

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية و ضرورة التقييد

The real estate registry between the controls for releasing ownership and the necessity of restriction

مكي خالدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة تيارت /
الجزائر

مخبر تشريعات حماية النظام البيئي

Khaldia.mekki@univ-tiaret.dz

♦ قواوي بن سليمان

كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة تيارت /
الجزائر

مخبر تشريعات حماية النظام البيئي

benslimane.gaouaoui@univ-tiaret.dz

تاريخ النشر: 2024/06/30

تاريخ القبول: 2024/06/28

تاريخ الإرسال: 2024/04/23

الملخص:

يؤدي القيد في السجل العقاري وظيفة الاعتراف بالملكية، واحاطتها بالحجية اللازمة في تبريرها، وتوفير القوة الشبوتية المطلقة لقيود السجل العقاري، ونفاذها في حق الغير، الذي يسود نظام السجل العقاري، ويمنع الاعتداد بأي حق عيني عقاري مالم يكن هذا الحق مسجلا في الصحيفة العقارية، ان هذه الدراسة تتناول بشكل مفصل مفهوم القيد في السجل العقاري، ووسائل تحرير الملكية، أنواع القيد (الاحتياطي والنهائي)، وبعض صور ونماذج القيد الاحتياطي، ومدى تحقيق مبدأ التوازن بين ضوابط تحرير الملكية، وضرورة التقييد.

الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية، السجل العقاري، القيد، الشهر العقاري، الحق العيني.

Abstract:

Registration in the real estate registry performs the function of recognizing ownership, providing it with the necessary authority to justify it, providing absolute probative force for the real estate registry entries, and their enforcement against third parties, which prevails in the real estate registry system and prevents infringement of any real estate right, unless this right is registered in the real estate newspaper. This study deals in detail with the concept of registration in the real estate registry, the means of releasing ownership, types of registration (reserve and final), some forms and models of reserve registration, and how to achieve the principle of

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

balance between the controls for releasing ownership and the necessity of restriction.

key words: Real estate ownership, real estate registry, registration, real estate registration, real rights.

مقدمة:

يعتبر السجل العقاري من أهم الوثائق لمداول الملكية العقارية، وبعد الوضعية القانونية تبين تداول الملكية العقارية أو الحقوق العقارية أو الحقوق العينية، حيث يعتمد السجل العقاري. (السجل العيني) على مجموعة من المبادئ الأساسية تبرر من خلاله كيفيات إجراءات التقييد وتسجيل كل التصرفات القانونية الواردة على العقار، فهو نظام كامل ومتكامل يجعل من العقار محورا أساسيا في عملية تسجيل الملكيات وقيد كل الحقوق العينية والتصرفات القانونية العقارية الأخرى المترتبة عليه. كما يعتبر وثيقة تشمل المواصفات المادية للعقار (الموقع، المساحة، رقم القسم، مجموعة الملكية، الاحداثيات، وحالاتها الشرعية «الحقوق والالتزامات»، وكذا التعديلات التي تطرأ على الملكية العقارية أو ما يعرف بالوحدة العقارية، وقد أولت التشريعات الوطنية والمقارنة أهمية هذا النظام باعتباره آلية مثالية وفعالة في تحقيق التوازنات، والاستقرار والائتمان العقاري، والثبات، ولا يكون الا بسندات الملكية كمدلول حقيقي واضح في تقرير الملكية من جهة، ومن جهة أخرى فهو الآلية الوحيدة والمثل في اعطاء الهوية الكاملة للعقار.

أهداف البحث: تهدف الدراسة الى إبراز دور القيد في السجل العقاري من حيث مبادئه وأسس، والوسائل القانونية في تحرير الملكية، وإعطاء مدلول القيد وفقا للنصوص القانونية، والتعليقات الصادرة في هذا الشأن، مع الاطلاع على كيفيات القيد واستثناءات الأثر المنشئ.

منهجية البحث: اعتمدنا في معالجة هذا الموضوع منهجا وصفيا تحليليا، وأثرنا أن يكون لتعريف الوسائل القانونية للقيد في السجلات العقارية، والوثائق المسحية، وأهداف واسس السجل العقارية، والصيغة العقارية، باعتماد قيودها لتحديد الحقوق، دون الوثائق المتممة للسجل العقاري، كما اعتمدنا المنهج التحليلي لإعطاء الموضوع لما يتوافق مع دور الوثائق المنهجية في القيد السجل العقاري وجوداً وعدمه وما تلعبه في اعطاء مدلول إضافي للملكية العقارية.

إشكالية البحث: تتمثل إشكالية البحث في مدى تحقيق مبدأ التوازن بين وسائل تحرير الملكية (سجلات والوثائق المسحية) والقيد في السجل العقاري ومدى تحقيق مبدأ القوة الثبوتية المطلقة في القيد السجل العقاري.

خطة البحث: وللإجابة على الإشكالية المطروحة تناولنا في المبحث الأول: أسس ووسائل تحرير الملكية من خلال إبراز الأسس والمبادئ السجل العقاري، وتناولنا وسائل تحرير الملكية (الفنية والإدارية)، كما عالجنا في

قواوي بن سليمان، مكي خالدية

المبحث الثاني: أنواع القيد من خلال القيد الاحتياطي والقيد النهائي، ودورها في إعطاء الحجية للملكية العقارية، وكذا بعض صور ونماذج القيد الاحتياطي في القيد في السجل العقاري.

1- السجل العقاري ودوره في إقرار الملكية العقارية:

تقتضي القواعد القانونية إلزامية تداول الملكية العقارية على النحو يضمن انتقالها انتقالاً سلساً واضحاً وشفافاً دون عوائق، ولهذا لجأ التشريع إلى وضع آليات دقيقة في تتبع تداول هذه الملكية وفق إجراءات قانونية، ومن المعلوم أن للسجل العقاري أهمية كبرى في تثبيت الملكية العقارية، وتبرز من خلال القيمة والقوة التي تتمتع بها القيود المدونة له، والحقوق الناتجة عنها¹، إذ تعتبر وحدها دون غيرها المصدر لهذه الحقوق، ولها القوة الثبوتية المطلقة بعد نفاذ كل الطعون والمهل، وبعد نفاذ عملية التحرير وعلى هذا الأساس يمكن تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين تتناول فيه ما يلي:

1.1- أسس ومبادئ السجل العقاري

قد يعرف بأنه السجل الذي يثبت التسجيلات العقارية وفق الحقوق القانونية⁽²⁾ والمعاملات العقارية، وكذا استمرارية القيود وبقائها.

وبالنظر إلى المفهوم التقني للسجل العقاري «بل هو مجموعة البطاقات العقارية المسوكة في المحافظة العقارية، وكل الوثائق التي تقرر حق الملكية، بالإضافة إلى الدفاتر العقارية، والدفاتر اليومية، والوثائق المسحقة للملكية العقارية، والتي تعتمد عليها في تأسيس السجل العقاري، وكذا البطاقات الأبجدية»، كان لابد أن تتناول هذا المطلب في فرعين:

1.1.1- أسس السجل العقاري

تمسك السجلات العقارية من قبل المحافظ العقاري الذي يتولى بنفسه إدارة شؤون المحافظة العقارية ويحرص على تنفيذ القوانين وتسليم الدفاتر العقارية التي تعتبر كنتيجة حتمية لإقرار وثبات الملكية، وتأشير هذه الدفاتر، ويعتبر الدفتر العقاري من حيث الأهمية في مقدمة الوثائق التي يتألف السجل العقاري، وهو يحوي موجزاً لما تضمنته الوثائق الأخرى⁽³⁾، ولما كان الحال كذلك كان لابد أن يكون السجل أساساً يعتمد عليها وأهمها.

