

نسبية السجل العقاري وأثرها على تحقيق الأمن القانوني للملكية العقارية

Relativity of the real estate registry and its impact on achieving legal security of real estate ownership

قريشي رزيقة

Korichi Razika

شبايكي ليلي *

Chebaiki Leila

مخبر التحولات القانونية الدولية وانعكاساتها على التشريع الجزائري

Laboratory Of International Legal Transformations
and Its Impact on Algerian Legislation

مخبر السياسات العامة وتحسين الخدمة العمومية في الجزائر

Laboratory for Public Policy and Public
Service Improvement in Algeria,

جامعة الوادي-الجزائر-

University of El Oued –Algeria

korichi-razika@univ-eloued.dz

Leila-chebaiki@univ-
eloued.dz

تاريخ الاستلام

Submission date
15/10/2024

تاريخ القبول للنشر

Acceptance date
05/12/2024

تاريخ النشر

Publication date
31/12/2024

ملخص:

تعتبر نسبية السجل العقاري والأمن القانوني العلاقة الحيوية بين توثيق الملكيات العقارية وحماية الحقوق القانونية للأفراد، بحيث يعتبر السجل العقاري نظاماً رسمياً يهدف إلى تسجيل الملكيات، مما يساهم في تعزيز الأمن القانوني من خلال توفير معلومات دقيقة وموثوقة، كما ترتبط نسبية السجل العقاري بتأثير المعلومات المسجلة على الحقوق القانونية، حيث يمكن أن تؤدي الأخطاء أو عدم تحديث السجل إلى نزاعات قانونية معقدة، لذا، يعتبر تحديث المعلومات بانتظام والالتزام بالإجراءات القانونية أمرين أساسيين لضمان حماية الحقوق، بالإضافة إلى ذلك، يعتمد الأمن القانوني على فعالية النظام القضائي في معالجة النزاعات الناجمة عن أي خلل في السجل العقاري، مما يبرز أهمية وجود قضاء قادر على تقديم حلول قانونية سريعة وعادلة، حيث يتطلب تحقيق الأمن القانوني استقرار السجل العقاري وتعزيز الثقة بين الأفراد في الحقوق المقررة لهم، كما يرتبط توثيق الملكيات بشكل مباشر بقدرة الأفراد على حماية حقوقهم وضمان استقرار الملكية العقارية.

الكلمات المفتاحية: نسبية؛ السجل العقاري؛ الأمن القانوني؛ المراجعة الإدارية، المراجعة القضائية.

Abstract:

The relativity of the land registry and legal security underscores the vital relationship between documenting property ownership and protecting

* المؤلف المراسل

individuals' legal rights. The land registry functions as an official system for recording ownership and enhancing legal security by providing accurate and reliable information. The concept of relativity in the land registry highlights how the accuracy of recorded information can affect legal rights, with errors or outdated records potentially leading to complex legal disputes.

Therefore, regular updates and strict adherence to legal procedures are crucial for safeguarding rights. Additionally, legal security often relies on the judiciary's ability to resolve disputes stemming from deficiencies in the land registry, emphasizing the need for a legal system that delivers swift and fair solutions. Achieving legal security requires a stable land registry and fostering trust among individuals regarding their established rights, as accurate property documentation is directly linked to the ability to protect those rights and ensure the stability of property ownership.

key words: *Relativity, the real estate registry, legal security, Administrative review, judicial review.*

مقدمة:

تعد الملكية العقارية من أهم الركائز التي تقوم عليها الأنظمة القانونية والاجتماعية والاقتصادية في أي دولة، فهي لا تمثل مجرد حق فردي يخص صاحبها فحسب، بل تشكل أساساً لتحقيق الاستقرار الاجتماعي وضمان التنمية الاقتصادية، كما تنبع أهميتها من خلال ارتباطها الوثيق بحقوق الأفراد ومصالحهم فضلاً عن دورها المحوري في دعم الاستثمارات وتنظيم سوق العقارات، وعليه يعتبر السجل العقاري أداة قانونية أساسية لتوثيق الحقوق المرتبطة بالعقارات، فهو بذلك ليس مجرد وثيقة توثيقية بل هو وسيلة فعالة لإضفاء الشفافية القانونية وضمان الحماية الفعلية للحقوق العقارية، ومنه فهو يساهم في تحقيق الأمن القانوني من خلال توفير قاعدة بيانات دقيقة وشاملة تمكن الأطراف المتعاملة في السوق العقارية من الاطلاع على الوضع القانوني للعقارات، هذا الأمر يقلل من النزاعات القانونية ويحد من الخلافات التي قد تنشأ عن الجهل أو عدم وضوح الوضعية القانونية للعقار، فوجود سجل موثق ومحدث يسهل من عملية إتمام المعاملات العقارية ويطمئن المستثمرين إلى استقرار السوق، مما يدفع عجلة التنمية الاقتصادية.

إن نسبية السجل العقاري تتجلى أساساً في جانبين رئيسيين يرتبط الأول بنسبية الحقوق الناتجة عنه من خلال قابلية الحقوق الناتجة عنه للتعديل أو التفسير بناء على ما تقضي به المعطيات القانونية وحتى الإدارية التي قد تظهر مع مرور الوقت، أما الثاني فيتجسد في خضوع السجل العقاري للتحسين المستمر بما يتلاءم والتغيرات المادية وحتى القانونية التي قد تطرأ على

العقار، ومنه فان هذا المفهوم المتعدد الابعاد يبرز أهمية دراسة مدى تأثير هذه النسبية على استقرار الملكية العقارية وضمان الأمن القانوني، ومع ذلك فإن النظام العقاري يواجه تحديات متعددة تتطلب معالجة فعالة، فمن أبرز هذه التحديات الأخطاء المحتملة في السجل العقاري التي قد تتأق نتيجة عدم تحديث المعلومات أو التفسير الخاطئ للحقوق ، كما يمكن أن تؤدي هذه الأخطاء إلى نزاعات قانونية معقدة تؤثر سلبا على استقرار الملكية.

في هذا السياق نجد بأن وجود سجل عقاري منظم وقانوني قد يساهم في تقليل النزاعات حول حقوق الملكية، كما يعزز من الثقة بين المتعاملين في السوق العقارية، ومع ذلك فإن النظام العقاري يواجه تحديات متعددة، من أبرزها الأخطاء المحتملة في السجل العقاري التي قد تنجم عن عدم تحديث المعلومات أو التفسير الخاطئ للحقوق بحيث يمكن أن تؤدي هذه الأخطاء إلى نزاعات قانونية معقدة تؤثر سلبا على استقرار الملكية، مما يستدعي ضرورة وجود آليات قانونية فعالة للتصحيح والطعن.

ومن هذا المنطلق، نطرح الإشكالية الرئيسية لهذا البحث والتي تتمحور أساسا حول معرفة ما الدور الذي تلعبه نسبية السجل العقاري في تحقيق الأمن القانوني وضمان حماية حقوق الملكية العقارية؟

للإجابة على هذه الإشكالية، تم اعتماد منهج تحليلي يستند إلى دراسة القواعد القانونية التي تعكس نسبية السجل العقاري، وتحليل السياسات والإجراءات المعمول بها في تسجيل العقارات مع استعراض آليات المراجعة الإدارية والقضائية التي تساهم في تصحيح الأخطاء والحفاظ على استقرار الملكية العقارية. تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين رئيسيين: حيث تم البحث في القواعد الأساسية التي تعكس وجود نسبية السجل العقاري من خلال المبحث الأول، كما تطرقنا من خلال المبحث الثاني الى قابلية السجل العقاري للمراجعة ودورها في تحقيق الأمن القانوني.

المبحث الأول:

القواعد الأساسية التي تعكس وجود نسبية السجل العقاري

يعد السجل العقاري أحد الأدوات الأساسية لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر، حيث يهدف إلى توفير وضوح قانوني حول حقوق الملكية وضمان استقرار المعاملات العقارية، وعلى الرغم من أهمية السجل العقاري ودوره في حماية حقوق الملكية، إلا أن نظامه يتسم بنسبية معينة تستدعي دراسة اهم القواعد التي تستند عليها هذه النسبية، ومن خلال هذا المبحث سنقوم

بتحليل أهم القواعد التي تحكم هذا النظام من خلال مطلبين نخصص (المطلب الأول) لدراسة قاعدة تحين السجل العقاري، كما سيتم استعراض قاعدة أخرى لنسبية للسجل العقاري تتمثل في قاعدة عدم الاضرار بالحقوق المكتسبة ضمن (المطلب الثاني)

المطلب الأول: قاعدة تحين السجل العقاري

تستند نسبية السجل العقاري في الجزائر إلى مجموعة من القواعد الأساسية التي تشكل العمود الفقري للنظام العقاري وتضمن فعاليته، فهي ليست مجرد قواعد تنظيمية بل هي الضمانات التي تحفظ حقوق الملكية العقارية وتؤمن استقرار المعاملات مما يعزز الثقة فيه كأداة قانونية حيوية لحماية الحقوق المكتسبة وتنظيم العلاقات العقارية لذا فإن فهم هذه القواعد والالتزام بها يعد أمراً جوهرياً لتحقيق الأهداف المرجوة من نظام السجل العقاري وضمان تحقيق العدالة والاستقرار في المعاملات العقارية وفي هذا المطلب سنقوم بتوضيح قاعدة تحين السجل العقاري بالتطرق الى مفهوم القاعدة وأهدافها ضمن فرع أول، والإجراءات المتبعة في عملية التحين في فرع ثان.

