

الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسووحة

**LE LIVRET FONCIER UN DOCUMENT DE PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ
IMMOBILIÈRES CADASTRÉS**

أ. بلقاسم بواشـري

باحث في الدكتوراه (تخصص العقود والمسؤولية)

pplatinum33@yahoo.com**ملخص:**

يقصد بالشهر العقاري شهر حقوق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى المتعلقة بهذه العقارات، والذي يهدف إلى إعلام الغير بحقوقه وتمكينه من الحصول على المعلومات الخاصة بالسندات المشهورة، ويختلف نظام الشهر العقاري باختلاف نظام الشهر المتبع، نظام الشهر الشخصي أو نظام الشهر العيني.

وأن هذا النظام الأخير هو نظام الشهر الذي اعتنقه المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم التنفيذي له، المرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

يقوم هذا النظام الجديد على مسح عام للأراضي، تجمع فيه بيانات مطابقة للعقارات والتي تشكل الأساس المادي لسجل عقاري يعكس كل ما يتعلق بإنشاء أو تداول حق عيني على عقار.

فبعد اختتام عمليات المسح العقاري لكل بلدية تودع نسخة من وثائق المسح لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري، والتي من خلالها يشرع المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسووحة وتسليم المالك المرقم باسمه العقار دفترًا عقاريا يتضمن البيانات المدونة على البطاقات العقارية.

إن الأثر الذي يربته الدفتر العقاري ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير فحسب، وإنما إضافة إلى ذلك يشكل سندا للملكية في المناطق المسووحة.

وبالتالي فإنه يكتسب قوة ثبوت كبيرة ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق الطعن أمام القضاء.

الكلمات الدالة:

الشهر العقاري، الدفتر العقاري، الشهر العيني.

Résumé:

La publicité foncière est la publicité des droits de propriété et autres droits réels existant sur les immeubles, et destinée à faire connaître aux tiers ces droits et de leur permettre de s'informer sur les documents publiés.

La publicité foncière est variée selon le système de publicité retenu, système de publicité personnelle, système de publicité réelle.

Ce dernier système que le législateur algérien a retenue dans l'ordonnance 75/74 du 12 novembre 1975, portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier

et dans deux décrets d'application du 25 mars 1975: décret 76/63 relatif à l'institution du livre foncier, décret 76/62 relatif à l'établissement du cadastre général.

Ce nouveau système repose sur l'établissement du cadastre général correspondant à une indentification graphique des immeubles servant base au livre foncier qui, lui doit refléter toute création ou transmission d'un droit réel sur un immeuble.

A la clôture des opérations cadastrales de chaque commune, il sera déposé auprès du service chargé de la tenue du livre foncier un double des documents de cadastre.

Le conservateur foncier procède à l'immatriculation des immeubles cadastrés au livre foncier dès réception du document cadastre.

Il est remis au propriétaire foncier, à l'occasion de la première formalité un livret foncier reproduisant les annotations de fichier immobilier.

Le livret foncier aura pour effet non seulement de rendre opposable aux tiers les droits publiés, mais également constituer un titre de propriété dans les zones cadastrés.

Le livret foncier est donc doté d'une grande force probante et qui ne peut être remis en cause que par voie judiciaire.

Mots clés:

La publicité foncière, système de publicité réelle, livre foncier.

مقدمة :

عمدت الجزائر بعد الإستقلال إلى إيجاد آلية لتطهير الملكية العقارية بصفة شاملة للحد من الوضعية السلبية التي ورثتها عن الإستعمار في هذا المجال، وذلك من حيث انعدام سندات إثبات الملكية العقارية ومن حيث النقائص التي لوحظت في الكثير من السندات المشهورة في الفترة الإستعمارية (عدم وضوح تعيين العقار، هوية المالك ناقصة، أصل الملكية غير متسلسل الخ...) فأصبحت هذه السندات لا تعكس الوضعية المادية والقانونية الحالية للعقار.