¹ حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003 ص 259.

² الدكتور عفيف شمس الدين الوسيط بن القانون العقاري، دراسة مقارنة منشورات زين الحقوقية - الجزء الأول - الطبعة الثالثة سنة 2018، ص 217.

³ / السنهوري - الوسيط - المجلد الأول، ص 595.

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

1.1.1.1- مبدأ القيد المطلق للحقوق:

يقصد بالقيد المطلق في السجل العقاري أن جميع الحقوق العينية العقارية لا تكتسب إلا بالتسجيل في السجل العقاري، ولا يمكن تبني خيار آخر إلا اثبات الحقوق العقارية في هذا السجل، ومن المعلوم أن الحقوق العينية وما يتضمنه من التزامات لا يسري إلا من وقت قيدها في السجل العقاري، ولا يتحقق هذا إلا بإجراءات تحرير الملكية واللجوء إلى القيد الذي يجب أن يخضع في العقود الإرادية سواء تعلق الأمر بالتصرفات القانونية أو نقل الملكية باعتبار أن القيد ينجب آثاره بين المتعاقدين، ولا ينصرف إلى الغير إلا على الوجه الاستثنائي.

فالسجل العقاري قد كرس مبدأ الأثر المنشئ للحقوق، وأن القيد هو إجراء إلزامي ومن خلاله تنشأ الحقوق في السجل العيني، وقد تبني المشرع الجزائري هذا النظام واعتبر أن انتقال الملكية متوقفا على إجراءات الشهر طبقا للمواد 165-169 من القانون المدني، ولا تنتقل الملكية إلا بالقيد والشهر، ولا يمكن للأطراف الاحتجاج بها إلا وقت شهرها وقيدها وهي الضمان لتقرير الحقوق العينية.

2.1.1.1- القوة الثبوتية للقيود والحقوق:

من المعلوم أن السجل العقاري يعبر عن الحالة المادية والوضعية القانونية للعقار، وباعتبار أنه الهدف الرسمي في عمليات تحرير الملكية العقارية عبر مراحلها (العمليات التقنية والقانونية) هو تصفية الحقوق المترتبة لعقار ما وعليه.

ومن نتائجها فتح السجل العقاري، ومباشرة القيد فيه، لأجل تثبيت حق الملكية وما يتفرع عليه من الحقوق، فمباشرة القيد في السجل العقاري يعني إلغاء كل الوثائق والسندات الملكية القديمة، وتزول زوايا نهائيا، ويحل محلها ما يثبت الملكية العقارية في عقود ودفاتر عقارية وحتى يتحقق البديل عنها، له قوة إثبات قوية وواضحة، والعقار يكتسب في هذه الحالة الصفة التي أعطيت له عند تسجيله في السجل العقاري، مع الملاحظة أن كل السندات القديمة سواء كانت باطلة أو حقيقية فلا اعتبار لها.

ففي جميع التصرفات العقارية التي ترد على العقار في مجموعة البطاقات العقارية تكتسب القوة الثبوتية وتصبح نافذا فيما بين الأطراف وفي حقه الغير⁽¹⁾

وهذا ما أشارت إليه المادة 15 و 16 من الأمر 14/75⁽²⁾

وعليه فإن قيد اشهار الحقوق العينية في السجل العقاري يمنحها القوة الثبوتية المطلقة⁽¹⁾، خاصة أن هذه الحقوق انتقلت إلى ذمة من انتقلت الملكية إليه كالمشتري والموهوب.

¹ بن ويس أحمد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق القانون الخاص - القانون العقاري - سنة 2013-2014 ص 88.

² القانون 74/75 - المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن اعداد لمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة سنة 1975 .

قواوي بن سليمان، مكي خالدية

فهو جزء من ذمة المالك الجديد، كما تخضع لرقابة يفرضها هذا النظام يكتسب قرينة قاطعة لاعتبار أن ما تم تقييده في السجل العقاري وفقاً لإجراءات قانونية وسليمة، ولا يعترضها عيباً من العيوب في مرحلة من مراحل نقل الملكية، ويعطي للمتعاقل العقاري ضمانة شريطة ان يكون حسن النية، ومنه أن المحافظ العقاري يتحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الاثبات، وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الاشهار، حيث لا يمكن لأحد ان يزعم أو يصادر حقا عينيا ثابتا في السجل العقاري⁽²⁾

3.1.1.1- مبدأ الشرعية:

يقصد بمبدأ الشرعية أن تكون كل الإجراءات المعدة لتحرير الملكية العقارية خاضعة للقانون، ووفق إجراءات قانونية من وقت بدأ الأعمال المادية، وكذا الأعمال القانونية (الفنية والقانونية) ولهذا تأسيس السجل العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات القانونية التي تهدف الى تحديد هوية العقار وتثبيت الملكية بشهر التصرفات التي يرمي إليها، على اعتبار ان السجل العقاري يقوم على العلانية في البيانات، والقوة المطلقة في القيود، ولتحقيق مبدأ الشرعية وفق للصلاحيات الممنوحة للمشرف المباشر على عملية الاشهار، ويعتبر المحافظ العقاري هو المشرف على المحافظة العقارية في هذا الهرم، والمكلف بشهر كل العقود التي تقع تحت سلطته، والذي من خلال هذه الصلاحيات القيام بفحص كل الوثائق فحوا دقيقاً، وتقدير كل التصرفات العقارية موضوع الشهر، وذلك بدراستها دراسة قانونية دقيقة واستيفاء الشروط الواجب توافرها في الشهر خالية من العيوب، وتتجلى مهامه في رفض الايداع أو رفض الاجراء (رد الاجراء) ومطابقة ذلك مع القوانين واحترام المهل والآجال في تقييد إجراءات القيد والشهر.

طبقاً للمادة 100 و 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر

4.1.1.1- مبدأ التخصيص:

معناه ان تخصص بطاقة عقارية التي هي جزء من السجل العقاري بالإضافة الى أجزاء أخرى لكل عقار، أو ما يسمى بالوحدة العقارية، في هذه البطاقة العقارية تتجلى كل التصرفات التي طرأت أو تطرأ على العقار سواء تعلق الأمر بالتصرفات القانونية أو القيود (ستعرض في المبحث الثاني) والتي تعتبر حجة لملك العقار، حيث تخصص صفحات السجل العقاري (صفحة عينية لكل وحدة عقارية)، وتعتبر هذه البطاقات أهم وثيقة للسجل العقاري بمجموعها، ومن خلالها يعطي الهوية للعقار، وتنشئ بالرجوع الى الامر 74/75 السالف الذكر، على كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بالعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ اشهارها

¹ حميدي ملين محمد ، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة- الطبعة الثانية، سنة 2015، ص 50.

² معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي، ص 47.

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

في مجموعة البطاقات العقارية⁽¹⁾، ومن خلالها يتم معرفة كل المعلومات العقارية الواردة على العقار (الوحدة العقارية).

