريح، ولكن باستقراء النصوص القانونية نجد ان الترقيم النهائي لايتوج بوثيقة تسلم إلى المعنيين وإنما يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي يعتبر قرار إداري ، لذلك فالطعن في الترقيمات النهائية يكون امام القضاء الإداري(حويذق، 2019) .

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بإصدار الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سندا لإثبات الملكية العقارية وهذا كما سبق بيانه، لكن رغم ذلك فالمشرع الجزائري لم يحصنه من الرقابة القضائية، وتبعاً لذلك يمكن أن تحصل منازعات عند مرحلة إصدار الدفتر العقاري والتي يعقد الإختصاص بالفصل فيها إلى القضاء الإداري كونها تدور وجودا وعدما حول قرار إداري وهذا ماسنوضحه فيمايلي:

أولاً: الطعن في قرار عدم تسليم الدفتر العقاري

عند الوصول إلى مرحلة إصدار الدفتر العقاري وإنهاء جميع الإجراءات المتعلقة به قد يكتشف المحافظ العقاري عيباً في أحد المستندات يمنعه من تسليم الدفتر العقاري، مما قد يدفع المالك إلى اللجوء إلى القضاء من أجل الطعن في قرار رفض تسليم الدفتر الذي يعتبر من قبيل القرارات الإدارية(صيفاوي، 2018)، أو في حال عدم تسليم الدفتر العقاري عند طلبه من طرف المالك عند ضياعه أو إتلافه من قبله، وفي هذا الخصوص نص المشرع الجزائري على إمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري في المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم التي جاء فيها أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وهذا يعني أنه بإمكان المعني رفع دعوى قضائية أمام جهات القضاء الإداري لإلغاء قرار عدم تسليم الدفتر العقاري الصادر من المحافظ العقاري.

ثانيا: إلغاء الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري يخضع لمبدأ المشروعية باعتباره قرارا إداريا، لذلك في حال إذا شاب عيب من عيوب عدم المشروعية سيصبح قابلا للإبطال أمام القضاء الإداري، وهذا ما أكدته العديد من قرارات المحكمة العليا من بينها القرار رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 2011/07/11 الذي يؤكد على عدم إمكانية إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري.

وبالتالي إذا شاب الدفتر العقاري عيب من عيوب عدم المشروعية سواء عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب السبب، عيب مخالفة القانون، أو عيب الإنحراف في استعمال السلطة، يجوز الطعن فيه كأى قرار إداري أمام جهات القضاء الإداري طبقا للقواعد العامة التي تحكم دعوى إلغاء القرارات الإدارية، والتي يحكم فيها القاضي الإداري إما بإلغاء الدفتر العقاري وبالتالي تزول صفة الملكية عن المالك، أو العكس حيث يصبح الحكم الرافض لدعوى الإلغاء بمثابة تأكيد للحجية القانونية للدفتر العقاري على ملكية المالك للعقار (رحايمية، 2014).

ثالثا: الطعن بالتعويض في منازعات الدفتر العقاري

إن الطعن في الدفتر العقاري يكون خلال شهرين من تاريخ تسليم الدفتر العقاري وهذا طبقا لما جاء في الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي نصت على أن الطعن في قرارات المحافظ العقاري يكون خلال شهرين من تاريخ تبليغها، وعليه فإن الدفتر العقاري يتحصن بعد فوات آجال الإلغاء، ولا يبقى أمام الشخص المضرور سوى اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل طلب التعويض عن الضرر الذي لحق به جراء صدور الدفتر العقاري، وفي هذا الشأن نصت المادة 23 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم على أن الدولة هي المسؤولة عن الأخطاء التي أضرت بالغير والمرتكبة من طرف المحافظ العقاري خلال ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية القائمة ضد الدولة حيث يجب أن ترفع في خلال سنة واحدة من اكتشاف الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتحدد مدة تقادم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري الذي ارتكب خطأ جسيما.

