

الدفتر العقاري الإلكتروني كآلية لتكريس الرقمنة في القطاع العقاري في القانون الجزائري The Electronic Land Register as a Mechanism to Establish Digitization in The Real Estate Sector in Algeria law

فرحات فاطمة زهرة*، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة زيان عاشور ، fz.ferhat@univ-djelfa.dz

تاريخ الاستلام: 2026/03/ 28 تاريخ القبول: 2026/05/ 08 تاريخ النشر : 2026/06/ 07

ملخص: تتناول هذه الدراسة الدفتر العقاري الإلكتروني كوسيلة جديدة أُستحدثت في ظل سعي الجزائر لمواكبة التطور التكنولوجي الحديث العالمي الذي فرض عليها ضرورة عصنة مختلف قطاعاتها وتحديث الإدارة العمومية وذلك بالتوجه إلى نظام الرقمنة ويعتبر القطاع العقاري من بين هذه القطاعات التي مسها التحول الرقمي وهذا لتطويره وتحسين أدائه، وذلك بالانتقال من النظام الورقي إلى النظام الرقمي الذي يعتمد على تقنيات تكنولوجية حديثة تساهم في تحديث الإدارة العقارية وزيادة فعاليتها وتحقيق الأمن القانوني والعقاري من إثبات رقمي للتصرفات العقارية، وتحديث السجلات المتعلقة بالملكية والحقوق العينية وتكريس الإيداع الإلكتروني وتقليل من النزاعات العقارية، لذلك استحدث المشرع الجزائري الدفتر العقاري الإلكتروني من خلال القانون رقم 08-24 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 بموجب المادة 165 منه والذي أُعتبر كبديل للدفتر العقاري الورقي إلا أنه يختلف معه من حيث الشكل الإلكتروني فبالإضافة إلى ما يحتويه الدفتر الورقي يتضمن الإلكتروني المعلومات البيانية للعقار، إلا أنهما لا يختلفان من حيث القوة الثبوتية للملكية العقارية ولنجاح هذا التحول الرقمي لابد من تطوير البنية التحتية الرقمية وتكوين الموارد البشرية وتحديث القوانين.

الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري ، التحول الرقمي، الملكية العقارية، القطاع العقاري.

Abstract:

This study examines the electronic real estate ledger as a new method introduced in light of Algeria's efforts to keep pace with modern global technological development, which has imposed on it the necessity of modernizing its various sectors and modernizing public administration by moving towards a digital system. The real estate sector is considered one of these sectors that has been affected by digital transformation, in order to develop it and improve its performance, This is achieved by moving from the paper system to the digital system, which relies on modern technological techniques that contribute to modernizing real estate management, increasing its effectiveness, and achieving legal and real estate security through digital proof of real estate transactions, updating records related to ownership and real rights, devoting electronic filing, and reducing real estate disputes Therefore, the Algerian legislator created the electronic real estate registry through Law No. 24-08 containing the Finance Law of 2025 pursuant to Article 165 thereof, which was considered an alternative to the paper real estate ledger, but it differs from it in terms of the electronic form. In addition to the data contained in the paper ledger, the electronic ledger includes graphic information for the property However, they do not differ in terms of the proven strength of real estate ownership. For this digital transformation to succeed, digital infrastructure must be developed, human resources must be trained, and laws must be updated.

Keywords: Land register; digital transformation; real estate ownership; the real estate sector.

* فرحات فاطمة زهرة

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية ذات أهمية كبيرة الأمر جعل من الضروري على الدول ولزاما عليها سن تشريعات لتنظيمها والمحافظة عليها وتوفير الحماية القانونية اللازمة لها من أي اعتداء من الغير على المالك، وعلى غرار باقي الدول أصدرت الجزائر كم هائل من القوانين تتعلق بالعقار من حيث تحديد طرق استخدامه واستغلاله وكذا التصرف فيه والمحافظة عليه وتوفير الحماية القانونية اللازمة من الاعتداء، وتبعاً لذلك ظهرت عملياً المسح العقاري والشهر العقاري اللتين تهدفان إلى تطهير الملكية العقارية وتنظيمها والتي من خلالهما يتم تسليم الدفتر العقاري في المناطق الممسوحة، وتم استخدام مصطلح الدفتر العقاري أول مرة من قبل المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 73-32 الصادر في 05 يناير 1973 المتضمن إثبات الملكية الخاصة في نص المادة 32 منه، والذي يُعد تطبيقاً لما تضمنه الأمر رقم 71-73 المتعلق بقانون الثورة الزراعية الصادر بتاريخ 08 نوفمبر 1971، التي تضمنت أنه يجب تسليم المالك دفتر عقاري بديلاً عن شهادة الملكية مع اعتباره الوسيلة الوحيدة المثبتة للملكية العقارية.