5.1.1.1- مبدأ سريان التقادم على الحقوق المشهورة (حظر التقادم) :

على اعتبار أن التقادم المكتسب هو وسيلة بين الوسائل واسباب كسب الملكية، والحقوق العينية الأخرى، وعلى أساسه يخول الحائز ولمدة معينة أن يطلب من خلالها تحرير الملكية لفائدته، خاصة إذا استمرت حياته مدة معينة كما تقرر في المادة 827-828 من القانون المدني الجزائري، وهذا التقادم (أي وضع اليد) مرتبط بنظام الشهر الشخصي أي كانت له مبرراته فإذا كان الحال فإن التقادم المكتسب والمقترن بالحياة لا يكسب التمسك له إلا ما حازه من حقوق عينية فقط، دون الحقوق الشخصية، فليس الحال كما يضمن في الشهر العيني فإن التقادم يخطر بدلالة أن القيد في السجل العقاري يعطي الحجة في تقرير مصير الحقوق العينية، فلا عبء، بالتقادم مادام أن تحرير الملكية العقارية يخضع إلى القيد في السجل العقاري الذي يعطي الحجة، فمقتضيات الشهر العيني لا تتماشى مع التقادم، خاصة أن هذا الأخير لا يعطي مدلولاً يعتمد عليه كأساس لشهر الحقوق العينية، فالمسح يكفي بناء على الوثائق المسحية التي تعبر على مدلول الترقيم.

2.1.1- مبادئ السجل العقاري.

بعد عرضنا لأهم أسس السجل العقاري، والتي من خلالها تضمن خصوصية السجل العقاري، وما يحققه من ضمانات تجعل المتعامل العقاري في مأمن، وطمأنينة، في اتخاذ ما هو مناسب حيال ملكيته أو اكتساب عقار ما، وما يقرره من مبادئ تعطي له الثقة اللازمة في ذلك وسنتعرض إلى مبادئ السجل العقاري والمتمثلة في أهم المبادئ التالية:

1.2.1.1 مبدأ الضمان:

يتجلى هذا المبدأ في كون أن النظام الشهر العيني يمنح امتياز للمتعامل العقاري، (أو المشتري) على حساب الملاك الآخرين المقيدون في الفهرس العقاري، وهذه الضمانة يكفلها القانون⁽²⁾ لنوي الحقوق وبالتالي فإن المالك يكون محمي من أية دعوى قضائية قد ترفع ضده من طرف من يعتدي على حقه، أو يتعرض له في ملكيته، أو الغير للمطالبة في حق لا يظهر في السجل العقاري، ولا يمكن للمالك أن يحتج في مواجهة الغير إلا بعد شهر حقه.

¹ / زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري كالية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، قانون الأعمال- سنة 2010-2011، ص 123.

² / - التعديل الدستوري الجزائري المؤرخ في: 30 ديسمبر 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 442-20 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المنشور بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 84، بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

2.2.1.1- مبدأ الحجية

الأصل في القيد بالسجل العقاري هو تصفية الحق تصفيته كاملة وشاملة، وتطهيره من كل معاملة يشوبها عيب، خاصة أن الحق العيني لا يكون المالك إلا بعد إجراء عمليات سابقة عن جهات إدارية مختصة وهي المحافظة العقارية، وهو ما نص عليه المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾ والذي يعتبر بأن الدفتر العقاري الناتج عن القيد في السجل العقاري يشكل المنطلق الحقيقي الجديد، والسند الوحيد لإقامة البيئة في إثبات الملكية العقارية، فله الحجية الكافية في الاعتراف بالملكية.

والسؤال المطروح وما يثار، والذي يتبادر الى الذهن حول مبدأ الحجية أو شهر الحقوق ناتجة عن عقد أو سند باطل له الحجة الوافية والكافية والشفافية أو يعترها نوع من النسبية اختلفت حولها الآراء الفقهية بين النسبية والمطلقة للسند، وكيف ما يكون فان السند يجب أن يكون محصناً بالحجية المطلقة حتى يتفادى كل التأويلات والتفسيرات في غير صالح المالك.

3.2.1.1- مبدأ الترجيح أو المفاضلة

انطلاقاً من القاعدة الفقهية التي مضمونها إذا تعذر الجمع جاز الترجيح، والأمر ينطبق على هذا المبدأ الذي مفاده أن المالك الذي يحوز السند المشهر لدى المحافظة العقارية، بغض النظر عن قيمته القانونية، وباستثناء حالات الغش، والتدليس، لا يمكن ان يحتج ضده بحقوق أخرى غير تلك الممثلة له فهنا وجب الترجيح بالأفضلية من حيث القيمة القانونية والأسبقية من حيث التاريخ.

4.2.1.1- مبدأ الاعلام

بموجبه يتم اعلام العامة، واطلاعهم على السجل العقاري، يمكن لصاحب الحق حسن النية غير المسجل في السجل العقاري اعلام الغير بما يمكن التعامل او المعاملة التي يقدم عليها عند مباشرة الشهر.

5.2.1.1- مبدأ الحماية

من خلال هذا المبدأ الهام حضر كل المعاملات الاحتمالية، ومن خلاله يمنح هذا المبدأ الحماية اللازمة والكافية للحقوق العقارية المقيدة، أو المشهورة بحسن نية خاصة أن هذه الحقوق تتمتع بالقوة الشبوتية والحجية المطلقة.

2.1- تكوين و تأسيس السجل العقاري

إن تقييد في السجل العقاري يتم بطريقة التسجيل أو التقييد بالتسجيل transcription ويكون بنقل صورة كاملة للعقد محل الاشهار أو بتدوين أو افراغه مدونات العقد، أما القيد فيتم بتدوين خلاصة العقد، وهذه البيانات يتعين على حسابها العقد العيني، فنجد مثلاً البطاقة العقارية مرآة عاكسة لما هو في العقد، وبناء

1 / المرسوم التنفيذي 32/73 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية عدد 02 بتاريخ: 05 يناير 1973.

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

عليه يمكننا أن نتناول في الفرع الأول من هذا المطلب الوثائق المسحية كأساس تأسيس السجل العقاري، ثم السجلات العينية ضمن الفرع الثاني.

1.2.1- الوثائق المسحية كأساس تأسيس السجل العقاري

تلعب الوثائق المسحية دوراً هاماً في تأسيس السجل وتحرير الملكية العقارية كونها تساهم في تثبيت الملكية، وضبط السجل العقاري، وإعطاء هوية للعقار سواء تعلق الأمر بالعقار الحضري أو الريفي وهي التي تصاحب وترافق عملية المسح من بدايته حتى ايداعه على مستوى المحافظة العقارية، وعليه نقول ان هناك عمليتين لتحرير الملكية:

هي الأعمال الفنية والأعمال الإدارية، فالأولى هي المرحلة الفنية التي يعني بها انطلاق عملية المسح على مستوى منطقة ما، ومن أجل اطلاع الجمهور على البدء بالأعمال الفنية (الميدانية) وإبلاغ كل الهيئات المعنية (أمولاك الدولة، المحاكم، البلديات، المحافظة العقارية....)