ولتجسيد سياسة التطهير العقاري هذه، صدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تبدأ عملية التطهير وفق هذه الآلية في مرحلة أولى بالشروع في عملية مسح عام للأراضي على أن تشكل هذه العملية في مرحلة ثانية الأساس المادي لتأسيس سجل عقاري يعمل على استقرار الملكية العقارية.

تعتبر عملية مسح الأراضي العام عملية فنية وقانونية، يُشرع فيها بمبادرة من السلطة المختصة، تهدف إلى جمع البيانات الكافية لتحديد هوية العقار والتي تتعلق بموقعه ونطاقه واسم مالكة وطرق تملكه والحقوق العينية العقارية المترتبة لفائدته أو التي تنقله، وبعد الانتهاء من هذه العملية تجمع البيانات ضمن وثائق خاصة تودع نسخة منها لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري¹.

والغاية من هذا الإيداع هو القيام بإجراء شهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى (الحقوق المتجزئة عن حق الملكية والأعباء التي تثقل العقار) في السجل العقاري²، ليشكل هذا الإجراء المنطلق الأول في نشأة الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني.

و عليه فإن عملية ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري تقوم أساسا على وثائق مسح الأراضي المودعة لدى المحافظة العقارية، فمن خلالها يتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم.

يترب عن تنفيذ عملية الترقيم العقاري تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تم ترقيمه، تتضمن هويته الدقيقة بحسب البيانات الواردة في وثائق المسح، والتي ستكون المرآة العاكسة لكل الوضعيات القانونية الجديدة التي سوف تطرأ على العقار بمناسبة تصرفات قانونية قد ترد عليه وتكون لاحقة للإجراء الأول.

لكن إذا أراد صاحب الحق استظهار حقه المرقم بصفة نهائية، كان من الضروري منحه بمناسبة الإجراء الأول وثيقة يستدل بها على وجود هذا الحق بمجموعة البطاقات العقارية تشكل دليل ملكيته في الأراضي المسوحة³، والتي بموجبها يستطيع مستقبلا التصرف في هذا الحق على الوجه الذي يشاء، تسمى هذه الوثيقة بالدفتري العقاري، هذا الأخير يعتبر الشيء الملموس لدى صاحب الحق الذي يشعر بمجرد استلامه أن حقه أصبح في مأمن من كل إعتداء.

من خلال ما سبق سوف نحاول دراسة هذا الموضوع بالإجابة عن الإشكاليات التالية: ما المقصود بالدفتري العقاري؟ وما قيمته القانونية في مجال إثبات الملكية العقارية؟

أولاً: ماهية الدفتري العقاري

تعتبر البطاقات العقارية المؤسسة بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية دليلاً على حصول عملية الترقيم العقاري إلا أن هذا التأسيس يظل إجراء داخلي لا يستشعره أصحاب الحقوق المرقمة باسمهم ترقيماً نهائياً⁴، لذا وجب أن تتوج هذه العملية بتسليمهم سندا يثبت حصول هذا الترقيم، وفعلاً أحدث المشرع الجزائري هذا السند وسماه الدفتري العقاري.

1 : تعريف الدفتري العقاري

يعرف الدفتري العقاري بأنه سند إداري يعده ويسلمه موظف إداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد إنتهاء عملية مسح الأراضي العام والذي سيكون محلاً لتسجيل كل الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول، وفي هذا المعنى نصت المادة 18 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتري عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

إن العقود الإرادية والاتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري مرفقة بالدفتري العقاري ويشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتري العقاري في العقود المذكورة ويضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية " و نصت المادة

19 من نفس الأمر على أن "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية"، ويكون هذا الدفتر مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية⁵.