ولمواكبة التطورات التكنولوجية شهد القطاع العقاري كباقي القطاعات الأخرى إلى تحولات جذرية من خلال تطبيق الرقمنة التي تعتبر ركيزة استراتيجية لتحقيق الأمن العقاري حيث تم تجسيدها تشريعياً من خلال بموجب حكم خاص أقرته المادة 39 /2 من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 التي تضمنت إدراج نص المادة الثالثة مكرر في الأمر رقم 74/75 الصادر في 11/12/1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وذلك ضمن أحكامه العامة، إذ جاء في المادة 03 مكرر أنه تتم رقمنة العمليات المتعلقة بوثائق مسح الأراضي والسجل العقاري تدريجياً حتى يتم تعميمها على كامل ولايات الوطن.

ومن التغييرات التي أحدثتها الرقمنة في هذا المجال وتطبيقاً لنص المادة 165 من القانون 08/24 الصادر بتاريخ 24/11/2024 المتضمن قانون المالية لسنة 2025 وهو إصدار دفترا عقارياً يتم بطريقة إلكترونية حيث يعتبر آلية حديثة استوجبها التحول الرقمي في المجال العقاري، والتي من خلالها عدّلت وتمت المادة 18 من أمر إعداد مسح الأراضي والسجل العقاري سالف الذكر، والذي صدر رسمياً في المرسوم التنفيذي 15/26 المؤرخ في 7 جانفي 2026 المتمم للمرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي كرس الانتقال من الدفتر العقاري الورقي إلى الدفتر العقاري الإلكتروني.

ومن خلال ما سبق يمكننا طرح الإشكال التالي: هل يمكن اعتبار الدفتر العقاري الإلكتروني وسيلة فعالة في إثبات الملكية العقارية وتحقيق الأمن العقاري؟

ولحل هذا الإشكال اتبعنا المنهج الوصفي التحليلي من خلال تعريف الدفتر العقاري الإلكتروني وتوضيح مضمونه وحجته القانونية وشرح وتبسيط النصوص القانونية المتعلقة باستحداثه كآلية ضرورية أفرزها التحول الرقمي، وذلك بتقسيم الدراسة إلى محورين المحور الأول مفهوم الدفتر العقاري الإلكتروني والمحور الثاني أسباب استحداثه وحجته القانونية.

المحور الأول: مفهوم الدفتر العقاري الإلكتروني

أحدثت الرقمنة تغييراً كبيراً على مختلف الميادين الأمر الذي أدى المشرع الجزائري على تجسيدها في القطاع العقاري ولاسيما المتعلقة بالحفظ العقاري سعياً منه لمواكبة التطورات التكنولوجية الحديثة من خلال إعادة هيكلة مصالح وزارة المالية خصوصاً تلك المشرفة على العقار للارتقاء بمكانة هذا الأخير، وكذلك تحسين الخدمات الإدارية للحفظ العقاري وإصلاح عملها وتسهيل الحصول على خدمة أفضل ومتطورة وتعزيز الأمن القانوني للعقارات، ويعتبر إضفاء الرقمنة على الدفتر العقاري واستحداث دفتر عقاري إلكتروني من أهم هذه التغييرات.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري الإلكتروني

ما يمكن استنتاجه من خلال النصوص القانونية التي تنظم العقار في القانون الجزائري أن المشرع الجزائري لم يعرف الدفتر العقاري تعريفاً مباشراً، تاركاً هذا الأمر إلى الفقه الذي تعددت فيه اتجاهات الفقهاء كل حسب رأيه ووجهة نظره.

فهناك من عرفه بأنه عبارة عن سند قانوني يتم فيه تقييد كل الحقوق المتعلقة بالعقار وحتى الأعباء التي قد ترد عليه (بوشنافة، 2006، صفحة 195)، وهناك من عرفه على أنه سند إداري يمنحه المحافظ العقاري للمالكين العقارات و/أو الحقوق العينية العقارية التي شملتها عملية مسح الأراضي والذي يعتبر سند ملكية لهم على هذه العقارات أو الحقوق العقارية (خلفوني، 2012، صفحة 233).