الفرع الأول: مفهوم قاعدة تحين السجل العقاري وأهدافها

تعد عملية تحين السجل العقاري من الإجراءات القانونية والإدارية الضرورية لضمان دقة المعلومات المتعلقة بالعقارات، بما يساهم في حماية حقوق الملكية وتنظيم العلاقات العقارية، ومن خلال ذلك، سيتم التطرق إلى مفهوم قاعدة تحين السجل العقاري، مع تحديد مجموعة الأهداف التي تحققها هذه القاعدة من خلال ما يلي:

أولاً: مفهوم قاعدة تحين السجل العقاري

تتطلب حماية الحقوق وضمان الشفافية أن تكون البيانات العقارية دقيقة ومحدثة باستمرار فالسجل العقاري رغم أهميته في تثبيت الملكيات، يحتاج إلى تحين وتحديث دوري يعكس التغيرات الواقعية، وهذا التحين يعزز من موثوقية السجل، مع الإبقاء على خاصية نسبية البيانات المسجلة، حيث تظل قابلة للتعديل عند ظهور مستجدات جديدة، فهنا يجدر التنويه بأن المشرع الجزائري لم يقم بتعريف هذه القاعدة بشكل مباشر، مما يستلزم العودة إلى التعريف اللغوي والاصطلاحي للوصول إلى فهم واضح ومتكامل لهذه القاعدة.

01/ التعريف اللغوي للتحين:

مصدر مشتق من كلمة "حين" على وزن "تفعيل"، يشير إلى تخصيص وقت أو فترة زمنية لحدث ما، مثل قولنا "حين الموعد" أو "حين الفعل"، في الاستخدام المعاصر، يشير

مصطلح "التحيين" إلى التحديث والعصرية، أي جعل الأمور تتماشى مع الحين الحالي والزمن الراهن، من خلال تكييفها أو تعديلها لتواكب التطورات الحديثة، خصوصا في المجالات التقنية والرقمية، مثل "تحيين البيانات" أو "تحيين الأنظمة".¹

02/التعريف الاصطلاحي:

يمكن القول بأنها عملية قانونية وإدارية تهدف إلى تحديث وضبط بيانات السجل العقاري لضمان دقتها وفعاليتها، كما يتطلب ذلك مراجعة ومراقبة المعلومات المتعلقة بالأطراف والعقارات، وضمان توافقها مع وثائق المسح العقاري، بهدف عكس أي تغييرات تكون قد طرأت على الوضعية القانونية أو المادية للعقار، مما يساهم في توفير قاعدة بيانات موثوقة تساهم في تنظيم الملكية العقارية وحمايتها.²

ومنه يتبين أن عملية تحيين السجل العقاري تتضمن تحديث بيانات العقارات المدرجة لتتوافق مع التعديلات القانونية الجديدة، سواء كانت بسبب عقود أو قرارات قضائية، يتم ذلك من خلال مراجعة الوثائق، التحقق من صحتها، وتحديث البيانات بما يعكس هذه التعديلات، وهذا ما يستشف من خلال استقراءنا لأحكام المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لاسيما المواد 72 الى غاية المادة 84 منه.³

ومنه يمكن القول إن عملية تحيين السجل هي إجراء إداري وقانوني يهدف إلى تحديث وضبط بيانات العقارات بما يعكس التغيرات القانونية والمادية، لضمان دقة المعلومات وحماية وتنظيم الملكية العقارية.

ثانيا: أهداف قاعدة تحيين السجل العقاري:

نتيجة لتبني المشرع الجزائري لمبدأ نسبية السجل العقاري تبني مبدأ نسبية السجل العقاري في الجزائر يجعل تحيينه ضروريا لضمان تطابق بياناته مع الواقع القانوني للعقارات، ومع تغير هذه البيانات بمرور الوقت نتيجة لتعديلات قانونية أو قضائية، يصبح التحيين الدوري ضروريا للحفاظ على دقة السجل وموثوقيته كمرجع للحقوق والالتزامات العقارية، وعليه فان قاعدة التحيين، التي تعد من أهم قواعد نسبية السجل العقاري، تحقق عدة أهداف رئيسية، منها:

01/ ضمان دقة بيانات العقارات:

مادام ان المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر الذي يهدف في مجمله الى ضمان دقة بيانات العقارات من خلال تنظيم و تحيين شامل لها حيث يعتبر هذا هو الهدف الأساسي الذي يسعى المحافظ العقاري لتحقيقه عبر عمليات التحيين، حيث يظهر ذلك من خلال الاعتماد على مجموعة

من الوثائق الأساسية مثل البطاقات العقارية التي تسجل تفاصيل العقارات كالأرقام، الأوصاف ونوع الملكية، هذه البيانات لا تعدل إلا من خلال القضاء، مع السماح بتصحيح الأخطاء الطفيفة وفقاً لنصوص المرسوم، كما يعزز هذا النظام بدعائم إضافية مثل سجل الإيداع الذي يوثق يومياً المستندات ذات الصلة، ويضمن توقيعه وتثبيته فوراً للحفاظ على مصداقية البيانات، كما يتم ترتيب البطاقات أبجدياً وفقاً لأسماء أصحاب الحقوق، مما يساهم في الحفاظ على تحديث دقيق وشفاف للوضعية القانونية والطبيعية للعقارات.⁴

02/ توفير مرجعية قانونية مشروعة:

وهذا ما يطلق عليه بمبدأ المشروعية للسجل العقاري حيث يقوم الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني بالتحقق من صحة كافة الوثائق المقدمة للتسجيل لضمان أن يسجل فقط الحقوق المشروعة، حيث يتعين على المحافظ التحقق من هوية وأهلية الأطراف ووسائل الإثبات وصحة الأوراق المطلوبة للإشهار، وفقاً للمادة 22 من الأمر 74/75،⁵ كما نصت المادة 100 من المرسوم 63/76 على أنه يجب رفض الإيداع في الحالات التالية:⁶

- عدم تقديم دفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي أو وثائق القياس عند تغيير حدود الملكية.

- عدم التصديق على هوية الأطراف أو عدم استيفاء الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من نفس الأمر رقم 74/75.

- عدم تقديم الوثائق المطلوبة أو عدم تقديم الإثباتات اللازمة.

- عدم صحة العقود المقدمة للإشهار من حيث الشكل.

حيث يتضح من هذه المواد أن المشرع منح للمحافظ العقاري سلطة مراجعة ومراقبة الشكل والمضمون للتصرفات المقدمة للإشهار، وألزم برفض تسجيل العقود والوثائق التي لا تستوفي الشروط القانونية.

03/ حماية واستقرار الملكية العقارية:

في هذا الإطار يعد التحقق من صحة المحررات المودعة والتأكد من خلوها من أي عيب شكلي أو موضوعي أمراً ضرورياً، يتطلب هذا النظام تقديم دفتر العقاري في كل معاملة عقارية، بالإضافة إلى ضرورة تطابق البيانات العقارية ومجموعة البطاقات العقارية كما تنص عليه المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر، حيث يعمل هذا النظام على تعزيز استقرار الملكية العقارية، مما يساهم في تفعيل فكرة الائتمان العقاري، بحيث يطمئن المالك الجديد بعد التسجيل

في الشهر العقاري بأن ملكيته للعقار ثابتة ومستقرة، هذا الاستقرار يعزز استخدام العقار كضمان للديون، مما يشجع الاستثمار ويساهم في نمو الاقتصاد.⁷

من خلال تقديم الأهداف المذكورة، يتضح أن تحسين السجل يلعب دوراً حيوياً في حماية واستقرار الملكية العقارية، كما أن دقة وتحديث البيانات العقارية تضمن صحة المعاملات العقارية وتفاذي النزاعات المحتملة، مما يرسخ الثقة في النظام العقاري ويعزز الاستقرار القانوني والاقتصادي.

الفرع الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية التحسين

حرصاً على ضمان أن تعكس المعلومات المسجلة التغيرات الفعلية التي تطرأ على العقارات لضمان دقة هذه المعلومات، يجب اتباع سلسلة من الإجراءات سواء المتعلقة بالتغيرات التي تعكس الطبيعة القانونية للعقارات أو التي لا تؤثر على ذلك، وفق ما تضمنته التعليمات رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، وهذا ما سيتم التطرق إليه من خلال ما يلي:

أولاً: بالنسبة للتغيرات التي تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات:

عند معاينة التغيرات التي تؤثر على الطبيعة القانونية للعقارات، يجب اتباع مجموعة من التعليمات لضمان دقة وسلامة العملية، يمكن تلخيص هذه التعليمات حسب ما تضمنته التعليمات رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري وفق العناصر التالية:⁸

01/مطابقة تعيين العقار:

يجب أن يكون تعيين العقار المعني في إجراءات الإشهار مطابقاً لمستخرج المسح الذي لا تتجاوز مدة إعدادة 6 أشهر، هذا الشرط نصت عليه المادة 74 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، وذلك بهدف تسهيل عمل المحافظ العقاري من خلال:

- تعيين العقار بدقة.
- الاطلاع على السجل العقاري.
- استخدام البطاقة العقارية المعنية.
- بعد تطبيق إجراء الإشهار، يسهل مستخرج المسح على مصالح مسح الأراضي تحديد آخر مالك وتحديث الوثائق الناجمة عن التغيرات القانونية التي يبلغها المحافظ العقاري.

02/توثيق التغييرات في الحدود بوثائق القياس:

في حال كانت التحويلات تؤدي إلى تغيير في حدود العقار، يجب توثيق هذه التغييرات بوثائق القياس التي تشمل موافقة الأطراف على التغيير، يتم إعداد مخطط مسح الأراضي لضبط هذه التغييرات من خلال إحضار وثيقة القياس عند كل تغيير في حدود وحدة عقارية مسوكة نتيجة عقد أو قرار ناقل أو مثبت أو ناشئ أو مسقط لحقوق الملكية، الإيجار طويل المدى، الانتفاع، المباني، والغراس.

كما تجدر الإشارة الى انه لا يتم إعداد وثيقة القياس في الحالات التالية:

- التحويلات المتعلقة بالحقوق العينية الأخرى غير حق الملكية، الانتفاع، الإيجار طويل المدى، المباني، والغراس.
- التعديلات على الملكية العقارية المبنية (مثل تهديم أو بناء جديد).
- التغييرات في وضعية الملكية العقارية غير المبنية الناتجة عن أسباب طبيعية (مثل الطمي أو انجراف التربة).