2 : مشتملات الدفتر العقاري

بناءً على القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري السالف الذكر، نجد ان هذا السند يحتوي على مجموعة من الصفحات تتضمن البيانات التالية :

تمثل الصفحة الأولى منه واجهة الدفتر العقاري وتتضمن إسم المحافظة العقارية التي سلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها، رقم الدفتر العقاري، البلدية الموجود فيها العقار، المنطقة، الحي والشارع والرقم إن وجد، المكان المسمى، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، ورقم القطعة عند الإقتضاء.

أما الصفحات المتبقية فتشغلها ستة (06) جداول تتعلق بما يلي:

- الجدول الأول : يشتمل على التعيين الدقيق للعقار المسوح (الحالة، المساحة، والمحتوى)

- الجدول الثاني : خاص بالملكية ويتضمن ما يلي :

- قسم خاص بالإجراءات المنشئة للملكية بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها هو المنطلق الأول لها.

ثم تأتي التأشيرات الخاصة بباقي الإجراءات (الوثائق المنشئة أو الناقلة للملكية) واللاحقة للإجراء الأول متسلسلة بحسب مراجع إشهارها (تاريخ الإشهار، الحجم والتريعة).

- القسم الثاني خاص بتعيين المالك وتحديد فيه الهوية الكاملة للمالك الحالة الشخصية، بحيث تنصدر هذا القسم هوية المالك الأصلي أي المالك المرقم بإسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري، ثم تأتي باقي التأشيرات الخاصة بهوية المالكين الجدد في حالة ما إذا إنتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول.

- الجدول الثالث : يحتوي هذا الجدول على إشتراك بالفاصل، إرتفاقات إيجابية وسلبية : حقوق مشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم، التريعة).

- الجدول الرابع : يحتوي هذا الجدول على التجزئات والأعباء، وذلك بذكر الحقوق المشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم والرقم)، والتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها أيضاً.

- الجدول الخامس : خاص بالإمتيازات والرهون وينقسم إلى قسم خاص بالتسجيلات مع ذكر مراجع إشهارها (التاريخ، الحجم والرقم) وقسم خاص بالتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

- الجدول السادس : يحتوي هذا الجدول على تأشيرة التصديق المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم 63/76، فيذكر فيه تاريخ تسليم الدفتر والمقر الخاص بالمحافظة العقارية، ثم يشهد فيه المحافظ العقاري بأن الدفتر المسلم مصادق عليه وموافق للبطاقة العقارية وبمضيه مع وضع اسم ولقب وخاتم المحافظة العقارية المختصة اقليمياً.

3: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

أ- إعداد الدفتر العقاري

يُعد الدفتر العقاري على نسخ البيانات الموجودة على البطاقات العقارية المنشأة بموجب الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري، هذا النسخ يجب أن يكون بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة. وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.

ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات، وأن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري ويسطر خط بالحبر يفصل بين إجراء وآخر.

ويشهد المحافظ العقاري على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية⁶.

ب- تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري لكل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية ريفية أو حضرية لعقار ممسوح، فإذا كان هذا المالك شخصا واحدا يسلم له الدفتر العقاري المعد بالكيفية السابقة شخصيا⁷، أما إذا تمثل المالك في عدة أشخاص كما في حالة الملكية الشائعة، فإنه يحتفظ بالدفتر العقاري الوحيد بالمحافظة العقارية و يستعاض عن ذلك بتسليم كل شريك في الشيع بمستخرج من الدفتر العقاري⁸ يحتفظ به ليقوم مقامه إذا أراد الشركاء أو أحدهم التصرف في نصيبه من العقار مستقبلا ولا يمكن أن يطالبهم المحافظ العقاري بإحضاره بمناسبة إجراءات لاحقة للإجراء الأول، ومع ذلك يمكن للشركاء على الشيع سحب الدفتر العقاري متى عيّنوا بموجب وكالة قانونية وكيلا عنهم لحيازة هذا الدفتر، وعلى المحافظ العقاري أن يشير على البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري⁹، ويصبح بعدها كل شريك مطالب بإحضار الدفتر العقاري المسحوب إذا أقام تصرفات قانونية لاحقة للإجراء الأول على العقار الذي يشتمله هذا الدفتر.