وقد حددتها المادة 02 من الأمر 75/74⁽¹⁾ و يقوم بها فرق المسح عن طريقة أعوان مكلفين بهذه المهمة يخضعون لإشراف القاضي العقاري من جهة ولإشراف مصلحة (وكالة المسح)، أما الاعمال القانونية أو المرحلة القانونية والتي يتم فيها تثبيت المحاضر وتصفية الاعتراضات، وتم تحت إشراف القاضي العقاري، ومادام بحثنا يعالج الوثائق المسحية فيجب أن نميز بين الأعمال الفنية، والأعمال القانونية من خلال الوثائق المستخدمة وهي الوثائق المصاحبة والمرافقة لعملية المسح وقد أشارت المادة 8، و9 من المرسوم التنفيذي 63/76 والمادة 10 في الأمر 74/75 الى هذه الوثائق وتمثل فيما يلي:

1.1.2.1- مخطط المسح Plan cadastral:

وهي المخططات الأولية لعملية المسح المعدة سلفاً وتحدد فيها مجموعة الملكيات، وكذا الأقسام المراد مسحها، مقسمة وفق شكل، وحدود ومرقمة، وفق تنظيم تسلسلي لهذه الملكية.

2.1.2.1- جداول الأقسام (Etat de section)

يوضع فيها قائمة ترتب فيها الأقسام ومجموعة الملكية، وحساب المالك حسب التسلسل الطبوغرافي المعد لهذه العملية وفق مخططات أولية وتقابل هذه الأرقام هذه المجموعات الملكية رقم حساب المالك.

3.1.2.1- مصفوفة المسح (Matrice cadastrale):

تعتبر هذه الوثيقة على هوية المالك الى جانب العقارات التابعة لهم على مستوى البلدية بترتيب تصاعدي، وتبين المساحة لكل عقار.

¹ / التعلية رقم 16 المؤرخة في 24 مارس 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والرقم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية

4.1.2.1- بطاقة المسح (Fiche d'enquête)

وهي البطاقات التي ترافق عملية المسح وأثناء التحقيق الميداني، والتي تعبر عن الحالة المادية والقانونية للعقارات، ومدى طبيعتها (ملكية أو حيازة، تابعة لأملاك الدولة...) وكذا خصوصية العقار (سكن، أرض فلاحية وزراعية، ملكية مشاعة....)

ويمكن حصر هذه الوثائق فيما يلي (T5-T4-T10-T9-T8-T7-T6) وهي تختلف من عقار الى عقار حسب طبيعة و نوع العقار المراد مسحه وموضوع تطهيره مثلا: العقار الريفي تعد على أساسه بطاقة العقار T10-T7، أما العقارات الحضرية المبنية تصاحبها بطاقة عقارية T10-T8، وهكذا لباقي العقارات، وتتجلى أهمية الوثائق أي البيانات العقارية كونها يعتمد عليها في ترقيم العقارات، ومدى ملائمتها للمالك الحقيقي، أو الحائز، فتحرير الملكية وتأسيس السجل العقاري لا يكون له حجية إلا من خلال هذه الوثائق المسحية، أو البطاقات العقارية، وقبول المحافظ العقاري هذه الوثائق ودراستها واستيفائها للشروط المنصوص عليها في القانون، والتي ورد فيها معلومات نهائية، وغير قابلة للطعن طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر.

ولعل الوثائق المسحية تشمل معلومات جوهرية تحدد طبيعة الملكية، يمكن الاعتماد عليها في تحرير الملكية وتأسيس السجل العقاري، ومن خلالها يمكن ما يلي.

- 1- تحديد نوع المسح سواء تعلق بالمسح الريفي او الحضري تحديدا أساسيا و جوهريا
- 2- التعيين الدقيق للعقار النافي للجهالة، واهم العناصر التي يحددها هذا التعيين (البلدية، المكان المسمى، المساحة، القسم، مجموعة الملكية، القطعة، طبيعة الملكية).
- 3- تحديد هوية المالك أو الحائز، وكذا نوعية الملكية شائعة او مفزرة.
- 4- يجب ان يراعي تطابق المعلومات: الوثائق مع العقار المسموح أو موضوع المسح.
- 5- سندات الملكية، الحيازة (ذكر مراجع الاشهار)، او تاريخ الحيازة، وتطابقها مع المادة 12-13-14 من المرسوم 63/76.

يجب مراعاة المفاضلة بين وثائق السجل العقاري، ومدى تطابقها مع العقارات المعنية ومراعاة الفروق بين المساحات في الوثائق والميدان، او بشكل تام السجل العقاري و خريطة المساحة فيما يتعلق بالمناطق المسموحة، و حيث اذا وجد تباين بين قيود دفاتر الملكية

و الوثائق المسحية، ربما نتيجة أخطاء مادية فانه يتوجب ازلتها بإجراء التصحيح المقضى- حتى تصبح قيود الدفتر متفقة و متاثلة مع بيانات هذه الوثائق.

و من جملة الوثائق المسحية كذلك خرائط المساحة (مخططات المسح) والرسوم المصورة الجوية والتصاميم، فهي تبين مساحة العقار، وموقعه، وحدوده بالنسبة للعقارات الأخرى في المنطقة العقارية.

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

2.2.1- السجلات العينية العقارية

باعتبار ان السجل العقاري هو مجمل الوثائق والبطاقات التي تعين فيها اوصاف كل عقار، كما تلعب السجلات الأولية دورا أساسيا في تقييد الحقوق العينية، وكذا الرهون والحجوزات وايداع العرائض على مستوى المحافظة العقارية و تشمل هذه السجلات ما يلي:

1.2.2.1- سجل الإيداع والایرادات:

يعتبر هذا السجل من اهم السجلات على مستوى المحافظة العقارية على الاطلاق لما يحققه في متطلبات الاستقرار والتسلسل في التصرفات، ومن خلاله يمكن إيداع كل العقود والاحكام القضائية، والجداول لتنفيذ اجراء الاشهار، كما يتم إيداع الرسوم المتعلقة بالإشهار المحصل عليه لصالح الخزينة العمومية، وهذا السجل يمضى ويؤشر من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا، ويتم مسكه من طرف رئيس قسم الإيداع والمحاسبة، وعلى أساسه يتم قبول او رفض الإيداع بناء على المادة 100 و 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يستعمل استعمالا دقيقا لتفادي الأخطاء حيث يتم تسجيل بدون أخطاء، وبدون ترك بياض، ولا أي كتابة بين الاسطر يوما بعد يوم، وبالترتيب العددي لتسليمات العقود والاحكام القضائية، وبصفة عامة كل الوثائق والسندات المودعة قصد تنفيذ الاجراء الخاص بالإشهار، كما تسجل الاحكام القضائية، وأوامر الحجر، وايداع العراض والرغبة في الشفعة، وكل ما من شأنه أن يقيد وجوبا، لإعلام الكافة، أو المتعامل العقاري. وقيد رقم الاشهار العادي على الايرادات، وله خاصية تمثل في إعطاء حجم ورقم وتاريخ ثابت للعقد، وتحديد المالك الجديد، وتعيين العقار، ومراجع الاشهار، ومبلغ رسم الاشهار، وطبيعة النظام (نظام شخصي او نظام عيني) وتقييد مبلغ القيمة المتعاقد بشأنها في مختلف العقود.