ويتضح من خلال هذه التعريفات التي تم ذكرها أن جميعها تتفق على أن الدفتر العقاري يعتبر السند أو الوسيلة الوحيدة التي تثبت الملكية العقارية في المناطق جرت عليها عملية المسح، لذلك فإنه يعتبر سند إثبات يتم إصداره من قبل المحافظة العقارية وذلك بعد نهاية عملية المسح بإتباع الإجراءات القانونية والإدارية الصحيحة المتعلقة بذلك وهذا لإعطاء وصف دقيق للعقار وبالتالي فهو بذلك يشكل الحالة المدنية الحقيقية للملكية العقارية، وبعد ذلك يُقدم للمالك الذي يكون له الحق طبقاً للبطاقة العقارية المطابقة المنشئة وفقاً للفقرة الأولى من المادة 46 من المرسوم 63-76 سابق الذكر.

هذا فيما يخص الدفتر العقاري لوجه عام، أما الإلكتروني فهو آلية تم استحداثها نتيجة رقمنة القطاع العقاري وتحسين خدمات الإدارة وذلك بدمج الوسائط الإلكترونية والدفتر العقاري الورقي والهدف من ذلك ضمان حق الملكية، والدفتر العقاري الإلكتروني هو من إفرازات عملية رقمنة القطاع العقاري حيث يتم بمقتضاها تحويل البيانات والمعلومات والورقي بصورة عامة إلى رقمي لمعالجتها بواسطة الحاسوب، وبالتالي إتاحة هذه البيانات بلغة مشفرة في شكل مقروء بواسطة الحاسوب لتسهيل تشفيرها وتخزينها ونقلها واسترجاعها ونسخها كمادة رقمية وحتى تغييرها وتوزيعها (مذكور، 2022، صفحة 158).

فالدفتر العقاري الإلكتروني هو سند ملكية الكتروني استحدث لتعويض الدفتر العقاري الورقي ويحتوي على معلومات المالك والعقار والتي تم حفظها إلكترونياً وبشكل آمن وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-26 سالف ذكر الذي عدل المرسوم التنفيذي رقم 63-76 بإضافة المادة 45 مكرر التي تبين البيانات التي يحتويها الدفتر العقاري الإلكتروني متبوعة بنموذج لتوضيح ذلك والهدف من هذا التغيير هو تسريع استخراج الدفتر العقاري والمعاملات وتقليص الفجوة بين متلقي الخدمة والإدارة وتقليص المشاكل العقارية وكذا تسهيل الوصول إلى الخدمات دون الحاجة إلى الحضور الشخصي أو التعامل الورقي، وكذا تسهيل المعاملات العقارية من شراء وبيع ورهن، كما يكافح البيروقراطية، ويحتوي الدفتر العقاري الإلكتروني على بيانات رقمية تتعلق بالمالك والعقار يتم تسليمه بعد الترقيم النهائي على شكل بطاقة إلكترونية، ويكون الحصول على الدفتر العقاري الإلكتروني بناءً على تقديم طلب عن بعد عبر البوابة الرقمية الرسمية فضاء الجرائر "FADAELDJAZAIR" (موقع وزارة المالية 2026) التي أطلقتها وزارة المالية بتاريخ 14 مارس 2024 ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية، إلا أن التحول إلى الدفتر العقاري الإلكتروني سيتم تعميمه تدريجياً إلى كامل التراب الوطني لذلك يبقى الدفتر العقاري الورقي صالحاً كسند لإثبات الملكية العقارية.