- انتقال الملكية بالوفاة، حيث لا يعتبر انتقال الورثة تغييرا في الحقوق العقارية للتركة.

03/إجراءات الإشهار المتعلقة بتغيير الحدود:

عند تنفيذ إجراء إشهار عقد أو قرار يؤدي إلى تغيير في الحدود، يجب تسليم مستخرج العقد للمحافظ العقاري في نفس الوقت، بحيث يتضمن ملخصا عن العناصر الأساسية للعقد موضوع الإشهار، ومنه يتم إعداد مستخرج العقد وفقاً لأحكام المادة 72 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر، وبعد تنفيذ إجراء الإشهار، يحول المحافظ العقاري مستخرج العقد إلى مصلحة المسح، متضمناً مراجع الإشهار، بذلك، تكون مصلحة المسح على علم بأن التحويل الذي تم تسجيله بشكل مؤقت قد وافق عليه المحافظ العقاري.

ثانياً: التغييرات التي لا تؤثر على الطبيعة القانونية للعقار:

ركزت التعليمية رقم 16 على كيفية التعامل مع التغييرات التي تطرأ على العقارات مع الحفاظ على طبيعتها القانونية، يتم توثيق وتحديث هذه التغييرات تلقائياً من قبل مصلحة المسح بناءً على دورات سنوية أو معلومات من المصالح البلدية المختصة، مما

يضمن دقة السجلات العقارية واستقرار الملكية، حيث تشمل هذه التغييرات: التأثيرات الناتجة عن حوادث طبيعية، مثل انجراف التربة، التعديلات الإدارية على الحدود، وأعمال الملاك مثل هدم المباني أو بناء مباني جديدة، حيث تتم وفقاً لما يلي: 9

01/محاضر إثبات التغييرات:

- **تغيير أرقام الوحدات العقارية:** يتم توثيق هذه التغييرات باستخدام "محاضر إثبات التغييرات في أرقام مجموعة الملكية" (PR 14).

- **هدم وبناء جديد:** يتم توثيقها بمحاضر "إثبات الهدم والبناء الجديدة" (PR15).

02/إجراءات تحويل المحاضر: حيث تمر هذه العملية على ما يلي:

- ترسل المحاضر (PR14) و (PR15) من مصلحة المسح إلى المحافظ العقاري بين 25 يوم و 30 من كل شهر.

- عند استلام المحاضر، يقوم المحافظ العقاري بتسجيلها في سجل الإيداع، وبمنحها أرقاماً تسلسلية لأرشفتها.

- بعد تسجيل التغييرات في السجل العقاري، ترسل نسخ من المحاضر إلى مصلحة المسح لتحديث الوثائق المساحية بشكل نهائي.

ومنه نجد أن عملية التحيين تهدف الى ضمان دقة المعلومات المسجلة للعقارات من خلال توثيق التغييرات التي تؤثر على الطبيعة القانونية وتلك التي لا تؤثر، وفق ما تضمنتها التعليمة رقم 16، حيث يتم ذلك من خلال اتباع مجموعة من الإجراءات الدقيقة التي تتضمن تحديث المعلومات بناء على محاضر رسمية وتحويلها بين مصلحة المسح والمحافظ العقاري، مما يضمن استمرارية دقة السجلات وتماشيها مع التغييرات الفعلية على الأرض.

المطلب الثاني: قاعدة عدم الاضرار بالحقوق المكتسبة

تعد قاعدة عدم الإضرار بالحقوق المكتسبة من أهم القواعد التي تعكس مبدأ نسبية السجل العقاري، وفي هذا المطلب، سنتناول توضيح مفهوم هذه القاعدة وعلاقتها بالأمن القانوني ضمن فرع أول، ثم نبحث في كيفية حماية الحقوق المكتسبة عند إلغاء دفتر العقاري في فرع ثان.

الفرع الأول: مفهوم قاعدة عدم الاضرار بالحقوق المكتسبة وعلاقتها بالأمن القانوني

من أجل تحقيق فهم دقيق لقاعدة عدم الإضرار بالحقوق المكتسبة، يتوجب علينا أولاً تقديم تعريف شامل لهذه القاعدة، ثم تحليل الأساس القانوني الذي تستند إليه، بحيث سنخصص

هذا الفرع لتعريف القاعدة وبيان علاقتها بالأمن القانوني الذي يدعمها ويؤكد على أهميتها في النظام القانوني من خلال ما يلي:

أولاً: تعريف قاعدة عدم الإضرار بالحقوق المكتسبة:

تتطلب حماية الحقوق المكتسبة أن تبقى محمية من التعديلات على السجل العقاري، حيث تساهم قاعدة عدم الإضرار بالحقوق المكتسبة في استقرار هذه الحقوق وتعزيز موثوقيتها، مع الأخذ بعين الاعتبار خاصية نسبية السجل التي تسمح بتعديل البيانات عند ظهور مستجدات، لفهم هذه القاعدة بشكل كامل، يجب الرجوع إلى التعريفات اللغوية والاصطلاحية المتعلقة بها.

01/ المعنى اللغوي للحق المكتسب:

لفظة "الحق" في اللغة تعني ضد الباطل، وتعكس معاني الإحكام والصحة، كما تشير إلى العدل والمال في الاصطلاح القانوني، تعني الحق وضعاً شرعياً يمنح الشخص منفعة مادية أو معنوية، أما "المكتسب" فتعني الحصول على الرزق، وقد وردت في القرآن الكريم بعدة آيات، حيث تميز الله بين الحسنات التي تعبر عنها بـ"كسبت" والسيئات بـ"اكتسبت"، مما يدل على أن كسب الحسنة أكثر إيجابية من اكتساب السيئة.¹⁰

02/ المعنى الاصطلاحي للحق المكتسب:

بالرغم من تعدد التعريفات واختلاف الاتجاهات حول تعريفه إلا أنه يمكن تعريفه على أنه الحق الذي يدخل في الزمة المالية للشخص أو يقوم على أساس سند قانوني أو يكون لصاحبه حق المطالبة به.¹¹

كما يمكن تعريف الحق المكتسب في القانون الإداري على أنه المركز القانوني الذي يكتسبه الشخص نتيجة قانون أو قرار إداري، والذي لا يمكن تعديله أو إلغاؤه بمجرد فوات مدة الطعن، مما يحمي المنفعة التي حصل عليها الشخص من المساس بها مستقبلاً.¹²

ومنه يمكن القول أن الحق المكتسب في إطار السجل العقاري هو وضع قانوني محمي يثبت لصاحبه نتيجة تسجيل عقاري صحيح، مما يمنحه حصانة قانونية ضد التعديلات أو الإلغاء بعد انقضاء فترة الطعون مما يعزز استقرار الملكية العقارية والأمن القانوني للملاك، مما يدعم استقرار المعاملات العقارية وثقة الأفراد في نظام السجل.

ثانيا: علاقة قاعدة عدم الاضرار بالحقوق المكتسبة بالأمن القانوني:

تهدف هذه القاعدة إلى حماية الحقوق المكتسبة من التعديلات، بحيث تلعب دورا محما في تعزيز الأمن القانوني من خلال ضمان استقرار الحقوق وحمايتها من أي تدخلات. لذا، سنستعرض العلاقة بين هذه القاعدة والأمن القانوني لضمان فهم تأثيرها على استقرار المعاملات القانونية، حيث يمكن حصرها ضمن العناصر التالية:¹³

01/ حماية الحقوق المكتسبة:

يساهم الأمن القانوني في حماية الحقوق المكتسبة للأفراد، مما يعزز استقرارهم ويمنع التغييرات المفاجئة التي قد تضر بتلك الحقوق.

02 / تعزيز الثقة والطمأنينة:

يتجلى ذلك من خلال بناء الثقة بين الأفراد والنظام القانوني، مما يوفر الطمأنينة اللازمة للأفراد في ممارسة حقوقهم المكتسبة.

03/ تيسير التفاعل القانوني:

حيث يعزز الأمن القانوني الوعي القانوني لدى الأفراد حول حقوقهم المكتسبة، مما يتيح لهم التفاعل بشكل أفضل مع النظام القانوني والدفاع عن تلك الحقوق.

04/ وضوح القاعدة القانونية:

حيث يساهم ذلك في الحفاظ على الحقوق المكتسبة من خلال تسهيل فهمها وتطبيقها من قبل الأفراد، مما يعزز الثقة والاستقرار في العلاقات القانونية، ويعتبر مبدأ وضوح القاعدة القانونية شرطا أساسيا لتحقيق العدالة وضمان حماية الحقوق المكتسبة.¹⁴

ومن هذا المنطلق، يمكن القول بأن قاعدة حماية الحقوق المكتسبة تلعب دورا حيويا في تعزيز الأمن القانوني للملكية العقارية من خلال توفير استقرار ووضوح حول الحقوق الفردية كما أن تكامل هذه القاعدة مع نسبية السجل العقاري يعزز حماية الحقوق المسجلة، ذلك أن الالتزام بهذه المبادئ يعد أساسا لتحقيق بيئة قانونية مستقرة تدعم حقوق الأفراد.