2.2.2.1- الدفتر العقاري (دفتر الملكية):

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد للملكية العقارية وفق نظام الشهر العيني، عند الاجراء الأول في السجل العقاري عملا لأحكام المادة 19 من الامر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975⁽¹⁾، تطبيقا لعملية الترقيم العقاري التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع الوثائق المسحية، وعند امضائه لمحضر- الاستلام، كما يشمل الدفتر العقاري في صفحاته جميع البيانات المتعلقة بالعقار، وكذا المعلومات المدونة في البطاقات العقارية (المالك)، طبيعة التصرف، أصل الملكية، تاريخ ورقم وحجم المدون في الدفتر العقاري التسلسلي، إضافة الى الأعباء والشروط التي تشمل العقار سواء بمناسبة الاجراء الأول في السجل العقاري، طبقا لأحكام المادة 19 من المرسوم 63/36 السالفة الذكر، أو بمناسبة التصرفات المحتملة اللاحقة له، ويتم إعداد الدفتر العقاري الا اذا كان الترقيم العقاري نهائي.

^{1/} التعلية الوطنية رقم 1401 المؤرخة في 07 فيفري 2021 المتعلقة بالدفتر العقاري الصادرة عند المديرية العامة للإشهار، المجمع النصوص لسنة 2021.

2- أحكام القيد وصوره

الأصل في تأسيس السجل العقاري هو ضبط وتحديد الملكية العقارية وتحريرها، وكذا تطهيرها من خلال الشهر، وقيدتها في السجل العقاري، وإبراز كل القيود والتصرفات في البطاقات العقارية، فهي الصورة المصغرة لكل العمليات العقارية، فالمسلم به قانوناً كما سبق وذكرنا أن الحقوق العينية لا يكون لها من مفعول اتجاه المتعاقدين أنفسهم، أو اتجاه الغير إلا بقيدتها في السجل العقاري، واعتبارها من هذا القيد، وعلى هذا الأساس يمكننا تقسيم المحور الثاني من هذا البحث إلى أحكام القيد في السجل العقاري ضمن الجزر الأول، وصور القيد في السجل العقاري ضمن الجزء الثاني.

1.2- أحكام القيد في السجل العقاري.

من المسلم به أن القيد هو مصدر الحق العيني فمنه ينشأ الحق العيني، ويكسبه قوة ثبوتية مطلقة وعينية، كما يكسبه حماية هذا الحق، ويوفر الأمان والاطمئنان للمتعامل على أساسه كما يوفر له التسلسل في التصرفات القانونية، وعليه سنتطرق إلى ماهية القيد في السجل العقاري ثم أنواع القيد في السجل العقاري.

1.1.2- ماهية القيد في السجل العقاري

يعرف القيد بأنه تدوين مجمل التصرفات (العقود، الأحكام القضائية، القرارات الإدارية، الرهون، الامتيازات، ...) التي ترد على العقارات سواء كانت كاشفة، أو ناقلة، أو معدلة، أو منبهة، طبقاً للنصوص القانونية، وكذا الإجراءات التقنية⁽¹⁾، ومن خلال هذا التعريف يعتبر أي تدوين، أو تسجيل، أو تقييد لكل تصرف قانوني يهدف إلى نقل أو تعديل أو إنشاء أو فسخ، وكذا الحالات القانونية التي تغير أو تطرأ على الملكية العقارية والتي يمكن تقسيمها إلى تصرفات، وأحكام منشئة، أو كاشفة للحقوق العينية وهي:

1.1.1.2- التصرفات والأحكام المنشئة للحقوق العينية

وهي الوعد بالبيع، عقد المقايضة، أو المبادلة، عقد الشركة المشتملة على حصص عقارية، عقد الوقف، حق الإرث، الوصية، هذا فيما يخص التصرفات، أما الأحكام المنشئة والناقلة، وهي حكم رسو المزداد العلني، أحكام مثبتة لحق الشفعة، الحكم الذي يقوم مقام الوعد بالبيع، القرارات الإدارية، (نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، قرارات منح الانتفاع، عقد الامتياز).

2.1.1.2- التصرفات والأحكام الكاشفة للحقوق العينية:

وتتمثل في عقود القسمة، الحكم المثبت للصالح، الأحكام المقررة للملكية عن طريق الاستيلاء، الأحكام المقررة للملكية عن طريق الالتصاق، الأحكام المقررة للملكية عن طريق التقادم المكتسب.

¹ / بن ويس احمد، القيد في السجل العقاري، رسالة ماجستير - كلية الحقوق القانونية العقارية كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 سنة 2013-2014، ص 75.

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

هذا من جهة ومن جهة أخرى، أن المشرع لا يفرق بين القيد والتسجيل، على اعتبار أن القيد هو إجراء ضروري الهدف منه استقرار وتأمين المعاملات العقارية، ويعتبر القيد في الشهر العيني مصدرا للحقوق المشهورة⁽¹⁾ وفي حالة عدم القيد لهذه الحقوق فلا تكون حجة لا بين ذوي الشأن ولا بالنسبة الى غيرهم⁽²⁾

وقد الزم المشرع في جميع التصرفات والتي تهدف الى انشاء حق من الحقوق العينية العقارية او نقله، او تغييره، او زواله، بالإضافة الى كل الاحكام القضائية النهائية المثبتة لحق عيني، حسب ما جاء في المادة 26 من قانون السجل العقاري وكذا المادة 29 من نفس القانون والتي اضافت الحقوق العينية التبعية و (الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الامتياز، والتخصيص)

2.1.2-أنواع القيد في السجل العقاري

إن تكريس الأثر المنشئ للشهر العقاري لا يكون له وجود الا من خلال قيده في السجل العقاري، ومنه يجب أن نميز بين أنواع القيد حتى يكون هذا الأثر مصدر للحق العيني، وعلى هذا الأساس نتناول أنواع القيد في السجل العقاري.

1.2.1.2-القيد الاحتياطي:

يعرف القيد الاحتياطي بأنه قيد مؤقت يقصد به صيانة حق صاحبه تجاه من يكتسب حقا آخر يتعارض معه⁽³⁾، لكن بالمقابل لا تعطى له الحجية اللازمة في مواجهة الغير إلا من خلال التسوية النهائية، واستكمال الشروط النهائية المطلوبة والمشروعة لإجراء العقد النهائي.

ولكن التعريف القانوني التونسي كان أكثر وضوحا وتوافقا للقيد الاحتياطي يتماشى مع متطلبات الشهر العيني، ومقتضيات القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، حيث عرفه بأنه "احتراز يدون على صحيفة العقار العينية تحذيرا للغير، مما يهدد العقار الى أن يثبت الحق للطالب"، وهذا إشارة الى أنه من خلال هذا الاجراء اعلام أن أو ابلاغ المتعامل العقاري الذي يريد اكتساب هذا العقار، أنه لا يمكن أن يكتسبه لوجود قيد يمنعه من ذلك، إلا بعد تصفية هذا القيد ولكن وبالنظر الى القيد الاحتياطي أن يجمد في الواقع الملكية، والحقوق العينية، ولو لفترة محددة، ومع ذلك يعتبر اجراء مثاليا كونه يحقق الاثنان العقاري. واستمرار المعاملات واستقرارها، لكن بالموازاة فان التوسع في استعماله يؤدي الى تعطيل مبدأ العلنية والحجة الشبوتية التي تتمتع بها القيود وعوامل الطهير.