ثانياً: مضمون الدفتر العقاري الإلكتروني

طبقاً لنص المادة 165 سالف الذكر فإنه يُمنح إلى مالك العقار دفتر عقاري بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري إما على الشكل العادي أي الدفتر العقاري الورقي أو على دعامة إلكترونية، وتنسخ فيه جميع البيانات التي توجد ضمن البطاقات العقارية، وطبقاً لنص 45 من المرسوم التنفيذي 63-76 فقد حصر المشرع الجرائر التي يجب مراعاتها عند القيام بإعداد الدفتر العقاري والذي اشترط مطابقته لنموذج القرار الوزاري للمالية، والذي تطلب إحتواءه على الطابع الذي هو عبارة عن بيانات معرفة للعقار والتي تحتوي على: البلدية مجموعة الملكية رقم، القسم، سعة المسح، وكذا الجداول التي تخصص كل جدول لمعلومات معينة كجدول لموقع ومساحة الملكية، وجدول يتضمن الملكية والذي يحتوي قسمين: الأيمن يتعلق بالإجراء الأولي لشهر الحقوق بالإضافة إلى كل التصرفات اللاحقة المتعلقة بالعقار وأيسر يحتوي هوية المالكين (الاسم، اللقب..)، وجدول يتضمن قسمين: أيمن يتم فيه ذكر كل الارتفاقات وأيسر يتم التأشير فيه على كل ما تم شطبه وكذا ما يلحق الحقوق المشهورة من تغييرات في القسم الأيمن المجاور، وجدول خامس يتم التأشير فيه على كل الامتيازات والرهون التي قد ترد على مجموع الملكية، في حين الجدول السادس تم تخصيصه لتأشير التصديق والتي من خلالها يقوم المحافظ العقاري بالمصادقة عليها وذلك تحت مسؤوليته الشخصية على أمرين هما :

فرحات فاطمة زهرة الدفتر العقاري الالكتروني كآلية لتكريس الرقمنة في القطاع العقاري في القانون الجزائري
التصديق على تاريخ منح مالك العقار دفترًا عقاريًا، والتصديق على تطابق التأشيرتين المبينتين في الدفتر العقاري مع البطاقة العقارية الموافقة له، ويتم ذلك من خلال وضع خاتم المحافظة العقارية و توقيع المحافظ العقاري (ضيف، 2009، صفحة 227).

أما في حالة اعداد بالشكل الالكتروني فإنه يتضمن إضافة إلى ما تم ذكره المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار، كما نص المشرع الجزائري في نص المادة 45 مكرر المضافة للمرسوم التنفيذي 63-76 بموجب المرسوم التنفيذي 15-26 سالف الذكر: على البيانات التي يجب أن يحتويها الدفتر العقاري الالكتروني حيث جاء فيها أن البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية تنسخ في الدفتر العقاري بالإضافة إلى هذه البيانات يجب أن يحتوي على المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار.

ثالثًا: تسليم الدفتر العقاري الالكتروني

طبقاً لأحكام النصوص القانونية التي تم ذكرها فإنها تقضي بأن يسلم لأصحاب العقارات في المناطق التي تمت فيها اجراءات المسح دفترًا عقاريًا مطابقاً لنموذج القرار الصادر عن وزير المالية في ذلك والمؤرخ في 1976/05/27 المتضمن نموذج الدفتر العقاري.

وبما أن الدفتر العقاري الالكتروني يعتبر بديلاً للدفتر العقاري الورقي ويحل محله فإنه يُسلم كذلك لنفس الغرض أي لأصحاب العقارات الممسوحة، وبالتالي فإنه يُسلم لمالك العقار الذي يكون لديه حق قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، إلا أنه تختلف آلية تسليم الدفتر العقاري الالكتروني عن الورقي الذي يكون من خلال بوابة رقمية رسمية يودع فيها طلب الحصول على دفتر العقاري إلكتروني يحتوي على بيانات رقمية على المالك والعقار.

وتسليم الدفتر العقاري يختلف طبقاً لعدد الأشخاص أصحاب الحقوق، فإذا كان مالكا واحدا ففي هذه الحالة يتم تسليمه له شخصياً، أما في حالة الملكية المتعلقة بالشيوع فطبقاً لمبدأ وحدانية الدفتر العقاري الذي تضمنه نص المادة 18 من الأمر 74-75 سالف الذكر والذي تضمنته المادة 47 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم سالف الذكر، والتي تمنع تسليم دفتر عقاري لكل مالك في حالة الشيوع لذلك يجب في هذه الحالة إعداد دفتر عقاري واحد يودع لدى المحافظة العقارية، وفي حالة تعيين وكيل يودع لديه هذا الدفتر العقاري، يجب الإشارة على ذلك في البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري.

وإذا تم انتقال ملكية العقار المثبت بموجب الدفتر العقاري فإن ذلك لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة وإنما يتم ضبط الدفتر العقاري الذي تم إداعه من قبل مالكة السابق ويتم منحه إلى المالك الجديد، وفي حالة قسمة العقار الذي تضمنه الدفتر العقاري فيقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية، وذلك بتخصيص كل بطاقة لقطعة من العقار وبإنشاء لكل قطعة تم افرازها دفترًا عقاريًا خاصاً بها، مع إتلاف الدفتر السابق المتعلق بالعقار قبل القسمة والتأشير على البطاقة العقارية المطابقة له (أورحمون، 2012، الصفحات 184-185). وذلك لمنع أي تعارض بين الدفاتر العقارية التي تعتبر سندات قانونية تثبت ملكية العقار بشكل قطعي.