الفرع الثاني: حماية الحقوق المكتسبة في ظل إلغاء الدفتر العقاري

تبرز قاعدة عدم الإضرار بالحقوق المكتسبة أهميتها في تعزيز الأمن القانوني والثقة في المعاملات العقارية، خاصة فيما يتعلق بحماية الحقوق المسجلة في السجل العقاري، ومع ذلك، تثار تساؤلات حول مدى فعالية هذه القاعدة عند إلغاء الدفتر العقاري بما قد يهدد الحقوق المكتسبة، مما يتطلب دراسة تأثير ذلك على استقرار الملكية العقارية وحماية الحقوق، حيث سنحاول معالجة

هذا العنصر من خلال التطرق الى الحجية النسبية للدفتر العقاري ثم الآثار المترتبة على الغاء من خلال ما يلي:

أولاً: الحجية النسبية للدفتر العقاري

من أجل معرفة هذه الحجية لابد من التطرق الى مفهوم هذه الحجية ثم معرفة موقف كل من المشرع الجزائري والقضاء منها وفق مايلي:

01/ مفهوم الحجية النسبية للدفتر العقاري

الحجية النسبية للدفتر العقاري تعني أن الدفتر العقاري لا يعد مصدراً قاطعاً للملكية، بل يمكن الطعن في محتوياته أمام القضاء في حالة وجود نزاع أو أخطاء، حيث يتيح القانون الجزائري للأطراف المتضررة التقاضي لتصحيح الأخطاء أو الطعن في الملكية إذا توافرت الشروط القانونية.¹⁵

كما أن حجية الدفتر العقاري في الجزائر هي نسبية وليست مطلقة، مما يعني أنه يمكن الطعن في محتوياته أمام القضاء في حالات معينة، وفقاً للمادة 16 من المرسوم رقم 63-76،¹⁶ هذا يؤثر على الحقوق المكتسبة حيث يمكن الطعن في ملكية العقار أو إلغاؤها في حال وجود اعتراضات قانونية، هذا الاتجاه تبنته المحكمة العليا في قراراتها، مثل القرار الصادر عن الغرفة المدنية رقم 108200 الصادر بتاريخ 16/03/1994، و القرار رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 14/07/2011، التي أقرت بإمكانية إلغاء الدفاتر العقارية أمام القضاء الإداري، كما أن المشرع الجزائري يعترف بالتقادم المكسب كسبب لكسب الملكية العقارية وفقاً للمادتين 827 و 828 من القانون المدني، مما يتناقض مع مبدأ نظام الشهر العيني الذي يمنع سريان التقادم.¹⁷ ومنه نجد بأن المشرع الجزائري يقر بحجية نسبية للدفتر العقاري، مما يسمح بالطعن في محتوياته لتصحيح الأخطاء وحماية الحقوق المكتسبة، فالدفتر العقاري ليس السند المطلق للملكية، ويمكن الطعن فيه أمام القضاء في حالات معينة، بما يتوافق مع مبدأ العدالة وحماية حقوق الأفراد.

02/ موقف المشرع الجزائري والقضاء من الحجية النسبية للدفتر العقاري

أ/ بالنسبة للمشرع الجزائري

يرى المشرع الجزائري أن حجية الدفتر العقاري نسبية وليست مطلقة، حيث يمكن الطعن في محتوياته وفقاً للمادة 85 من المرسوم 63-76 والمادة 16 من نفس المرسوم، وذلك لحماية حقوق الغير حسن النية حيث يعتمد الدفتر العقاري في بعض الحالات على عقود عرفية أو

شهادات شهود، مما يفتح المجال للأخطاء التي قد يتم تصحيحها تلقائياً من المحافظ العقاري أو بناءً على طلب المالك، ورغم تحديد مدد للطعن (4 أشهر أو سنتين)، إلا أنها غير كافية لتثبيت الملكية بالمقارنة مع التقادم المكتسب (15 سنة وفق المادة 820 من القانون المدني).¹⁸

إضافة إلى ذلك، يعد الدفتر العقاري بمثابة قرار إداري يخضع للطعن أمام القضاء الإداري، استناداً إلى القواعد العامة التي تحكم القرارات الإدارية وعيوبها، كعيب الشكل، الإجراءات، مخالفة القانون، عدم التسبيب، الانحراف بالسلطة، وعدم الاختصاص، مما يعزز فكرة أن الدفتر العقاري ليس محصناً ضد الاعتراضات القانونية.¹⁹

من خلال ما سبق، يمكن استنتاج أن المشرع الجزائري يتبنى نهجاً مرناً فيما يتعلق بحجية الدفتر العقاري، حيث لا يعتبره السند الوحيد والثابت للملكية العقارية، بل يقر بإمكانية الطعن في محتوياته لضمان حماية الحقوق، خاصة تلك المتعلقة بالحقوق المكتسبة لأشخاص حسن النية، كما يتيح المشرع للأطراف المتضررة فرصة الطعن في القرارات المتعلقة بالدفتر العقاري أمام القضاء، سواء في حال وجود أخطاء في التقييم أو في حال مخالفة الإجراءات القانونية المعمول بها، وعليه، فإن الدفتر العقاري يخضع للرقابة القضائية، وهو ليس محصناً ضد الطعون أو الاعتراضات القانونية، مما يضمن تحقيق العدالة وحماية الحقوق العقارية في إطار القانون.

ب/ بالنسبة للقضاء

إن النهج الذي اعتمدته القضاء الجزائري في مسألة الدفتر العقاري يعكس التوازن بين ضمان حقوق الملكية وحماية الحقوق المكتسبة، حيث أكد القضاء، من خلال قراراته، أن الدفتر العقاري يعد السند الأساسي لإثبات الملكية العقارية، إلا أن حجته ليست مطلقة، بل نسبية، في هذا السياق، أقر القضاء بإمكانية الطعن في محتويات الدفتر العقاري أمام القضاء في حالات معينة، مثل وجود أخطاء في التقييم أو في الإجراءات القانونية، وذلك بهدف ضمان العدالة وحماية حقوق الأطراف المتضررة.²⁰

وعليه يتضح بأنه وبالرغم من تعدد القرارات القضائية لاسيما الصادرة عن المحكمة العليا نجد بأن القضاء الجزائري قد اعتمد مبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري في حماية الملكية العقارية، فقد اعتبر أن الدفتر العقاري يفقد قوته القانونية إذا لم يكن مطابقاً للواقع الميداني أو إذا شابته أي أسباب أخرى، مما يجعله قابلاً للتعديل والإلغاء من خلال دعوى قضائية مقبولة، وهذا يثبت أن القانون الجزائري يطبق الحجية النسبية للدفتر العقاري بدلاً من الحجية المطلقة.²¹

من خلال ما سبق، نجد أن القضاء الجزائري يعتمد على مبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري، مما يعني أن الدفتر العقاري ليس سنداً مطلقاً لإثبات الملكية العقارية، بل يمكن الطعن في محتوياته في حالات معينة، مثل وجود أخطاء في التقييم أو الإجراءات القانونية، وهذا يعكس حرص المشرع والقضاء على تحقيق التوازن بين حماية الملكية العقارية وحماية الحقوق المكتسبة، بما يضمن العدالة ويسمح بتصحيح الأخطاء أو التعديلات عند الضرورة.

ثانياً: الآثار المترتبة على إلغاء الدفتر العقاري

إلغاء الدفتر العقاري يوقف أي تصرف في العقار المعني حتى صدور حكم نهائي، ويعتبر الدفتر الملغى كأن لم يكن، حيث تترتب على القرار القضائي المطلق آثار مماثلة لإلغاء أي قرار إداري، ويلزم المحافظ العقاري الحائز بتسليم الدفتر للتأشير عليه أو إصدار دفتر جديد للمالك المستفيد مع تسجيل الإلغاء وفق المادة 50 من المرسوم 63-76 السالف الذكر،²² بحيث سنتناول في هذا الجزء الآثار القانونية لإلغاء الدفتر العقاري وكيفية تأثير ذلك على حماية الحقوق المكتسبة.

01/ آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يترتب على إلغاء الدفتر العقاري قضائياً أثر رجعي على جميع المراكز القانونية الناتجة عنه، حيث يفقد الدفتر العقاري حجته القانونية بشكل مطلق في مواجهة الأطراف، وبالتالي، لا يمكن التمسك به أو الاعتماد عليه، ويجب إعادة القضية إلى الوضع الذي كانت عليه قبل صدور القرار الإداري القاضي بالإلغاء.²³

كما تتمثل آثار قرار إلغاء أو تعديل التقييم النهائي للدفتر العقاري في تأثيره المباشر على الأطراف المعنية وهم المدعي، المدعى عليه، ومدير الحفظ العقاري، في حالة إلغاء التقييم النهائي، ينتقل حق ملكية العقار من المدعى عليه المستفيد من التقييم إلى المدعي، حيث يقوم المحافظ العقاري بإعادة تقييم العقار لصالح المدعي، وفي حال عدم استجابة المدعى عليه لإيداع الدفتر العقاري، يتم تسليم المدعي دفترًا جديدًا يعكس ملكيته.²⁴

ومن خلال ذلك يتبين أن إلغاء الدفتر العقاري قضائياً يبرز علاقة مباشرة بحماية الحق المكتسب في السجل العقاري، حيث يتم تحقيق التوازن بين استقرار الحقوق المسجلة وتصحيح الأخطاء التي قد تؤدي إلى انتهاك حقوق مشروعة، فعلى الرغم من أن السجل العقاري يضمن حماية الحقوق المكتسبة، فإن إلغاء التقييم النهائي بأثر رجعي يعيد الحق إلى صاحبه الأصلي إذا ثبت وقوع خطأ أو تجاوز قانوني وبالتالي يهدف هذا الإجراء إلى حماية الحقوق الحقيقية مع الحفاظ على الأمان القانوني للأطراف المعنية.