ويتضح من هذه المادة أن المشرع الجزائري قد أجاز للمضرور رفع دعوى تعويض عن خطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري بمناسبة إعداد وإصدار الدفتر العقاري وأعطى له أجل سنة لرفع الدعوى تحت طائلة عدم القبول، وهذا ما يحمي مصالح الأشخاص ويجعلها مستقرة.

المطلب الثاني: اختصاص القاضي العقاري في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

ينعقد الاختصاص للقاضي العقاري بالنظر في منازعات الدفتر العقاري عندما يكون النزاع قائما بين الخواص، يفصل في النزاع المتعلق بكل الحقوق المترتبة عن العقود الرسمية التي تم شهرها وتكون محل طلب أو إبطال أو تعديل أو نقض، (رواج، 2022)، وعليه سنتطرق إلى المنازعات التي يختص بها القاضي العقاري فيما يلي:

الفرع الأول: الدعوى الناشئة عن إيداع وثائق المسح

إن أول مرحلة تقوم بها المحافظة العقارية هي عملية مسح الأراضي كمرحلة أولية والتي من خلالها يتم تطهير العقارات وإنسابها إلى أصحابها المالكين، وذلك من خلال تقديم الوثائق المتعلقة بالعقار من طرف مالكيها، من أجل إعداد سجل عقاري وتسليم السندات الملكية والممثلة في الدفاتر العقارية وهذا يكون في آجال حددها القانون.

بالرجوع للمرسوم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق ل 29 مارس سنة 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام في نص المادة 14 منه نصت على أنه يمكن للمالكين رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً أو الإتفاق على حدودهم في أجل يحدد بثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها.

بمعنى أنه في حالة تنازع الأطراف المالكين للعقارات فيما بينهم وعدم الإتفاق حول الحدود المتنازع فيها لهم الحق في رفع دعوى قضائية أمام القاضي العقاري كون النزاع مابين الأطراف المالكين وذلك في أجل ثلاث أشهر.

وعليه فإن المشرع الجزائري قد منح مدة ثلاث أشهر من أجل إجراء التسوية الودية فيما بين الأشخاص المالكين واللجوء إلى القضاء في حالة عدم الوصول إلى حل ودي، وترفع الدعوى القضائية أمام القسم العقاري مع مراعاة الشروط المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 التي نصت على شرطي الصفة والمصلحة مع التقيد بشرط الميعاد ثلاث أشهر لرفع الدعوى من تاريخ التبليغ بمحضر عدم المصالحة للأطراف، وترفع الدعوى أمام القسم العقاري الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

الفرع الثاني: الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص

بعد إعداد عملية مسح الأراضي يتم الإنطلاق في عملية تأسيس السجل العقاري وتسليم سندات الملكية العقارية الممثلة في دفاتر العقارية، وفي حال كانت وثائق المسح تشير إلى وجود سندات رسمية تثبت الملكية، وهو ما يسمى بعملية الترقيم النهائي، غير أنه قد يتم ترقيم مؤقت، وخلال الأجال القانونية للترقيم المؤقت قد ينازع شخص المالك الظاهر في الملكية لهذه العين. (منقار، 2020، صفحة ص108)

بالرجوع لنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13 نصت على أن القسم العقاري هو صاحب الإختصاص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.

بمعنى أن منازعات الترقيم المؤقت القائمة بين الخواص تكون من إختصاص القسم العقاري أي القضاء العادي، الأمر الذي أكدته الإجتهد القضائي في قرار صادر عن مجلس الدولة الذي يحمل رقم 049444 المؤرخ في 29/10/2009 المنشور في العدد العاشر من مجلة مجلس الدولة لسنة 2012 والذي أقر أن "النزاعات القائمة بين الأشخاص الطبيعية والمتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري للملكية التي غيرت حدودها أثناء عملية مسح الأراضي لا تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري"، هذا ما يؤكد خروج هذا النوع من المنازعات من إختصاص القاضي الإداري .