المحور الثاني: أسباب استحداث الدفتر العقاري الالكتروني وحجته القانونية.

أولاً: أسباب استحداث الدفتر العقاري الالكتروني

من الأسباب التي على أساسها بادر المشرع الجزائري على إضفاء الرقمنة على المعاملات العقارية واستحداث الدفتر العقاري الالكتروني مايلي:

- يعتبر الدفتر العقاري الالكتروني من الحلول التي تحقق تعزيز الشفافية والقضاء على الفساد الإداري خاصة وأن القطاع العقاري يُعد من أكثر القطاعات التي لطالما ارتبطت بظواهر الفساد والمحسوبية والتلاعب بالملفات، فيفضل نظام الرقمنة التي يقوم عليها الدفتر العقاري الالكتروني يمكن للأنظمة المعلوماتية من تتبع كل خطوة في الاجراءات العقارية من تقديم الطلب إلى تسجيل الملكية وهو ما يقلص التدخل البشري ويحد من فرص الفساد (نادر، 2021، صفحة 120)، مما يكرس الثقة بين المواطن والادارة ويحقق الأمن القانوني لهم واستقرار أوضاعهم الذي يقلل من النزاعات ويسمح لهم بتوقع قرارات مناسبة في ظل مبدأ الثقة المشروعة بالقانون المطبق (زروقي و محي الدين، 2022، صفحة 532).

- باعتبار الدفتر العقاري الالكتروني مظهر من مظاهر الادارة الكترونية التي تعمل على اختصار الاجراءات والمراحل الأمر الذي يجنب المتعاملين التعقيدات الادارية (بيومي، 2008، صفحة 105)، لذلك

فإن الدفتر العقاري الإلكتروني له نفس السمات إذ يساعد على ربح الوقت والجهد وتقليل النفقات وذلك بتسريع الإجراءات الإدارية والعمليات وتبسيطها وتسهيل الوصول للخدمات من خلال المنصات الرقمية التي توفر إمكانية تتبع الطلبات والمعاملات في وقتها والعمل بشفافية ونزاهة مما يساهم في تحقيق الأمن العقاري.

ثانياً: الحجية القانونية للدفتر العقاري الإلكتروني

يعتبر الشهر العيني الوسيلة القانونية الوحيدة التي تهدف إلى تطهير الملكية العقارية وضبطها، إذ أنه بعد إكمال عملية المسح وإيداع الوثائق المتعلقة به لدى المحافظة العقارية وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمعني يعتبر بمثابة إقرار لهذا الأخير على ملكيته الشرعي للعقار إلا أنه اختلفت الآراء حول قوته الثبوتية، وبما أن الدفتر العقاري لا يختلف مع الدفتر العقاري الورقي إلا في الشكل الإلكتروني والوسيلة التي يسلم بها فإن له القوة الثبوتية للدفتر العقاري الورقي.

1- القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري الإلكتروني

يرى أصحاب هذا الرأي بوجود إضفاء القوة الثبوتية المطلقة على الدفتر العقاري (خلفي، الدفتر العقاري، صفحة 15)، ودليلهم في ذلك ما تنص عليه المادة 33 من المرسوم 32-73 سابق الذكر، حيث أكدت على أن الدفاتر العقارية التي تم وضعها على أساس مجموعة البطاقة العقارية وإنجازها من طرف البلدية وإدارة المسح وذلك حسب الكيفيات التي ستقوم بتحديدتها في نصوص قانونية لاحقة تعتبر المنطلق الجديد والوسيلة الوحيدة لإقامة البيئة على الملكية العقارية، وقد كرس هذا المبدأ نص المادة 19 من الأمر 74-75 سابق الذكر

ومن خلال النصوص القانونية التي ذكرت سابقاً فإن الدفتر العقاري في الشهر العيني يُعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، إذ أن الأصل في الشهر العيني الاعتماد على التسجيل العيني للعقار الذي تشهر فيه التصرفات العقارية خاصة فيما يتعلق بحق الملكية، فبعد عملية المسح العقاري يصبح الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد المثبت للملكية العقارية وإقامة البيئة بخصوص ذلك.