وما يلاحظ أيضا أنه إذا تم نسخ هذه البيانات بطريقة مغلوبة من البطاقات العقارية إلى الدفتر العقاري، فعلى المحافظ العقاري بعد تصحيح البطاقات العقارية أن يبادر بتصحيح الدفتر العقاري، فإذا كان هذا الأخير محتفظا به بالمحافظة العقارية، فإن عملية التصحيح تجري بدون تدخل من حامله، أما إذا كان بحوزة صاحبه واكتشف المحافظ العقاري هذه الأغلاط فعليه أن ينذر بضرورة تقديم الدفتر العقاري من أجل ضبطه، أما إذا اكتشفها صاحب الدفتر فعلى هذا الأخير توجيه طلب للمحافظ العقاري يرفق معه الدفتر المعني¹⁰.

أما إذا حدث وأن فقد المالك الدفتر العقاري المسلم له، أو أن يتلف بسبب حادث ما، ففي هذه الحالة يجوز لصاحب الدفتر أن يحصل على دفتر جديد يعوض الدفتر المفقود أو المتلف¹¹ وذلك باتباع الإجراءات التالية :

- تقديم طلب مكتوب ومسبب يدعمه بتصريح بالضياع مسلم له من جهة مختصة موجه للمحافظ العقاري.
- إثبات هويته أمام المحافظ العقاري.

- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر جديد.

4 : التأشير على الدفتر العقاري

يشكل الدفتر العقاري سندا قويا للملكية العقارية و بدونه لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري، و كل تأشير على البطاقة العقارية يجب أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار¹².
و عليه فلا يعتبر الدفتر العقاري تاما إلا من تاريخ آخر شهادة تطابق مع البطاقة العقارية يوقع عليها المحافظ العقاري في الصفحة الأخيرة من الدفتر العقاري.

و لتحقيق ذلك يجب على كل مالك قام بتصرف يتعلق بالعقار المقيد في دفتره العقاري أن يرفقه مع الوثيقة الخاضعة للشهر عند إيداعها لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه و مطابقتها مع البطاقة العقارية المعنية المؤشر عليها، و ذلك ما نصت عليه الفقرة الثانية و الثالثة من المادة 18 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري: "أن العقود الإرادية و الإتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري مرفقة بالدفتر العقاري.

و يشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة و يضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية."

يؤشر على الدفتر العقاري بالبيانات الموجودة على البطاقات العقارية بمناسبة الإجراءات اللاحقة للإجراء الأول بنفس الكيفية المؤشر بها عليه عند إعداده أول مرة و إن اختلفت بعض البيانات في مضمون التأشير.

إلا أنه و بالرغم من أهمية إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق المودعة للإشهار فإن المشرع نص على إمكانية انعقاد الإشهار بدون تقديمه و ذلك إذا كان الأمر يتعلق:

- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

- بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

- بتسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

و في هذه الحالات يبلغ المحافظ العقاري الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها ينذر فيها بإيداع الدفتر العقاري خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إشعار باستلام هذه الرسالة قصد ضبط الدفتر العقاري، أما إذا بقي الإنذار دون جدوى و تعلق الأمر بنقل للملكية فإنه يمكن للمالك الجديد الحصول على دفتر عقاري جديد و يؤشر بذلك على البطاقة العقارية.

أما إذا حدث و إن إكتشف المحافظ العقاري في وثيقة مشهورة خطأ منسوباً الى الأطراف، فإنه يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ و أنه لا يمكن تنفيذ أي إجراء مستقبلاً فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة مستقبلاً إلا بعد تعديله و يؤشر بذلك على البطاقة العقارية المعنية¹³.

إذا قام المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري جديد فإنه يعمل على إتلاف الدفتر القديم و يؤشر على البطاقة المطابقة بهذا الإتلاف¹⁴.

في حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري بالنسبة للتأشيرات الجديدة الواجب تدوينها على الدفتر العقاري وكانت جميع صفحاته الأصلية مشغولة بسبب تأشيرات سابقة، فإن معالجة هذه الوضعية من طرف المحافظ العقاري تكون كالاتي:

- استعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيرات الأخيرة التي لا تزال قائمة (إجراء إشهار، أعباء تنقل العقار...)

- يحتفظ بالدفتر العقاري الأصلي الذي نفذت صفحاته بالمحافظة العقارية.

- يرقم الدفتر العقاري الجديد بنفس الرقم مع إضافة عبارة مكرر، ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية الخاصة به¹⁵.

عقب إنتهاء المحافظ العقاري من إجراءات التأشير على الدفتر العقاري و الحاصلة بسبب التصرفات المقامة من طرف مالك الدفتر، يسلمه للمالك الجديد، و ذلك بعد أن يشهد أن الدفتر موافق للبطاقيّة العقارية، و سواء تعلق الأمر بالمطابقة أو التسليم فالمحافظ العقاري ملزم بإثبات ذلك عن طريق توقيعه و وضع خاتم المحافظة العقارية، و يكون ذلك في الصفحة الأخيرة من الدفتر و المخصصة لتأشيرة التصديق.¹⁶

ثانيا : خصائص الدفتر العقاري.

1: القيمة القانونية للدفتر العقاري

طبقا لنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يشكل الدفتر العقاري سند ملكية الحقوق العقارية المشهورة في السجل العقاري المؤسس في إطار نظام الشهر العيني، والمغني عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية في ظل هذا النظام، وذلك لأنه :

- يشكل نقطة الإنطلاقة في نشأة الملكية العقارية لأنه يأتي نتيجة عملية مسح عام للأراضي، الغرض منها أساسا تطهير الملكية العقارية وثبيتها بتسليم أصحابها سندات ذات حجية كاملة.

- ترسم فيه المسيرة القانونية للحقوق المشهورة وذلك من خلال مطابقته الفورية مع كل ما يطرأ على العقارات من تغييرات قانونية.

- بياناته تكون مطابقة تماما للبيانات الموجودة على البطاقات العقارية، وأن بيانات هذه الأخيرة تعكس الوضعية الحقيقية والحالية للعقارات، على أساس أنها خضعت أولا لعملية إستقصاء ميداني من طرف لجنة المسح، وثانيا خضعت لمراقبة دقيقة من المحافظ العقاري عند تشكيل البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري، لذلك وجب أن تكون هذه البيانات حجة على الكافة، ولا يمكن لأي كان الإدعاء بخلاف ذلك.

- كأصل عام، يتوقف شهر الإجراءات المقامة بعد الإجراء الأول دائما على إرفاقه مع الوثائق المودعة.

وفي مضمون نص المادة 19 المذكورة أعلاه، صدر قرار عن المحكمة العليا في 28/06/2000 ملف رقم 197920¹⁷ اعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية حيث جاء فيه: "يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على إنعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري

المستظهر به من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية لكن من حيث الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32، 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹⁸.

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الإستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون، ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال."

2: الاختصاص القضائي في منازعات الدفتر العقاري

تنص المادة 01/10 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " عند إختتام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تودع لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري نسخ ثانية لجميع الوثائق الخاصة بمسح الأراضي..."، تسمى هذه المصلحة بالمحافظة العقارية والمحدثة بموجب المادة 20 من نفس الأمر التي نصت على أن " تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري..."، وأكدت ذلك المادة 01 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري " تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري"، ويعين هذا الأخير بموجب قرار من وزير المالية¹⁹.

تتبع المحافظة العقارية على مستوى الولاية مديرية الحفظ العقاري و التي تتبع بدورها على المستوى المركزي المديرية العامة للأموال الوطنية²⁰، وأن هذه الأخيرة تعتبر إحدى هيكل وزارة المالية²¹.