وعليه فإنه في حال نشوب نزاع بين الأطراف الخواص عند مرحلة الترتيم المؤقت يقوم المحافظ العقاري بالقيام بإجراء المصالحة بين أطراف النزاع وذلك بتحرير محضر عن نتيجة هذه المصالحة، وتكون الإتفاقات الأطراف مدرجة في هذا المحضر قوة إلزام خاص، لكن إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى، فإن الإعتراضات ينظر فيها أمام المحكمة المختصة إقليمياً.

إن المادة 15 من مرسوم تنفيذي 93-123 المعدل والمتمم لمرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أن أجل رفع الطعن في منازعات المتعلقة بالترقيم العقاري هي 6 أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحافظ العقاري للأطراف بعدم الصلح هذا الأجل لم يكن منصوص عليه من قبل في ضل المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري إلى غاية صدور تعديل المرسوم 80-210 فكان أول تعديل ينص على آجال الطعن في الترتيم العقاري.

وهذا ما يؤدي بنا التساؤل في فترة قبل صدور تعديل 80-210 على ماذا كان يستند المتقاضين عند رفع دعواهم من حيث احتساب آجال رفع الدعوى؟

فهنا يسعنا القول أنه كان هناك فراغ تشريعي لأن المنظم الجزائري لم ينظم مسألة تحديد آجال رفع الدعوى أمام القضاء العقاري، كما نلاحظ أن المشرع الجزائري من أجل تخفيف العبء على الجهات القضائية ألزم الأطراف المتنازعة تقديم اعتراض أمام المحافظ العقاري وفي حالة عدم الجدوى لهم حق اللجوء إلى القضاء.

المطلب الثالث: إختصاص القاضي الجزائري في منازعات الدفتر العقاري

بما أن الدفتر العقاري يقوم بتحريره المحافظ العقاري فهذا الأخير يعتبر موظف عمومي فعند أدائه لمهامه الوظيفية قد يرتكب أخطاء وظيفية تجعله محل متابعة جزائية متى كان هذا الخطأ جسيماً ، لأن المحافظ العقاري هو ملزم بالقيام بالترتيم القانونية وفي حال الإخلال بهذه الإلتزامات بما فيها تلك المتعلقة بالبيانات الموجودة في البطاقات العقارية مثال استبدال تلك البيانات المثبتة من عملية المسح لفائدة شخص آخر فهذه جريمة تزوير يعاقب عليها قانون العقوبات بإعتبار أن الدفتر العقاري هو محرر رسمي وهذه المحررات الرسمية قد وفر لها المشرع الجزائري حماية جزائية بموجب المادة 214 من قانون العقوبات الصادر بموجب الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المعدل والمتمم نصت على أنه يتم معاقبة القضاة أو الموظفين أو القائمين بوظيفة عمومية الذين زوروا محررات عمومية أو رسمية خلال تأدية وظيفتهم عن طريق توقيع مزور، أو تعديل في المحررات أو الخطوط أو التوقيعات وإما بانتحال شخصية الغير أو الحلول محلها، أو بالكتابة أو التغيير في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية بعد إتمامها أو قفلها .

من خلال نص المادة نستخلص أن المشرع الجزائري ضمن حماية للدفتر العقاري بإعتباره من المحررات الرسمية يحرره المحافظ العقاري كموظف عمومي في المحافظة العقارية.