ولتفادي هذه المخاطر والمحظورات، فان التشريعات عمدت الى وضع مجموعة الأسباب واتخاذ بعض التدابير لحفظ الحق أهمها:

¹ / ليل زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية الطبعة الثانية عشر، لسنة 2010، ص 63.

² / عبد الحميد شواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة جديدة، 2011، ص 17

³ مصطفى أحمد أبو عمرو، الموضع في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، سنة 2010، ص 249.

قد تحدد المدة على أساس تاريخ تقييد الحق العيني، أو بعد تدوين القيد الاحتياطي، ويمكن لمن تضرر من القيد الاحتياطي بعد انقضاء المدة المحددة له أن يطب ترقيين هذا الحق من قبل المحافظ العقاري أو رئيس قسم القيد في السجل العقاري بعد الفصل النهائي في هذا الاجراء وشطبه من السجل العقاري وقد تكون بموجب اتفاق كتابي بين ذوي العلاقة، ويمكن لهذا القيد أن يسقط بموجب حكم قضائي يحوز قوة الشيء المقضي به واستنفاد كل طرق الطعن العادية وغير العادية، وأن تستقر الحجية، نشير هنا أن المدة المحددة لشطب القيد الاحتياطي تختلف التشريعات المقارنة وفق النظام المعمول به، وقد أشارت المادة 12، و13، و 14 من المرسوم 63/76 إعطاء مهلة أربعة اشهر و مدة سنتين للترقيم المؤقت، حتى الفصل النهائي، أو انقضاء هذه المدة المحددة المطلوبة.

(ب) إجراءات القيد الاحتياطي:

أحاط المشرع لإجراء القيد الاحتياطي جملة من الحالات يمكن الاعتماد عليها في القيد الاحتياطي لأن أصل القيد الاحتياطي أنه إجراء مؤقت يزول بزوال المانع في اتخاذه ولعل أهم هذه الإجراءات هي:

- أن القيد الاحتياطي يجب أن يستند الى اتفاق، فالحرية التعاقدية ومبدأ الإرادة المنفردة يقتضي ذلك.
- إمكانية وجود سند لإثبات الحق، والذي يتقرر من خلال الحق العيني، و يكفي لنقل ملكية الحق المطلوب قيده، إلا بوجود سند يقرر ذلك (كالوصية، والبيع) وهذا لضمان حق الأفضلية على أية عملية قيد لاحقة.⁽¹⁾
- بعض القيود يجب أن تسند الى حكم قضائي يبرر مدى جدية القيد مثلاً الحجوزات لبيع العقار في المزاد العلني، وكذا الزامية قيد الرغبة في الشفعة الخ. والوعد بالبيع ... الخ.

وما يمكن قوله في تدوين القيد الاحتياطي يعد بمثابة اعلام وانذار تحذير للغير، ومن له مصلحة في العقار موضوع القيد، بوجود نزاع على هذا العقار، خاصة أن يفتقد للحجية والقوة الشبوتية ولا يحق له أن يتمسك بهذا الحق.

2.2.1.2- القيد النهائي

بمجرد تسجيل او قيد المعاملات العقارية في سجل الإيداع وعمليات المحاسبة أو ما يعرف بالدفتر اليومية، يقوم المكلف بالقيد أو رئيس قسم الإيداع بدراسة الوثائق المدرجة واحاطتها بطائفة رفض الإيداع وإعطاء مهلة 15 يوماً لتصحيح ما يجب تصحيحه، ويحدد مصاريف العقود المودعة، أو ما يعرف برسوم الاشهار ويدقق القائم بالسجل أو رئيس القسم في الأوراق المرسلة إليه.

¹ / القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري- منشورات الحلبي الحقوقية سنة 2003، ص332

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

فاذا وجد مانعاً يحول دون تسجيل المطلوب فيمكنه أن يمنح المستدعي مهلة مناسبة تمكنه من إزالة المانع، فإذا لم تمكن من إزالة هذا المانع خلال المهلة المعنية فيرد الطلب لكن في الحالة الأخرى عند قبول الطلب فيعطى له القيد النهائي. واعتماد على هذا المبدأ حيث تكمن مزاياه والنتائج التي ترتبت عليه. والتي ستعرض الى ابرازها وفق النقاط التالية:

أ) الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري:

استنادا على بعض النصوص القانونية: أهمها الأمر 74/75 في المادة 16 منه: انه كل العقود الارادية والاتفاقية لا يكون لها أثر بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية، وكذا المادة 15 منه لا اعتبار للحقوق العينية العقارية الا من تاريخ اشهارها في البطاقات العقارية. و على هذا الأساس فالقيد في السجل العقاري هو الذي ينشئ الحق، ومن خلالها يعطي لها الحجية الاثباتية، حتى ولو كان تزام طلبات القيد، فالأولوية يحددها سجل الإيداع من حيث الاسبقية في الإيداع والشهر، وبالتالي فان تكريس مبدأ الأثر المنشئ للقيد يجعل من هذا القيد مصدراً للحق العيني، بحيث لا يكون له من كان أو وجود قبل اجراءه، فلا يمكن ان يكون الاتفاق والتصرف مصدراً للحق، بل وجوب القيد في السجل⁽¹⁾ ولهذا المبدأ نتائج تترتب عن مدى تكريسه أهمها.

- تطابق بين الحالة القانونية الناجمة عن الشهر العقاري مع الوضعية الواقعية للعقار. فحق المالك مقيد في السجل العقاري، وهو مرآة عاكسة لصاحب الحق.
- استقرار الوضعية القانونية للعقار. الذي يعطى للحقوق العينية ثباتا واستقرار وإظهار الثقة بين المتعاملين.
- نظام السجل العقاري من خلاله تصبح للملكية دورها في خدمة الفرد ووظيفة اجتماعية والذي تقتضي لتحقيق هذا المبدأ تنظيمًا بموجب الاحكام تجعلها تميز بالثقة اللازمة.

ب) الاستثناءات على مدى الأثر المنشئ:

إذا كان القيد في السجل العقاري له ميزة القوة الثبوتية للحق العيني، الا أن هناك استثناءات تجعل من هذا القيد لا يعطي مدلولاً حقيقياً للملك النهائي، وبالتالي تكن الحجية نسبية للقيد، وقد حدد التشريع عدة استثناءات على مبدأ الأثر المنشئ للقيد، فكل من يكسب عقاراً بالإرث، أو بنزع الملكية، أو بحكم قضائي فهو مالك قبل التسجيل، ولكن لا يكون للاكتساب مفعولاً الا بعد التسجيل وستعرض في هذا العنصر- لهذه الاستثناءات فيما يلي:

¹ / عبد المجيد عبد الحكيم، قانون السجل العقاري العراقي، منشورات قسم البحوث، الدراسات في جامعة الدول العربية، القاهرة 173، ص 35.