فالقاعدة في الشهر العيني أن إجراءات المسح تقوم بتطهير العقار طبقاً لحقيقته القانونية بما في ذلك كل ما يثقله من حقوق وأعباء، وعلى أساس ذلك يحرر الدفتر العقاري الذي يعتبر أيضاً المحدد الوحيد للوضع القانونية الحالية للعقارات، ويُمنح لمالك العقار بعد الإجراءات المتعلقة بالتحقيق ميداني الذي ينفذه لجان من طرف إدارة المسح العام للأراضي، والتي تتولى مهمة التحري والبحث والاستطلاع على صحة البيانات والمعلومات المتعلقة بالعقارات التي تنفذ فيها إجراءات المسح، وتحديد طريقة نافية للجهالة وذلك برئاسة أحد قضاة المحاكم (خلفي، الدفتر العقاري، صفحة 15).

ونظراً لخاصية تطهير الملكية العقارية التي يتميز بها نظام الشهر العيني فإنه يُمنع أي شخص الإدعاء على خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو الإدعاء على أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن هذا الحق تم تقييده من قبل في البطاقة العقارية التي تم إنشاؤها عن كل عقار بعد إجراء عملية المسح، لأن الهدف منها هو منح القوة الثبوتية المطلقة للحقوق (ضيف، 2009، صفحة 230) وذلك من أجل تسهيل عمليات تداول العقارات وضبط ملكيتها وتحقيق الأمن العقاري.

ورغم الحجج التي اعتمدها أصحاب القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، والتي أساسها تحليل النصوص التشريعية والقانونية التي نص عليها المشرع الجزائري، غير أنه اعتبر ناقصاً وغير كاف أمام ما قدمه أصحاب القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري من حجج وبراهين.

2- القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري الإلكتروني

رغم كل البراهين والحجج التي قيلت حول القوة الثبوتية المطلقة التي يتمتع بها نظام الشهر العقاري، إلا أن المشرع الجزائري قد انقص من هذه الحجية والقوة وجعلها نسبية، والذي تم تأكيده من خلال نص المادة 16 من المرسوم 63-76 سابق الذكر، إذ جعل هناك استثناء على هذا المبدأ وذلك بمنح الأشخاص

فرحات فاطمة زهرة الدفتر العقاري الالكتروني كآلية لتكريس الرقمنة في القطاع العقاري في القانون الجزائري
إمكانية الطعن في القضاء على الحقوق الثابتة حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، وبذلك نرى خروج المشرع نسبيا عن القواعد العامة التي تم تقريرها في ظل النظام العيني للشهر، الأمر الذي قد يؤدي إلى زعزعة استقرار الملكية العقارية الذي من أساسيات هذا النظام وكذا إهدار الحقوق العينية العقارية التي قُيدت للفترة طويلة.

غير أن هناك بعض الفقهاء ممن يدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري وذلك بتبرير أن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة من أجل القيام بعمليات المسح لتكريس النظام العيني للشهر، تتطلب أن ينتج عنها بالمقابل القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، إذ أنه في حالة إصابة شخص بأضرار تطبيقا للأثر التطهيري للشهر العيني فلا يمكنه تعديل الحقوق المقيدة وعليه فقط أن يلجأ إلى الجهة القضائية المختصة في ذلك لاكتساب الدعم بالقواعد العامة التي تمنحه الحق فقط وذلك بطلب التعويض جبرا لما لحقه من أضرار.

خاتمة:

في الأخير ومن خلال هذه الورقة البحثية رأينا أن المشرع الجزائري سعى وبذل جهدا كبيرا في إيجاد طرق وآليات قانونية بهدف تحقيق استقرار المعاملات المتعلقة بالعقار وحمايته من خلال تحقيق الأمن العقاري وذلك باستحداث الدفتر العقاري الالكتروني كآلية استوجبتها الضرورة نتيجة تطبيق الرقمنة في القطاع العقاري لمواكبة التطور التقني الحديث الحاصل في الوقت الراهن حول العالم، حيث تم استحداثه من قبل المشرع طبقا لنص المادة 165 سابقة الذكر، إضافة إلى صدور المرسوم التنفيذي رقم 26-15 الذي تم المرسوم رقم 63-76 حيث من خلالهما كرس المشرع الجزائري الانتقال من النظام الورقي إلى النظام الالكتروني أي اعتبار الدفتر العقاري الالكتروني بديلا للدفتر العقاري الورقي، وقد عرفنا الدفتر العقاري الالكتروني على أنه عبارة عن بطاقة الكترونية تحتوي على بيانات المالك والعقار إضافة إلى المعلومات البيانية للعقار .