02/ آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الغير

المقصود بالغير في هذا السياق هو الخلف الخاص الذين ينقلون حقوقهم عن صاحب الحق الأصلي من خلال التنازل أو نقل الملكية، أما السؤال الذي يطرح هنا هو ما إذا كان قرار إلغاء الترتيم النهائي للدفتر العقاري يسري على هؤلاء الخلف، للإجابة على ذلك، يجب الرجوع إلى المادتين 86 و 87 من المرسوم رقم 76/63 اللتين تتعلقان بإجراءات شهر الحقوق العقارية،²⁵ وفقا لهذه الأحكام، إذا تم شهر الحق الذي آل إلى الخلف قبل شهر عريضة الدعوى الخاصة بإلغاء أو تعديل الترتيم النهائي، فإن القرار لا يسري على الخلف بأثر رجعي، أي أن الحق يبقى محميا، أما إذا تم شهر هذا الحق بعد رفع الدعوى، فإن قرار الإلغاء أو التعديل يسري عليه، مما يعني أن الخلف يتأثر بالقرار القضائي، وبالنسبة للخلف الذي يتأثر بالقرار، يحق له اللجوء إلى القضاء العادي للمطالبة بالتعويض، وذلك لأن تنفيذ القرار بالنسبة له لا يتم إلا بالتعويض المالي، حيث إن التنفيذ العيني للقرار يكون مستحيلا في هذه الحالة.²⁶

ومنه نجد أن الحق المكتسب في السجل العقاري يتمتع بالحماية القانونية ما دام قد تم شهره قبل رفع دعوى إلغاء الترتيم النهائي، حيث لا يسري عليه القرار القضائي بأثر رجعي، أما إذا تم شهر الحق بعد رفع الدعوى، فإن القرار يسري على هذا الحق ويؤثر فيه، مما يتيح للخلف المتضرر الحق في المطالبة بتعويض مالي، إذ يصبح التنفيذ العيني للقرار غير ممكن في هذه الحالة.

03/ آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري، تصبح الإدارة ملزمة بتنفيذه نظرا لحجية القرار المطلقة فيما قضى به، لكن تنفيذ هذا القرار من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب اتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، حيث يتعين على المحافظ العقاري التحقق من هوية الأطراف والعقار المشار إليه في القرار، وذلك بالرجوع إلى البيانات المتضمنة في قرار الشهر، مع ضرورة تضمين مبررات القرار كإجراء شكلي.²⁷

في هذه الحالة، تكون المحافظة العقارية ملزمة بتنفيذ قرار الإلغاء عن طريق تبليغها بالنسخة التنفيذية للقرار، بالإضافة إلى اتباع الشكليات الخاصة بالشهر عند إيداع السندات القضائية، وفقا لأحكام المادة 92 من المرسوم التنفيذي 76/63 المشار إليه سابقا، وبعد إتمام إجراءات الشهر، يتعين على المحافظة العقارية إلغاء الدفتر العقاري المعني وإصدار دفتر جديد للمالك الذي تم تأكيده ملكيته بحكم قضائي.²⁸

من خلال هذا، نستنتج أن تنفيذ قرار إلغاء الدفتر العقاري يتطلب اتباع إجراءات قانونية دقيقة تشمل تبليغ النسخة التنفيذية وإيداع السندات القضائية، والتحقق من هوية الأطراف والعقار، وبعد إتمام إجراءات الشهر، يتم إلغاء الدفتر العقاري القديم وإصدار دفتر جديد للمالك الذي تم تأكيد ملكيته بحكم قضائي.

المبحث الثاني:

قابلية السجل العقاري للمراجعة ودورها في تحقيق الأمن القانوني

بعد التطرق الى القواعد التي تعكس مبدأ نسبية السجل العقاري في المبحث الأول، سيتم استعراض أبرز تطبيقات هذا المبدأ في الواقع العملي وقابليته للمراجعة ضمن هذا المطلب، والتي قد تساهم بشكل كبير في حماية حقوق الأشخاص وتحقيق الأمن القانوني للملكية العقارية، بحيث سنركز في (المطلب الأول) على المراجعة الإدارية للسجل العقاري، من خلال دراسة بعض الحالات التي يتم فيها الرجوع الى الإدارة من اجل تقديم طلب مراجعة، أما في (المطلب الثاني)، فسنتناول المراجعة القضائية للسجل العقاري موضحين الحالات التي قد تستدعي تقديم طعون أمام القضاء الإداري.

المطلب الأول: المراجعة الإدارية

تعد المراجعة الإدارية للسجل العقاري عملية أساسية لضمان دقة وفعالية السجل وحمايته من الأخطاء التي قد تؤثر على حقوق الأفراد، بحيث تنفذ هذه المراجعة على مستوى المحافظة العقارية، كما تسعى الإدارة إلى تصحيح أي أخطاء لاسيما التي قد تنجم عن التقييم النهائي للعقارات أو الأخطاء الإدارية الأخرى، في هذا السياق، سيتم التطرق الى أبرز الإشكالات التي تعترض التقييم النهائي وكيفية معالجتها من خلال (الفرع الأول)، بالإضافة إلى الأخطاء التي قد يرتكبها المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه وطرق التعامل معها إداريا ضمن (الفرع الثاني)، وذلك لضمان عدم التأثير السلبي على دقة المعلومات الواردة في السجل العقاري.

الفرع الأول: اشكالات التقييم النهائي للعقارات

لقد أكدت نص المادة 12 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، فانه عندما يكون مالكي العقارات حاملين لسندات رسمية تثبت ملكيتهم طبقا للتشريعات المعمول بها، يتوجب على المحافظ العقاري إجراء التقييم النهائي لهذه العقارات مباشرة.²⁹

يعد التقييم النهائي للعقارات أحد الإجراءات الأساسية التي تهدف إلى تثبيت وتوثيق الملكية العقارية ضمن النظام العقاري، حيث يعتبر هذا التقييم، في الظاهر، دليلا قاطعا على

الملكية، مما يمنح العقار حماية قانونية من أي ادعاءات خارجية أو نزاعات قد تطرأ لاحقاً، غير أن الواقع العملي يكشف عن وجود اشكالات متعددة تنشأ بسبب الترقيم النهائي، مما يعكس الطبيعة النسبية لهذا الإجراء، وعليه سيتم التطرق إلى أهم العناصر التي تعكس وجود اشكالات للترقيم النهائي في القانون الجزائي من خلال التطرق إلى الإشكالات القانونية للترقيم النهائي ثم استعراض الإشكالات العملية المرتبطة بالترقيم النهائي وفق ما يلي:

أولاً: الإشكالات القانونية المرتبطة بالترقيم النهائي:

أسفرت عمليات مسح الأراضي عن نشوء وضعيات قانونية شديدة التعقيد والخطورة، مما أدى إلى انتهاك حق الملكية المحمي قانوناً، من بين هذه الوضعيات نجد العقارات التي تم ترقيمتها نهائياً في حساب المجهول والمعروفة اليوم بالعقارات غير المطالب بها أثناء عمليات المسح، والتي تنتقل ملكيتها إلى الدولة، حيث يعود السبب في تسجيل هذه العقارات في حساب المجهول إلى غياب الشككية في العقود المتعلقة بالعقارات الممسوحة، أو نتيجة لوجود خلل في عناصر الحياة التي تؤدي إلى تملك العقار، أو لصعوبة تحديد الطبيعة القانونية لملكية الوعاء العقاري الذي يشملها المسح.³⁰

ومنه يمكن دراسة هذه الإشكالات وفق ما يلي:

01/ انعدام ركن الشككية في العقود الواردة على العقارات الممسوحة

إن تسوية الطلبات المدعمة بسندات رسمية غير مشهورة للعقارات غير المطالب بها أثناء مسح الأراضي تؤدي إلى ترقيم مؤقت لمدة سنتين، وهو ما يجعل هذه الطلبات لا تختلف عن تلك المدعمة بسندات عرفية أو المعتمدة على الحياة الفعلية.³¹

السندات الرسمية غير المشهورة التي تنطبق عليها هذه الحالة تشمل:³²

- العقود التوثيقية المحررة قبل 12 نوفمبر 1975 (تاريخ سريان الأمر رقم 74-75).
- الأحكام القضائية التي اكتسبت حجية.
- العقود المحررة من قبل كتاب الضبط والقضاة قبل 15 ديسمبر 1970 (تاريخ صدور الأمر رقم 70-91).

على الجانب الآخر، هناك عقارات استند أصحابها إلى نفس نوع السندات، ولكن تم تسجيلها باسم أشخاص يمتلكون عقوداً عرفية وحصلوا على ترقيم مؤقت، وبعد انتهاء مدة الترقيم

المؤقت، تم تحويله إلى ترقيم نهائي، مما مكنهم من الحصول على دفاتر عقارية بأسمائهم، رغم أن سند الملكية لم يخضع لإجراء الشهر العقاري.³³

ومنه نجد بأنه يمنح لأصحاب طلبات التسوية المدعمة بسندات قانونية غير مشهورة الترخيم النهائي، وتسلم دفاتر عقارية مباشرة،³⁴ كما تدرج هذه السندات ضمن الحالات المحددة في المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم.³⁵

يستنتج من هذه الحالة أن التسوية العقارية المدعمة بسندات رسمية غير مشهورة تؤدي إلى ترقيم مؤقت، مما يعادل حالة السندات العرفية أو الحيازة الفعلية، ولكن في بعض الحالات يتم تحويل الترخيم المؤقت إلى نهائي دون خضوع السندات لإجراء الشهر العقاري، مما يمنح أصحابها دفاتر عقارية بشكل نهائي، وهذا ينطبق على الحالات المنصوص عليها في المادة 12 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

02/ انعدام عناصر الحيازة للعقار المسوح:

تمثل العقارات المسجلة باسم المجهول في المناطق المسوَّحة واحدة من أكثر حالات التسوية تعقيدا التي تواجه الإدارة العامة للأموال العقارية، فالصعوبة تكمن في إثبات الحيازة والانتفاع، حيث يتعين التحقق من صحة ادعاءات طالب التسوية بخصوص حيازته الفعلية للعقار منذ بدء عمليات المسح، في الحالات التي يفتقر فيها طالب التسوية إلى سندات داعمة، يجب على المصالح المعنية تكثيف جهود البحث والتحقيق للتعامل مع هذه الوضعية بفعالية.³⁶

كما تجدر الإشارة إلى أنه عند توفر شهادة حيازة مشهورة، تكون العملية عادة أكثر سهولة، أما في حالة العقود العرفية التي لا تتمتع بحجية تجاه الأطراف الأخرى، يتم الاعتماد على المعلومات الواردة في هذه العقود، وخاصة إذا كانت تحمل تاريخا ثابتا، من أجل قبول طلب الترخيم العقاري في السجل العقاري.³⁷

ومنه يتبين أن تسوية العقارات المسجلة باسم المجهول تواجه صعوبة خاصة في إثبات الحيازة والانتفاع عند غياب سندات داعمة، مما يستلزم تحقيقات دقيقة، بينما تكون العملية أسهل مع وجود شهادات حيازة مشهورة، ويتم الاعتماد جزئيا على العقود العرفية التي تحمل تاريخا ثابتا لقبول الترخيم العقاري في السجل.