- الإرث:

يعتبر الإرث احد أسباب اكتساب الملكية او الحق العيني، وقد نصت المادة 25 من الامر رقم 74/75 السالف الذكر على هذا المبدأ على ان كل الحقوق العينية العقارية تنتقل الى المالكين الجدد من تاريخ تسجيلها في البطاقات العقارية، أو شهرها إلا ان حق الإرث ينتقل مباشرة من يوم وفاة المورث، دون اللجوء الى القيد وهذا الاستثناء راجع الى كون أحكام الإرث مثقلة بالنظام العام، وتغير المراكز القانونية من الوارث الى المورث وعلى اعتبار انه لا يمكن ان تبقى الملكية بغير مالك، غير انه لا يمكن للورثة التصرف بها تجاه الغير الا بعد تسجيلها في السجل العقاري، وحيث ان الوارث يتمتع بمركز الوارث ولأجل ذلك، ان المشرع قيد الورثة بأجل شهرين لإعداد الشهادة الوراثية تحدد أنصبة الورثة، وهذا تفاديا لبقاء الملكية بدون مالك، ومن خلال هذه الشهادة فإنها تساهم في تحيين مجموع البطاقة العقارية، او الفهرس العقاري.

- اكتساب الملكية بموجب حكم قضائي:

إن الاحكام القضائية الفاصلة في نزاع استحقاق الملكية العقارية وإقرار الحق العيني لأحد أطراف أو من صدر الحكم لمصلحته بملكية عقار ما وأصبح الحكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، فانه يعتبر مالكا لهذا العقار بمجرد صدور الحكم القضائي غير انه وجب اشهاره حتى يعطي مفعوله في التصرفات القانونية اللاحقة.

- قرارات نزع الملكية لأجل المنفعة العمومية:

باعتبار نزع الملكية هي طريقة استثنائية لاكتساب الحقوق العينية العقارية بطرق جبرية مقابل التعويض عادلاً ومسبقاً⁽¹⁾ وطريق غير عادية لتكوين أملاك وطنية خاصة، وتقرر المنفعة العمومية بموجب مرسوم وبناء على طلب الجهات المختصة أو البلدية أو المؤسسة العامة أو صاحب الامتياز أو الشخص الذي يخول له القانون حق طلب الاستملاك⁽²⁾، كما أنه وبموجب المادة 2 و 3 من الأمر رقم 248/05⁽³⁾ يبدو أن الإدارة المنزوعة لفائدتها الملكية تكتسب العقارات المنزوعة قبل تسجيلها على اسمها في السجل العقاري وذلك منذ اجراء معاملة الإيداع ووضع اليد، ولا يظهر القيد في هذه الحالة الا لاحقاً.

2.2- صور القيد في السجل العقاري

من المسلم به، أن القيد النهائي لا يعد مشكلاً كون هذا القيد فيه يعد بمثابة تقريراً نهائياً للحق العيني / ويعطي الحجية اللازمة، مما يمكنه الاحتجاج به أمام الغير، وينتج اثاره، ويؤدي مفعوله ويحقق الضمانة الائتمانية لحق الملكية، ولما كان القيد النهائي هو المصدر للحق العيني وهو مظهر للتصرف.

فاعتبره البعض هو الناطق الحقيقي للحق العيني، وتعتبر كل التصرفات والأحكام المنشئة والكاشفة، وكذا القرارات هي صور ونماذج للقيد النهائي. مما تستبعد من دراستنا في هذا المطلب كونها لا تناسب موضوعنا، ولما

1 / المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/06/27 يحدد كليات تطبيق القانون 11/91، الجريدة الرسمية رقم 51 مؤرخة في 01 أوت 1991، ص 96.

2 / مورييس نخلة، مجموعة اجتهادات المحاكم، وتعليق الفقهاء على قانون الاستملاك، سنة 1972، ص 475.

3 / المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005، الجريدة الرسمية عدد 48 مؤرخة في 10 يوليو 2005، ص 65.

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

كان الحال كذلك والذي يهنا هو القيد الاحتياطي بإبراز صوره وهي كبيرة ارتأينا أن نأخذ بعضها مع ما يتلاءم وموضوعنا، ولعل أهم هذه الصور هي اشهار التصريح بالرغبة في الشفعة أولاً والدعاوى القضائية ثانياً والوعد بالبيع ثالثاً وتناولها فيما يلي:

1.2.2-إلزامية اشهار عقود التصريح بالرغبة في الشفعة

لقد اشارت التعلية رقم 5652 المؤرخة في 30 ماي 2019⁽¹⁾ الى وجوب انهاء هذا النوع من العقود بموجب عقد رسمي، محرر من كتابة الضبط للمحكمة المختصة إقليمياً، لتواجد العقار المشفوع، مع الزامية شهره في المحافظة العقارية وقيدتها في مجموعة البطاقة العقارية، وهذا تطبيقاً لنص المادة 801 من القانون المدني وهذا ما أقرته المحكمة العليا⁽²⁾ في قرارها ملف رقم 0859091 بتاريخ 2014/07/10.

واعترت أن التصريح بالرغبة في الشفعة غير المشهر، المحرر من طرف موثق مخالف للقانون والهدف من هذا الاجراء هو إقامة الحجة على الراغب في الشفعة في اتخاذ قرار مناسب بعد نفاذ المهلة المنصوص عليها في القانون، وهي تشهر من تاريخ الأخذ في التصريح بالرغبة، وحتى لا تتعطل مصالح المالك في التصرف في ملكيته بما يناسبه، وكذا اعلام، وإبلاغ العامة بعدم اكتساب العقار كونه مشفوعاً، في المدة الممنوحة له، وانتظار انقضاء المدة، فالقيد الاحتياطي لهذا الاجراء يعطي مدلولاً اضافياً لاستقرار المعاملات العقارية، والضمان الأمثل لاستمرارية التصرفات القانونية بصورة واضحة.

2.2.2-اشهار الدعاوى القضائية

ومن أجل بسط الحماية القضائية ألزم المشرع اشهار الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العقارية، وقيدتها في البطاقة العقارية العينية للعقار، ومخالفة هذا الاجراء هو عدم قبول الدعاوى غير المشهورة، وعلى هذا الأساس اشارت التعلية الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 02316 المؤرخة في 25 فيفري 2019⁽³⁾، واستنتاجاً في نص المادة 684 من القانون المدني بأن الدعوى القضائية هي حق عيني، وجب شهرها وقيدتها في البطاقة العقارية، مع حفظ نسخة منها على مستوى المحافظة العقارية، وكذا تسليم معلومات بشأنها، وتعطى لها مراجع الاشهار وضبطها في سجلات المدة لذلك، والغاية من شهر هذه الدعاوى هو اعلام العامة بأن الحق العيني الذي يصدد اشهار دعاويه هو موضوع منازعة قضائية، وحماية مصلحة المدعي. وكذا المصلحة العامة باعتبار أن القيد في السجل العقاري يعكس الوضعية القانونية الحقيقة والواقعية للعقارات، وأنه يساهم في اعلام العامة، وتفادياً للتصرفات القانونية وتحقيق الائتمان العقاري للسوق العقارية.

1/ المذكرة رقم 5652 المؤرخة في 30 ماي 2019 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، جمع النصوص 2019، ص 114.

2/ المحكمة العليا قرار رقم 218113 الصادر بتاريخ 2002/01/30، المجلة القضائية لسنة 2002، ص 92.

3/ المذكرة رقم 02316 المؤرخة في 2019/02/25 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، جمع النصوص 2019، ص 100.