الخاتمة:

وفي الأخير توصلنا من خلال دراستنا لخصوصية منازعات الدفتر العقاري أن هذا السند المهم يعتبر الضمان الحقيقي للحق في الملكية العقارية، هذا ما أدى بالمشرع الجزائري إلى

إعطائه مكانة كبيرة وذلك بإصداره لترسنة كبيرة من القوانين التي تنظم المنازعات العقارية ومن بينها منازعات الدفتر العقاري التي لها طابع خاص مقارنة بباقي المنازعات ، حيث انها تنقسم بين إختصاص القضاء العادي وإختصاص القضاء الإداري ، حيث توصلنا لمجموعة من النتائج يمكن إدراج أهمها فيمايلي:

1-إن الدفتر العقاري هو سند رسمي ذو حجية قانونية لضمان الحق في ملكية العقار وحمايته في مواجهة الغير.

2-سكوت المشرع الجزائري عن تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، وهذا ما يخلق الغموض في تحديد الجهة القضائية التي تختص في المنازعات المترتبة عن هذا الأخير.

2-الدفتر العقاري هو قرار إداري حسب القضاء، وذلك كونه صادر بالإرادة المنفردة لهيئة إدارية تتمثل في المحافظ العقاري، ويهدف إلى إحداث آثار قانونية.

3-وجود نقص كبير في التشريعات المتعلقة بالدفتر العقاري ، والتي تجعل هناك شغور كبير في النظام القانوني لهذا السند المهم.

4-يختلف الإختصاص القضائي بالنظر في منازعات الدفتر العقاري بين القضاء العادي والقضاء الإداري.

5-ينعقد الإختصاص بالنظر في المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري للقضاء الإداري سواء في مرحلة إعداد الدفتر العقاري المتمثلة في المنازعات المتعلقة بإعداد المستندات وإجراء الشهر، أو المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري، أو في المرحلة التي تلازم مرحلة إصداره والتي تتمثل في الطعن في قرار رفض تسليم الدفتر العقاري أو إلغائه أو طلب التعويض عن الأضرار التي يمكن ان تحدث بعد إصداره.

6-إن المشرع الجزائري رتب مسؤولية جزائية للمحافظ العقاري بإعتباره موظف عمومي صاحب الإختصاص الأصيل في تحرير الدفتر العقاري كسند رسمية

7- نص القانون والقضاء الجزائري صراحة أن للدفتر العقاري الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية.

8- هناك قصور تشريعي فيما يتعلق بمعالجة المنازعات التي ينظر فيها القاضي العقاري خاصة فيما يتعلق بالمنازعات التي تكون بين الخواص هنا المشرع الجزائري لم يعط أهمية أكثر للمنازعات التي تكون بين الخواص خاصة في القوانين الخاصة.

انطلاقا من هذه النتائج يمكن إقتراح مجموعة من التوصيات تتمثل في:

1-وجوب تنظيم التشريعات المتناثرة حول الدفتر العقاري خصوصا والمنازعات العقارية عموما، والتي يشوبها نقص في التنظيم القانوني لهذه الوثيقة المهمة التي تعتبر سنداً يثبت الملكية العقارية.

2-وجوب تحيين المواد التي تحكم تنظيم الدفتر العقاري، والتي تحتاج إلى تعديل من اجل التوافق مع النصوص الإجرائية الجديدة المتعلقة بها.

3- وجوب تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، كونها الفاصلة في تحديد القانون المطبق على المنازعات المتعلقة به والجهة القضائية المختصة في ذلك.

4- على المشرع الجزائري توضيح أكثر للمنازعات العقارية وتنظيمها في القوانين العقارية من أجل تسهيل للقاضي العقاري الفصل في المنازعات التي تكون من إختصاصه.

قائمة المصادر و المراجع:

أولاً: المصادر

- 01-الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد49، الصادرة في 11 جوان 1966 المعدل والمتمم.
- 02-المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد15، الصادرة 20 فيفري 1973.
- 03-الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 04-الأمر رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30، الصادرة في 13 افريل 1976، المعدل والمتمم.
- 05 -المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد30، الصادرة في 13 أبريل سنة 1976.
- 06-الأمر رقم 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتضمن القانون الساسي للتوظيف العمومية، الجريدة الرسمية عدد 46، الصادرة في 16 جويلية 2006.
- 07-القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد21 الصادرة بتاريخ 23/04/2008، المعدل والمتمم بموجب القانون 22-13، المؤرخ في 12 جويلية 2022، الجريدة الرسمية عدد48، الصادرة في 17 جويلية 2022.
- 08-القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية عدد 76، الصادرة في 28 ديسمبر 2017.