وتلخص أهم النتائج المتوصل إليها في هذه الورقة البحثية في:

- أن الدفتر العقاري الالكتروني آلية استحدثها المشرع الجزائري من خلال تطبيق الرقمنة في المعاملات العقارية - إضافة إلى مواكبة التطور التقني الحديث- فإنه يعمل على تسهيل الإجراءات الإدارية على المواطنين والمتعاملين مع القطاع العقاري، والتقليل من البيروقراطية وتعزيز الشفافية وذلك تسهيل الوصول للخدمات من خلال المنصات الرقمية التي توفر إمكانية تتبع الطلبات والمعاملات في وقتها والعمل بشفافية ونزاهة، كما يعتبر ركيزة استراتيجية لتحقيق وضمان الأمن القانوني والعقاري وحماية الحقوق العقارية.

- يعتبر الدفتر العقاري الالكتروني بديلا للدفتر العقاري الورقي إلا أن التحول النهائي إلى الدفتر العقاري الالكتروني سيتم تعميمه تدريجيا إلى كامل التراب الوطني لذلك يبقى الدفتر العقاري الورقي صالحا كسند لإثبات الملكية العقارية.

- أن للدفتر العقاري الالكتروني نفس الحجية القانونية التي يتمتع بها الدفتر العقاري الورقي في إثبات الملكية العقارية وبالتالي فإنه يعتبر سند رسمي الكتروني يتضمن بيانات رقمية تصدره إدارة المحافظة العقارية من قبل المحافظ العقاري بعد إكمال إجراءات المسح ويتم تسليمه للمالك بعد الترقيم النهائي.

- تختلف آلية تسليم الدفتر العقاري الالكتروني عن الورقي الذي يكون من خلال بوابة رقمية رسمية يودع فيها طلب الحصول على دفتر العقاري إلكتروني يحتوي على بيانات رقمية على المالك والعقار.

لنصل ختاماً إلى مجموعة من التوصيات:

- دعم تحديث التشريعات والإجراءات المتعلقة بالمعاملات العقارية والحفظ العقاري لتعزيز من فاعلية الرقابة وحماية البيانات، إذ أن فعالية الرقمنة مشروطة بتوفير أدوات رقابة إلكترونية وتكوين الموظفين وتفعيل القوانين الزاجرة في حال إساءة استخدام الأنظمة الرقمية.

- تطوير البنية التحتية الرقمية من خلال توحيد المنصات الرقمية التي تجمع بين مختلف إدارات القطاع العقاري لتسهيل الوصول إلى المعلومات العقارية.

- الاسراع في تعميم الدفتر العقاري الالكتروني.

- حادثة التجربة بالنسبة للموظفين على مستوى إدارات القطاع العقاري لذلك لا بد من تكوين الموظفين على استخدام التكنولوجيات الحديثة وذلك لتحسين الاداء الإداري والتقليل من ارتكاب الأخطاء.

قائمة المراجع:

- أحمد ضيف. (2009). الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية. مجلة الواحات للبحوث والدراسات (06)، جمال بوشنافة. (2006). شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري. الجزائر: دار الخلدونية.
- حجازي عبد الفتاح بيومي. (2008). الحكومة الالكترونية بين الواقع والطموح. الاسكندرية، مصر: دار الفكر الجامعي.
- خولة زروقي، و عواطف محي الدين. (2022). دور الرقمنة في حماية الثروة العقارية. الدراسات القانونية والاقتصادية ، 5 (1).
- زين الدين نادر. (2021). التحول الرقمي وأثره على سوق العقار (الإصدار 2). لبنان، لبنان: دار النجاح.
- مجيد خلفوني. (2012). العقار في القانوني الجزائري. الجزائر: دار الخلدونية.
- مجيد خلوفي. الدفتر العقاري. مجلة الموثق (8).
- مليكَة مذكور. (2022). التحديات الأخلاقية للرقمنة. الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والانسانية ، 14 (02).
- نورة أورحمون. (2012). إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري (رسالة ماجستير). (كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو، المحرر) تيزي وزو، الجزائر.