قواوي بن سليمان، مكي خالدية

كما أشارت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر لأنواع الدعاوي التي أوجب المشرع اشهارها، وهي الدعاوى الرامية الى الفسخ، دعوى الابطال، دعوى الإلغاء، أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها سلفاً.

3.2.2-الوعد بالبيع

باعتبار ان الوعد بالبيع هو اتفاق يتعهد بموجبه شخص يبيع عقار ما لشخص آخر، على أن يصرح هذا الأخير بأنه قرر شراء الشيء الموعود له على هذه الحالة، وأن يخضع هذا الوعد لجميع الاحكام، الجارية للحقوق العينية.

فالأصل في هذه الاتفاقات المستقبلية والمتعلقة بالحق العيني يجب أن تشهر وت قيد في السجل العقاري (البطاقة العقارية)، مما يفيد أن الكتابة الرسمية تعتبر ركناً في هذا الاجراء حتى يتسنى للواعد حماية حقوقه وقدر أقرت المحكمة العليا في قرارها رقم 258113 الصادر بتاريخ 2002/01/30⁽¹⁾ أن الوعد بالبيع ينشئ في ذمة الواعد التزاماً شخصياً لتحرير عقد البيع الأصلي، ونقل ملكية العقار الى الموعود له وقد أشارت المادة 72 من القانون المدني في حالة تقاعس أو امتناع الواعد في تحرير العقد النهائي، فمن حق الموعود له أن يرفع دعوى قضائية يطالب فيها بتنفيذ الواعد بوعده، وتحرير العقد النهائي وقد يستصدر حكماً قضائياً لتثبيت هذا البيع، والقصد من قيد هذا الاجراء حماية الواعد والموعود على السواء في حماية حقوقها، وعدم تفويت مصالح المتعاقدان.

خاتمة:

انطلاقاً من مبدأ استقرار الحقوق العينية والقيود المتعلقة بها، واستمرارية تداول الملكية العقارية، وتأمين التصرفات العقارية، فان تحرير الملكية يعد أهم شروط ووسيلة ائتمانية لتحقيق هذا المقضى، ولا يتأتى هذا الهدف إلا من خلال القيد في السجل العقاري الذي يعد بمثابة اعطاء شرعية الملكية العقارية وضمانها والاعتداد بها.

نتائج الدراسة:

- إن الأخذ بالقيد في السجل العقاري يحقق الاستقرار، والائتمان العقاري ويعطي الاطمئنان للمتعامل العقاري. - التشريعات المقارنة تأخذ بهذا المبدأ أي القيد في السجل العقاري لما فيه من قيمة حقيقية لتداول الملكية العقارية ومدى استمراريتها.

- إبراز كل القيود المتعلقة بالملكية العقارية من خلال السجل العقاري أو البطاقة العقارية حتى يتمكن المتعامل العقاري من معرفة جميع التصرفات العقارية الواردة على العقار، وعلى أساس هذه القيود أن يتخذ موقفاً بشأن العقار المراد اكتسابه.

¹ / المحكمة العليا قرار رقم 258113 الصادر بتاريخ 2002/01/30 ، المجلة القضائية لسنة 2002، ص 65.

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

إن العقود قد اكتسبت وأنشئت مركزا قانونيا لصالح من انتقلت إليه الملكية يلتزم الغير باحترامه.
إن تداول الملكية العقارية لا تنقل الا بإجراءات قانونية معقدة، ووفق آليات قانونية، وجب احترامها.

الاقتراحات:

- العمل على تفعيل الآليات القانونية لتطهير الملكية العقارية، ومدى الرقابة القانونية والقضائية في نقل الملكية.
- تعديل بعض القوانين تماشيا مع التطورات الحاصلة لنظام الملكية العقارية، خاصة المرسوم التنفيذي 63/76 من خلال المادة 100 و 101 منه المتعلقة برفض الايداع أو رفض الاجراء.
- اعطاء صلاحيات أوسع للمحافظ العقاري فيما يخص إجراءات تقييد الملكية العقارية في التحقيق العقاري وبسط رقابته على مدى صحة التقييدات التي قد تلحق بالعقار، باعتبار ان الملكية العقارية، وتداولها يعتبران من النظام العام، يقتضي الأمر ذلك.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: قائمة المصادر

أ-التشريع الأساسي:

- التعديل الدستوري الجزائري المؤرخ في: 30 ديسمبر 2020 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، المنشور بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 84، بتاريخ 30 ديسمبر 2020.

ب-القوانين والأوامر:

- الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني بالجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد78، المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
- الأمر 74/75 - المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل والمتمم المتضمن اعداد لمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية رقم 52 الصادرة سنة 1975.

ج-النصوص والمراسم:

- المرسوم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- المرسوم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية، عدد30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.
- المرسوم التنفيذي رقم 248/05 المؤرخ في 10 يوليو 2005، الجريدة الرسمية عدد 48 مؤرخة في 10 يوليو 2005.
- المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/06/27 يحدد كفايات تطبيق القانون 11/91، الجريدة الرسمية رقم 51 مؤرخة في 01 أوت 1991.

قواوي بن سليمان، مكي خالدية

التعليمات والمذكرات:

- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 مارس 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- التعليمة الوطنية رقم 1401 المؤرخة في 07 فيفري 2021 المتعلقة بالدفتر العقاري الصادرة عن المديرية العامة للإشهار، المجمع النصوص لسنة 2021.
- المذكرة رقم 5652 المؤرخة في 30 ماي 2019 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجمع النصوص 2019.
- المذكرة رقم 02316 المؤرخة في 2019/02/25 الصادرة من المديرية العامة للأموال الوطنية، مجمع النصوص 2019.

ثانيا: قائمة المراجع:

أ- المؤلفات:

- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003
 - الدكتور عفيف شمس الدين الوسيط بن القانون العقاري، دراسة مقارنة منشورات زين الحقوقية، الجزء الأول، الطبعة الثالثة سنة 2018
 - السنهاوري- الوسيط- المجلد الأول
 - حميدي لمين مُجّد، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة- الطبعة الثانية، سنة 2015
 - معوض عبد التواب، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي
 - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية الطبعة الثانية عشر، لسنة 2010.
 - القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري- منشورات الحلبي الحقوقية سنة 2003
 - عبد المجيد عبد الحكيم، قانون السجل العقاري العراقي، منشورات قسم البحوث، الدراسات في جامعة الدول العربية، القاهرة 1973
 - موريس نخلة، مجموعة اجتهادات المحاكم، وتعليق الفقهاء على قانون الاستملاك، سنة 1972
 - مصطفى أحمد أبو عمرو، الموضح في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، الطبعة الاولى، سنة 2010
 - عبد الحميد شواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، طبعة جديدة، 2011
- #### ب- الرسائل الجامعية:

- زرباني مُجّد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق، قانون الأعمال-سنة 2010-2011.

السجل العقاري بين ضوابط تحرير الملكية وضرورة التقييد

- بن ويس احمد، القيد في السجل العقاري، رسالة ماجستير – كلية الحقوق القانونية العقارية كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1
سنة 2013-2014.

ج- القرارات

- المحكمة العليا قرار رقم 258113 الصادر بتاريخ 2002/01/30، المجلة القضائية لسنة 2002.

- المحكمة العليا قرار رقم 218113 الصادر بتاريخ 2002/01/30، المجلة القضائية لسنة 2002.