03/ الترخيم النهائي بعد تقديم سندات رسمية من طرف المعارض:

طبقا للتعديل الذي أدخل على القانون رقم 74-75 بموجب قانون المالية لعام 2018، ي فانه يسمح للمحافظ العقاري بإعادة ترقيم العقار المسوح المؤقت باسم شخص آخر إلى ترقيم

نهائي، وذلك بعد تقديم اعتراض مرفق بسند ملكية مشهر، بحيث يتوجب على المتقدم بالطلب القيام بذلك خلال فترة التقييم المؤقت، ومنه يقوم المحافظ بالتحقق من صحة الطلب من خلال إجراء تحقيق ميداني، وفي حال ثبوت صحة الطلب، يعاد تقييم العقار ويخطر المستفيد السابق ليتيح له حق الطعن القضائي.³⁸

ومنه يمكن القول أن هذا التعديل يعزز من الشفافية في إدارة السجل العقاري ويضمن حماية حقوق الملكية، مما يساهم في تعزيز الثقة في النظام العقاري ويسهل عملية التسوية القانونية للنزاعات المتعلقة بالملكية.

ثانيا: الإشكالات العملية المرتبطة بالتقييم النهائي:

بالإضافة إلى الإشكالات القانونية التي ناقشناها في الجزء الأول من هذا الفرع والمتعلقة بالتقييم النهائي للعقارات، هناك إشكالات أخرى تثيرها عملية المسح العقاري، والتي تتعلق بالوضعية المادية للعقارات، حيث تنشأ هذه الإشكالات إما بسبب وجود اختلاف في مساحة العقار المسوح والذي يعود إلى ملكية الدولة، أو نتيجة اختلاف في المساحة المتعلقة بملكية فرد من الأفراد، ومنه سيتم تناول هاتين الحالتين وفق ما يلي:

01/ وجود فرق في مساحة العقار المسوح تعود لملكية الدولة:

حيث تظهر مشكلة التباين بين المساحة الفعلية للعقار المسوح والمساحة المذكورة في العقد الإداري، حيث يمكن أن يستفيد الملاك من إضافات غير موثقة مثل الأوعية العقارية الملحقة بالبناء، بحيث تقوم لجان المسح بتسجيل هذه المساحات الزائدة باسم الدولة، مما يحرم المالك من الاستفادة المستقبلية منها، كما تقوم هذه المشكلة عن عدم تطابق الوثائق بسبب عدم تحديثها عند إجراء تغييرات مثل البناء أو القسمة، بالإضافة إلى الأخطاء الإدارية التي قد تحدث أثناء القياسات أو التدوين،³⁹ بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، والذي كان ينظم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العامة، وتم إلغاؤه بالقانون رقم 2000-06 المتعلق بقانون المالية لسنة 2001.⁴⁰ ومنه نجد أن التباين بين المساحة الفعلية للعقار والمساحة المذكورة في العقود الإدارية ينشأ بسبب عدم تحديث الوثائق، مما قد يؤدي إلى تسجيل المساحات الزائدة باسم الدولة، وبالتالي حرمان المالك من الاستفادة منها، نتيجة أخطاء إدارية أو قياسات غير دقيقة.

02/ وجود فرق في مساحة العقار المسوح تعود للملكية الخواص:

في هذه الحالة فان المشرع الجزائري أدخل تعديلات على الأمر رقم 74/75 لتسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب "المجهول"، من خلال نص المادة 23 مكرر،⁴¹ حيث أنها تنص على أن العقارات التي لم يطالب بها خلال مسح الأراضي تدرج في حساب خاص وترقم مؤقتا لمدة 15 سنة خلال هذه الفترة، يمكن للملاك تقديم طلبات تصحيح بناء على سندات ملكية مشهورة، وفي حال تقديم الطلبات خلال هذه المدة، يقوم المحافظ العقاري بالتحقق من الملكية وإصدار ترقيم نهائي للعقار.⁴²

ومنه نجد أن المشرع الجزائري أتاح فرصة للمراجعة الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "المجهول" لمدة 15 سنة، حيث يمكن للملاك تقديم سندات ملكية مشهورة لتصحيح الوضعية والحصول على ترقيم نهائي.

الفرع الثاني: الأخطاء الناتجة عن المحافظ العقاري وطرق تسويتها

بالإضافة إلى الإشكاليات التي قد تنشأ نتيجة عملية الترميم النهائي، هناك نوع آخر من الأخطاء يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري أثناء أداء مهامه، هذه الأخيرة تتطلب مراجعة إدارية دقيقة ومن ثم إمكانية الطعن القضائي لمعالجتها، في هذا السياق، سيتم الإشارة إلى صور هذه الأخطاء وكيفية التعامل معها من خلال المسار الإداري، ثم القضائي لاحقا واستعراض الأساليب الممكنة للتصحيح والوقاية.

أولا: صور الأخطاء الشائعة في السجل العقاري:

تعتبر الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري جزءا أساسيا من الإشكاليات التي قد تواجه نظام السجل العقاري، بحيث تختلف هذه الأخطاء في طبيعتها وأثرها، ويمكن تصنيفها بشكل عام إلى ثلاث فئات منها الأخطاء المرفقية، الأخطاء الجسمية، والأخطاء المحاسبية، كل نوع من هذه الأخطاء له طابع خاص ويحتاج إلى معالجة مختلفة لضمان الحفاظ على دقة وموثوقية السجل العقاري، ومنه سيتم دراستها تباعا بشكل مختصر وفق ما يلي:

01/ الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري:

هي تلك الأخطاء التي ينسب ارتكابها إلى المرفق الحكومي، حتى لو كان الخطأ قد ارتكبه أحد موظفيه،⁴³ كما توضح المادة 23 من الأمر 74-75 أن نظام المسؤولية في قانون الشهر العقاري الجزائري عام، ولا يحدد الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري، حيث يمكن تصنيف الأخطاء المرفقية كما يلي:⁴⁴

- عدم فحص دقيق للعقود والوثائق
- الإغفال في التدقيق والتحقق من صحة التصرفات القانونية
- عدم الالتزام بالشروط القانونية في إجراءات التسجيل، مثل عدم ضبط الدفتر العقاري أو إغفال حالات رفض الإيداع
- عدم مراعاة أحكام المادة 100 من المرسوم 63-76 المتضمنة حالات إصدار قرار برفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية.
- قيام المحافظ العقاري بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس.
- إهمال الإشهار العقاري لكل التصرفات الواردة على العقار وكذا الأحكام القضائية.
- وعليه يمكن القول ان الأخطاء المرفقية تنسب إلى الدولة بموجب القانون، حيث يمكن أن تشمل عدم الفحص الدقيق للعقود، والإغفال في التحقق من صحة التصرفات القانونية، وعدم الالتزام بالشروط القانونية وغيرها الأمر الذي يتطلب تعزيز آليات الرقابة لضمان فعالية وسلامة الإجراءات القانونية.

02/ الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري:

يعرف بأنه إهمال جسيم يتجاوز الأخطاء اليسيرة أو التافهة، ويتميز بخطورة طبيعة الخطأ وسوء النية من قبل المحافظ العقاري، الذي يشغل وظيفة عامة، وفقاً للمادة 23 من الأمر رقم 74-75، يحق للدولة رفع دعوى رجوع ضد المحافظ في حال ارتكابه خطأً جسيماً، غم أن المشرع لم يحدد صورته بدقة،⁴⁵ بحيث يمكن استنتاج بعض الأخطاء الجسيمة التي قد يرتكبها المحافظ بسبب الإهمال من بينها:⁴⁶

- تنفيذ الشهر العقاري بناء على سند غير شرعي رغم وضوح بطلانه.
- تسجيل حق معيب قانوناً، مثل تسجيل هبة من شخص غير مؤهل للتبرع.
- الخطأ في تسجيل مساحة العقار، كأن يسجل المحافظ هبة نصف العقار بدلاً من الربع المقصود.
- تسجيل بيع عقار ضمن الأملاك الوطنية رغم وجود اعتراض من مدير أملاك الدولة.
- من هنا يتبين أن الخطأ الجسيم للمحافظ العقاري هو إهمال خطير يتيح للدولة رفع دعوى رجوع وفقاً للمادة 23 من الأمر رقم 74-75، حيث يمكن أن تأخذ هذه الأخطاء عدة صور من

بينها تسجيل مستندات باطلة، أو تسجيل حقوق قانونية معيبة، أو أخطاء في تحديد المساحات العقارية وغير ذلك.

03/الخطأ المحاسبي للمحافظ العقاري:

يعتبر المحافظ العقاري مسؤولاً عن تحصيل الرسوم المتعلقة بالشهر العقاري، ويعمل وفقاً لقواعد المحاسبة العمومية، حيث يتم تسجيل جميع المداخل المحصلة شهرياً وتوازنها تحت رقابة مصالح خزينة الولاية،⁴⁷ يجب التمييز بين الأخطاء في قيد المبالغ أو مسك السجل من خلال ما يلي:⁴⁸

● أخطاء غير معاقب عليها: حيث يتم تصحيحها من قبل المفتشين.