ثانياً: المراجع

أ/ الكتب:

- 01-مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.
 - 02- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.
 - 03- _____، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
 - 04-سليمان الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، ط5، مطبعة جامعة عين الشمس، القاهرة، مصر، 1991.
- ب/ الأطروحات والرسائل العلمية

- 01-رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
- 02-حويذق عثمان، الترقيم العقاري والمنازعات المترتبة عليه، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس المدية، الجزائر، 2019/2018.
- 03-صبرينة جبايلي، أثر التحكيم على خصوصية العقد الإداري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، الجزائر، 2017/2016.
- 04-صيفاوي سليمة، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة 1، الجزائر، 2018/2017.
- 05-منقار هواري، الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، 2020-2019.
- ج/المجلات العلمية:**
 - 01- بيران يعقوب، إختصاص القضاء العادي في المنازعات العقارية ذات الصبغة الإدارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 03، مجلد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، جانفي 2022.
 - 02- جمال عبد الناصر مانع، الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية، عدد 01، مجلد 03، جامعة العربي تبسي تبسة، الجزائر، جوان 2010.
 - 03-زماموش ندير، الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري وطبيعته القانونية، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، مجلد 09، جامعة عمار تليجي الاغواط، الجزائر، جوان 2023.
 - 04- سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند للإثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 01، مجلد 10، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الواد، الجزائر، أفريل 2019.
 - 05- سهام مسكر، كريمة شايب باشا، موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيود والقيمة القانونية للدفتر العقاري، مجلة القانون العقاري، عدد 01، مجلد 05، مخبر القانون والعقار، جامعة البليدة 2، الجزائر، مارس 2018.
 - 06- عاشور نصر الدين، دحامية علي، إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري، مجلة المفكر، عدد 01، مجلد 16، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، جوان 2021.

- 07- هاجر عبد الدايم، الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، عدد 01، مجلد 06، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلجي الأغواط، الجزائر، مارس 2022.
- 08- أمحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، عدد 02، المجلد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون تيارت، الجزائر، 2018.
- 09- بومعروف العربي، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، عدد 04، مجلد 07، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف مسيلة، الجزائر، جانفي 2023.
- 10- روابح إلهام شهر زاد، الإختصاص القضائي في المنازعات العقارية على ضوء قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، منازعات الترقية العقارية مثالا، مجلة العلوم والحقوق السياسية، العدد 02، المجلد 09، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور خنشلة، الجزائر، أكتوبر 2022.
- 11- لمزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق للتشريع الجزائري، عدد 01، مجلد 08، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد زبانة غليزان، الجزائر، نوفمبر 2019.
- 12- معكوف منى، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة إسهامات قانونية، العدد 02، المجلد 01، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، الجزائر، 2021.
- د/الإجتهاادات القضائية:**
- 1- المحكمة العليا:**
- 01- القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية، بتاريخ 2000/06/28، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2001.
- 02- القرار رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية، بتاريخ 2011/07/11، مجلة المحكمة العليا، عدد 01، سنة 2012.
- 03- القرار رقم 000133 الصادر عن الإجتهااد القضائي لمحكمة التنازع، بتاريخ 2012/10/15، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2013.
- 2- مجلس الدولة:**
- 01- القرار رقم 049444 الصادر عن مجلس الدولة، بتاريخ 2009/10/29، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، سنة 2012.
- 3- محكمة التنازع:**
- 01- القرار رقم 000111 الصادر عن محكمة التنازع، بتاريخ 2011/05/16، مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2011.