يتضح مما سبق أن المحافظ العقاري موظف إداري خاضع لقانون الوظيفة العمومية تربطه بالإدارة علاقة لائحية تنظيمية²².

ولما كان الأمر كذلك، فإن قراراته تعد قرارات إدارية وتكون قابلة للطعن أمام القضاء²³، ويدخل ضمن هذه القرارات تسليم الدفاتر العقارية²⁴ المتضمنة حقوق عقارية ناتجة عن التقييم النهائي للعقارات المسووحة والجائز نقضها بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76.

وإستنادا إلى المعيار الشكلي المتبنى من طرف المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن مسألة الإختصاص النوعي تؤول إلى المحاكم الإدارية بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية طرفا فيها.

وطبقا لقرار وزير المالية المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة فإن الدعوى القضائية في هذه الحالة ترفع ضد المدير الولائي للحفظ

العقاري بإعتباره المؤهل قانونا لتمثيل الوزير المكلف بالمالية على مستوى الولاية²⁵ في القضايا المرفوعة أمام المحاكم، المجالس القضائية والمحاكم الإدارية²⁶.

وفي هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد فيه على الصبغة الإدارية للدفاتر العقارية ويرجع الإختصاص في منازعاتها للقضاء الإداري جاء فيه "... لكن حيث أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية، لذا فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة..."²⁷.

3: حجية الدفتر العقاري في الإثبات

إن المنازعة في الدفتر العقاري، بإعتباره السند المحسد لعملية التقييم العقاري النهائي أمام القضاء، تجد أساسها القانوني في المادة 16 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي أجازت إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي ودون تحديد لأي أجل مسقط لذلك على عكس التقييم المؤقت، وهو ما يشكل خروجاً عن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني وبالتالي يكون له الأثر السيئ على استقرار الملكية العقارية، علماً أن الدول التي أخذت بجميع خصائص نظام الشهر العيني جعلت التقييم النهائي غير قابل لأي منازعة ويبقى للمالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه²⁸.

الخاتمة

يعتبر الدفتر العقاري سند الملكية الوحيد لاثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة غير إن إمكانية الطعن فيه على أساس المادة 16 من المرسوم 63/76 قللت من حجيته وبالتالي من حجية الشهر العيني بصفة عامة، الأمر الذي أدبلى تنامي المنازعات العقارية بشكل متسارع جداً، حيث أصبح عدد القضايا المجدولة أمام المحاكم يُثقل كاهل القضاة، وقد يكون تفسير ذلك أن عملية المسح العام للأراضي لا تسير بالدقة المطلوبة التي قد تجعل من الحق العقاري المشهر عنواناً للحقيقة التي لا يمكن الطعن فيها، غير انه كان كافياً وضع أجل مسقط معقول لرفع دعوى إلغاء التقييم النهائي، لكي نحافظ من جهة على حقوق المتضررين من عملية المسح، ومن جهة أخرى العمل على استقرار الملكية العقارية.

¹ - انظر المادة 10 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975./11/18

2 - انظر المادة 11 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر.

3- انظر المادتين 18 و19 من الأمر رقم 74/75 السابق الذكر.

4- يجوز لكل شخص الإطلاع على وثائق السجل العقاري لاسيما منها البطاقات العقارية، ويكون الإطلاع طبقاً للتشريع الجزائري بطريقة غير مباشرة أي بواسطة النسخ والمستخرجات التي يسلمها المحافظ العقاري ابناء على طلب صاحب المصلحة وهو ما نصت عليه المادة 02/55 من المرسوم رقم 63/76 " وينبغي عليه (المحافظ العقاري) ايضاً بناء على طلب وفي أجل شهر أن يسلم نسخاً أو مستخرجات عن بطاقات العقارات أو شهادات بعدم وجود أي بطاقة التي طلبت عنها نسخ أو مستخرجات "، وهذا عكس بعض الدول كالألمانيا مثلاً التي أخذت بطريقة الإطلاع المباشر على الوثائق العقارية ودون وساطة أحد. " سعد عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطبع والنشر، دون سنة الطبع ص211