● الأخطاء الأخرى التي قد تعتبر اختلاساً:

فيم التحقيق فيها من قبل الجهات المختصة باعتبارها جرائم يعاقب عليها قانون العقوبات، في حالة ثبوتها، يمكن متابعة المحافظ بالإضافة إلى الإجراءات التأديبية والإدارية، حسب طبيعة وجسامة الخطأ.

ثانياً: الإجراءات التصحيحية على المستوى الإداري:

تهدف الإجراءات التصحيحية على المستوى الإداري إلى معالجة الأخطاء في السجل العقاري لضمان دقته واستقرار حقوق الملكية، حيث تعتمد هذه الإجراءات على آليات سريعة وفعالة لتجنب النزاعات وتعزيز الثقة في النظام العقاري، وذلك بتقديم الاعتراضات أمام المحافظ العقاري نفسه أو أمام المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري قبل اللجوء إلى الطعن القضائي، وهذا مراعاة لما تقتضيه الأحكام العامة من خلال نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائي، على أنه "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في أجل المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه".⁴⁹

01/ بالنسبة للمحافظ العقاري:

بالرغم من أن موضوع الدراسة لا يتناول منازعات الترقيم المؤقت، بل يقتصر على الترقيم النهائي، إلا أنه من المهم تسليط الضوء على الإجراءات التي يمكن أن يقوم بها المحافظ العقاري في حالة وجود اعتراضات على الترقيم المؤقت، كونها قد تؤثر على سير عملية الترقيم النهائي وحماية الحقوق العقارية للأطراف المعنية، حيث سيتم التطرق إليها باختصار وفقاً لما يلي:

● حق الاعتراض على التقييم المؤقت:

استنادا إلى المادة 15 من المرسوم رقم 63-76، يمكن لأي شخص يرى أن حقه تعرض للاعتداء أثناء عملية التقييم المؤقت للعقار يجوز له أن يقدم اعتراضه إلى المحافظ العقاري، حيث يتم تقديمه في سجل خاص لدى المحافظة العقارية، ويتم توثيق جميع التفاصيل المتعلقة بالاعتراض والعقار المعني.⁵⁰

● صلاحيات المحافظ العقاري في دراسة الاعتراضات:

في هذه الحالة فقد منح المشرع الجزائري له صلاحية دراسة الاعتراضات المقدمة بشأن التقييم المؤقت، حيث يقوم المحافظ باستدعاء الأطراف المتنازعة كتابيا لعقد جلسة مصالحة يشرف عليها، ويقتصر دوره على تقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة دون التدخل المباشر.⁵¹

● نتائج جلسة المصالحة:

وهنا لابد من التمييز بين حالتين:

- الحالة الأولى: إذا تم التوصل إلى اتفاق خلال جلسة المصالحة:

يحرر المحافظ العقاري محضر صلح ملزم يشهر في السجل العقاري، يبقى التقييم المؤقت ساري المفعول تحسبا لاحتمال وجود اعتراضات أخرى من أطراف جديدة.⁵²

- الحالة الثانية: عدم الاتفاق أو التغيب عن جلسة المصالحة:

في حال فشل الأطراف في الوصول إلى اتفاق، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح، ويمنح الأطراف مدة 6 أشهر للتوجه إلى القضاء المختص وتقديم دعوى، كما يشهر النزاع في السجل العقاري ويظل التقييم المؤقت قائما حتى صدور حكم قضائي نهائي، وإذا تغيب الأطراف عن جلسة المصالحة بعد ثلاثة استدعاءات، تطبق نفس الإجراءات الخاصة بمحضر عدم الصلح.⁵³

02/ بالنسبة للمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري:

تضمنت المذكرة الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، بالمديرية العامة للأملاك الوطنية حالات تسوية الوضعيات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة، والمندرجة في حساب المجهول، والتي يطالب بترقيها أشخاص يفترضون إلى حقوق ملكية مشهورة في السجل العقاري، حيث يمكن تحليل محتوى هذه المذكرة وفق العناصر التالية:⁵⁴

● تقديم طلب التسوية:

يتم تقديم طلب التسوية بخصوص العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول أمام المدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري، يقيد الطلب في سجل خاص ويسلم وصل استلام لمقدم الطلب.

● مراسلة مدير أملاك الدولة:

بعد استلام طلب التسوية، يقوم المدير الولائي للحفظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة في أجل لا يتجاوز 8 أيام، والهدف من هذه المراسلة هو الحصول على رأي صريح حول الوضعية القانونية للعقار.

● الزامية تنقل فرق المسح:

يطلب من فرق المسح التنقل من جديد إلى الميدان لإجراء تحقيق عقاري وذلك للتأكد من الوضعية الحقيقية للعقار المطلوب تسويته، يتم هذا التحقيق في حدود نفس الآجال المذكورة (45 يوما).

● التزيم المؤقت والنهائي:

في حالة وجود سند ملكية مشهر، يتم ترقيم العقار ترقيماً نهائياً باسم الطالب، وفي حالة غياب سند مشهر أو وجود حيازة، يتم ترقيم العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين باسم الطالب، أما إذا تبين أن العقار ملك للدولة، يتم ترقيمه نهائياً باسم الدولة بعد انتهاء مدة التزيم المؤقت (15 سنة).

كما تجدر الإشارة الى ان المشرع الجزائري قد وضع بعض التعديلات المتعلقة بتغيير بعض المصطلحات من بينها:

- فيما يتعلق بالإشكالات المتعلقة بالتزيم المؤقت في قانون المالية لسنة 2018، حيث تم تعديل المادة 23 مكرر لتغيير مصطلح "الأراضي المسوحة في الحساب المجهول" إلى "الأراضي غير المطالب بها".

- بالإضافة الى تغيير مصطلح المدير الولائي للحفظ العقاري فأصبح يطلق عليه مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري.

المطلب الثاني: المراجعة القضائية

عندما تفشل المراجعة الإدارية في تصحيح الأخطاء أو حماية الحقوق العقارية، يصبح اللجوء إلى الطعن القضائي أمراً ضرورياً لحماية حقوق الأفراد وتحقيق التوازن مع السلطة الإدارية، يحق للمتضررين تقديم الطعون أمام القضاء الإداري أو القضاء العادي، ولكن نظراً لطبيعة الموضوع، فإن التركيز سيكون على الجانب الإداري، لذا، سيتم التطرق إلى إجراءات المراجعة القضائية ضمن اختصاص القضاء الإداري لضمان تحقيق العدالة وحماية الحقوق المشروعة

الفرع الأول: أنواع القرارات محل الطعن

في إطار تنظيم الملكية العقارية والإجراءات المرتبطة بها، منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة تشمل إصدار قرارات تتعلق بتسجيل العقارات وشهر الوثائق، تتنوع هذه القرارات بين ما هو إداري وما هو إجرائي، مما يفتح المجال للطعن فيها أمام القضاء الإداري، ويعتبر هذا الطعن وسيلة لضمان حماية حقوق الأفراد والمصالح العامة، تتضمن القرارات القابلة للطعن عدة أنواع من بينها:

أولاً: قرار رفض الإيداع:

يرفض المحافظ العقاري إيداع الوثائق والعقود المرفقة بها إذا كانت تحتوي على عيوب أو نقص مخالف لقوانين الإيداع، ويصدر القرار بعد فحص دقيق، وعادة ما يكون الرفض كلياً ومع ذلك، في بعض الحالات يكون الرفض جزئياً مثل:⁵⁵

● حالات نزاع الملكية للمنفعة العامة، حيث يمكن أن يتضمن الرفض بعض المالكين دون غيرهم.

● مزايدات أو البيوع المتعلقة بعقود متعددة الأراضي.

● إشكاليات في تعيين بعض العقارات عند إيداع وثائق تتعلق بالرهن أو الحجز.

● كما يمكن أيضاً أن يتم هذا الرفض بناءً على الحالات المنصوص عليها ضمن نص المادة

101 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.⁵⁶

ومنه فإن أغلب حالات الرفض الكلي ترتبط بنقص الوثائق الأساسية مثل الدفتر العقاري أو عدم صحة العقد من حيث الشكل، أو عدم توفر البيانات المطلوبة وفق التشريعات.⁵⁷ وعليه فقد منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحية مراقبة مدى استيفاء الوثيقة المطلوب إشهارها في المحافظة العقارية للشروط القانونية اللازمة، مما قد يؤدي في بعض الحالات

إلى استحالة إتمام عملية الشهر العقاري ورفضها حيث يقوم المحافظ العقاري بإصدار قرار الرفض ويُبلغ به المعني، الذي يمكنه الطعن في القرار خلال شهرين أمام الغرفة الإدارية.⁵⁸ ومن هنا يتبين لنا أن المحافظ العقاري يتمتع بسلطة رفض إيداع الوثائق إذا كانت غير مطابقة للشروط القانونية، ويشمل ذلك الرفض الكلي أو الجزئي بناءً على طبيعة النقص أو العيوب في الوثائق، بحيث يمكن للمعني الطعن في قرار الرفض خلال شهرين أمام المحكمة الإدارية.