⁵ - انظر القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

- 6- انظر المادة 45 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.
- 7- يعد المحافظ العقاري في هذه الحالة محضر تسليم دفتر عقاري يوقعه رفقته المعني ويحفظ بأرشيف المحافظة وذلك لإثبات عملية التسليم.
- 8- يسلم هذا المستخرج طبقا للكيفيات التي حددها المادة 55 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر، ويدفع المعني في هذه الحالة زيادة على رسم الإشهار الخاص بالإجراء الأول (الدفتري العقاري) حقوقا خاصة بتسليم هذا المستخرج محددة بنص المادة الثانية من القرار الوزاري رقم 13 المؤرخ في 25/05/2009 الصادر عن وزير المالية الذي يحدد المبالغ الواجب دفعها للخرينة عن الحقوق المحصلة مقابل خدمات تؤديها المحافظات العقارية وكيفيات ذلك.
- 9- انظر المادة 47 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.
- 10- انظر المادة 33 و51 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.
- 11- انظر المادة 52 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.
- 12- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 2 دار هومة، الجزائر 2008، ص 128.
- 13- انظر المادة 109 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.
- 14- انظر المادة 49 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر.
- 15- انظر التعليم رقم 7072 المؤرخة في 14/07/2013 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- 16- انظر المادتين 45،46 من المرسوم رقم 63/76، السابق الذكر.
- 17- انظر المجلة القضائية الصادرة عن المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2001، ص 249.
- 18- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، تنظيم ملغى كونه صدر تنفيذا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وأن هذا الأخير ألغى بموجب المادة 75 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم للقانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 49 لسنة 1990 و عدد 55 لسنة 1995
- 19- انظر المادة 10 من المرسوم رقم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 الذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخة في 18 مارس 1992، ص 600.
- 20- انظر المادة 02 من المرسوم رقم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري. الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 06/03/1991، ص 379.
- 21- انظر المادة الأولى من المرسوم رقم التنفيذي رقم 95-55 المؤرخ في 15/02/1995 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية العدد 15، ص 13.
- 22- مجيد خلفوني، الدفتري العقاري. مقال منشور بمجلة الوثوق، الغرفة الوطنية للموثقين العدد 08. الجزائر 2002، ص 15.
- 23- انظر المادة 24 من الأمر 74/75 السابق الذكر.
- 24- يري البعض أن الدفتري العقاري لا يشتمل على جميع خصائص القرار الإداري، كونه لا ينشئ مراكز قانونية جديدة وما هو إلا سندا إداريا يكشف المراكز الموجودة سلفا، لا سيما في حالة الترقية النهائي على أساس المادة 12 من المرسوم 63/73 السابق الذكر، غير انه بالرجوع إلى نص المادتين 13 و14 من نفس المرسوم وكذا التعليمات الإدارية الخاصة بتسوية العقارات الواردة في حساب المجهول نخص بالذكر التعليم رقم 4618 المؤرخة في 04-09-2004 فإنها تمكن الأشخاص الذين لا يجوزون سندات مشهورة سابقة لعملية المسح من الحصول على دفتر عقاري.
- 25- انظر الجريدة الرسمية العدد 20 سنة 1999، ص 09.
- 26- غير ان المادة 111 من المرسوم رقم 63/76 السابق الذكر تنص على " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون املاك الدولة والشؤون العقارية فيما تخص حالة العقار وذلك تطبيقا للمادة 24 من الامر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري "
- 27- انظر قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 25/07/2007، ملف رقم 34825، فهرس رقم 898.
- 28- زروقي ليلي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دارهومة الجزائر 2003، ص 51، 52.