ثانياً: قرار رفض إجراء:

إذا كان رفض الإيداع يستلزم فحواً شاملاً وسريعاً، فإن رفض إجراء الشهر يتطلب فحواً دقيقاً ومتكاملاً للمحرر والوثائق المرفقة به، مع التحقق من توافقها مع البيانات المسجلة في البطاقات العقارية.⁵⁹

وعليه فإن أسباب رفض الإجراء أيضاً تضمنتها نص المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر⁶⁰، ويتم إجراء رفض الإجراء وفق العناصر التالية:

● بعد التحقق من صحة السندات المقدمة للإشهار، يمنح المشرع الجزائري المحافظ العقاري صلاحية توقيف إجراءات الشهر مؤقتاً، وذلك وفقاً للمادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63، يسمح بذلك في حال اكتشاف خلل أو نقص أو أي مخالفة تستدعي رفض الإشهار، مع وجوب إخطار الأطراف المعنية لاستدراك النقص أو تصحيح الخطأ.⁶¹

● إذا ثبت سبب من أسباب رفض الشهر، يتوجب على المحافظ العقاري تبليغ قرار الرفض للمعني بالأمر خلال 15 يوماً من تاريخ الإيداع، وذلك عبر رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو بالتسليم الشخصي مقابل إقرار، يهدف هذا الإجراء إلى ضمان حقوق الأطراف وتوفير فرص لتصحيح المخالفات قبل اتخاذ القرار النهائي.⁶²

● يتم منح المودع أيضاً مهلة 15 يوماً من تاريخ التبليغ لاستكمال الوثائق الناقصة أو تقديم الوثائق التعديلية، إذا تم ذلك خلال المهلة، يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية مع الإشارة إلى "إجراء قيد الانتظار"، ويكون التنفيذ بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع، يثبت تاريخ التنفيذ الفعلي من خلال التسجيل في سجل الإيداع.⁶³

كما أضافت المادة 107 من خلال الفقرتين 07/06 من المرسوم رقم 63/76، على أنه إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية بتصحيح الأخطاء أو تقديم الوثائق التعديلية خلال 15 يوماً من تاريخ التبليغ، وأبلغ المحافظ برفضه أو عدم قدرته على ذلك، يُرفض الإجراء وفقاً للمادة 106،

ي سجل سبب الرفض في سجل الإيداع والبطاقة العقارية، ويبلغ قرار الرفض خلال ثمانية أيام من انقضاء الأجل.⁶⁴

من خلال ما سبق نجد إجراءات رفض إجراء الشهر العقاري وفقاً للمرسوم رقم 63/76، حيث يتطلب الأمر فحصاً دقيقاً للوثائق المرفقة، مع منح الأطراف مهلة لتصحيح النواقص، وفي حال عدم الامتثال، يرفض الإجراء ويسجل سبب الرفض رسمياً، مما يتيح له الحق في اللجوء إلى الجهات القضائية.⁶⁵

الفرع الثاني: دعاوى الطعن في القرارات

قبل التطرق إلى معرفة أنواع الدعاوى التي يمكن لكل ذي مصلحة رفعها لابد من الإشارة إلى أن نص المادة 24 من الأمر 74/75 تنص على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهة القضائية المختصة، كما حددت المادة 110 من المرسوم 63/76 فترة الطعن بشهرين،⁶⁶ مع ضرورة الالتزام بقانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر لاسيما نص المادة 800 منه،⁶⁷ ومنه فإن المحافظة العقارية تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع إداري وعليه فإن قرارات المحافظ العقاري قرارات إدارية تعرض على المحكمة الإدارية بناء على عدة دعاوى،⁶⁸ التي نجد من بينها دعوى الإلغاء والتعويض، ومنه فإن هذا التمهيد يفتح المجال لدراسة الدعاوى المتعلقة بهذه القرارات وأبعادها القانونية.

أولاً: دعوى الإلغاء:

تعتبر دعوى الإلغاء من أبرز الدعاوى القضائية التي يُقدمها المتضرر نتيجة إصدار قرارات إدارية غير مشروعة، حيث يمكن لأي شخص متضرر من قرارات المحافظ العقاري، مثل رفض الإيداع أو الإجراءات، اللجوء إلى المحكمة الإدارية المختصة للطعن في مشروعيتها تلك القرارات.⁶⁹ ومنه يتولى القاضي الإداري في دعوى الإلغاء مراقبة مشروعيتها القرارات الإدارية غير المشروعة، مما يساهم في حماية الحقوق الفردية والمصلحة العامة، وخاصة فيما يتعلق بالملكية، كما يمكن أن تقوم دعوى الإلغاء على عدة عيوب سواء تعلق الأمر بعيب في الاختصاص، الشكل، الإجراءات، المحل، السبب، الغاية أو الانحراف بالسلطة.⁷⁰

وفقاً للمادة الأولى من القرار الوزاري بتاريخ 20 فيفري 1999، ترفع دعوى الطعن ضد وزير المالية، ممثلاً بمدير الحفظ العقاري على المستوى الولائي⁷¹ في حال الاستئناف أمام الغرفة الإدارية بمجلس الدولة،⁷² يكون المدير العام للأموال الوطنية هو الطرف المخول لتمثيل وزير المالية يتعين على المحافظ العقاري متابعة إجراء الشهر إذا صدر حكم نهائي غير قابل للطعن يبطل

قرار رفض الشهر، وإذا تم تأييد القرار، يجب عليه التأشير على الوثائق المتعلقة بالعقار موضوع الشهر.⁷³

ومنه يتبين أن دعوى الإلغاء تسهم في تحقيق التوازن بين السلطة الإدارية وحقوق الأفراد، حيث تمكن المتضررين من الطعن في قرارات المحافظ العقاري غير المشروعة، وتلزم السلطات المعنية بتنفيذ الأحكام النهائية، مما يدعم الأمن القانوني واستقرار الملكية العقارية.

ثانياً: دعوى التعويض:

دعوى التعويض تعد من أبرز دعاوى القضاء الكامل، حيث يتمتع القاضي بصلاحيات واسعة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن الأعمال الإدارية، سواء كانت مادية أو قانونية، بغرض جبر هذه الأضرار.⁷⁴

فإذا ما إذا توفرت شروط المسؤولية التقصيرية، يجب على المتضرر إثبات الخطأ والضرر والعلاقة السببية بينهما. في هذه الحالة، يلزم المحافظ العقاري بالتعويض عن الضرر الذي أحدثه، وباعتباره موظفاً عمومياً، تتحمل الدولة التعويض.⁷⁵

وفقاً للمادة 23 من الأمر 74-75 السالف الذكر فإن دعوى التعويض ترفع ضد الدولة وتخضع لإجراءات قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن يتم رفعها في غضون سنة واحدة من اكتشاف الضرر، والا تسقط.⁷⁶

ومنه، فإن التعويض يُحدد بناءً على مقدار الضرر الذي تعرض له المتضرر، سواء تمثل في خسارة فرص أو ضياع حقوق، نظراً لحساسية المعاملات العقارية وأثرها الكبير على الأطراف المعنية بها.⁷⁷

وفي هذا الصدد فإن للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم،⁷⁸ بناءً على دعوى الرجوع، كما تتقدم الدعوى في جميع الحالات بمرور 15 سنة من ارتكاب الخطأ.⁷⁹ وعليه فإنه يتبين أن دعوى التعويض تلعب دوراً حيوياً في حماية حقوق الأفراد ضد الأضرار الناتجة عن الأخطاء الإدارية، مع تحميل الدولة مسؤولية التعويض وحققها في الرجوع على المحافظ العقاري في حالات الخطأ الجسيم، مما يعزز من استقرار النظام القانوني.

الخاتمة:

تعد النسبية في السجل العقاري ركيزة أساسية لتحقيق الأمن القانوني واستقرار ملكية العقارات حيث تعكس هذه المفاهيم أهمية التسجيل الدقيق والمنظم للحقوق العقارية، كما تساهم في تحديد المالكين الشرعيين وتوفير الحماية اللازمة لهم، ومع ذلك، فإن النظام العقاري يواجه

تحديات متعددة، مثل الأخطاء البشرية والمنازعات حول الملكية، مما يستدعي الحاجة إلى آليات فعالة لتصحيح هذه الأخطاء، فدور المحافظ العقاري هنا يتجاوز مجرد التسجيل، بل يمتد إلى ضمان العدالة وحماية حقوق الأفراد من خلال التدخل الفوري لتصحيح الأخطاء وتسهيل الإجراءات القانونية، كما أن آليات الطعن الإدارية والقضائية تعزز من قدرة الأفراد على الدفاع عن حقوقهم، وتساهم في تقليل النزاعات التي قد تنشأ نتيجة للتفسير الخاطئ أو التسجيل غير الدقيق، لذا، يجب أن تكون هذه الآليات متاحة ومبسطة، مما يمنح الأفراد الثقة في الحصول على العدالة، في نهاية المطاف، يتطلب تعزيز الأمن القانوني والاستقرار العقاري التزاما جماعيا من جميع الأطراف المعنية، بما في ذلك الهيئات الحكومية والمجتمع المدني، من خلال تحسين شفافية السجل العقاري وتطوير آليات المراجعة والتصحيح، يمكن تعزيز الثقة في النظام العقاري، مما يساهم في استقرار الملكية وازدهار الاقتصاد الوطني، ومن خلال ما تقدم يمكننا استنتاج مجموعة من النتائج مع تقديم جملة من الاقتراحات.

النتائج:

- تعتبر النسبية ركيزة أساسية لتحقيق الأمن القانوني، حيث تحدد حقوق الملكية بناءً على ما هو مسجل.
- التسجيل الدقيق والمنتظم ضروري لتجنب الأخطاء وحماية حقوق الأفراد.
- يساهم المحافظ العقاري في تصحيح الأخطاء وضمان العدالة.
- توفر آليات المراجعة الإدارية والقضائية فرصاً للدفاع عن الحقوق وتقليل النزاعات.
- تحقيق الأمن القانوني يتطلب التزاما من الهيئات الحكومية والمجتمع المدني.

الاقتراحات:

- تحسين نظام التسجيل من خلال تطوير نظام التسجيل ليكون أكثر دقة وسرعة مع تحديث المعلومات دوريا.
- تدريب المحافظين العقاريين من خلال تقديم برامج تدريب لتعزيز مهارات المحافظين في إدارة السجل العقاري.
- تسهيل إجراءات الطعن وذلك لتبسيط إجراءات المراجعة القانونية لتكون أكثر وضوحا ويسرا.
- إنشاء منصة إلكترونية تتيح الوصول إلى معلومات السجل العقاري وتقديم خدمات رقمية.

الهوامش:

- عبد القادر بوشيبة، محاضرات في علم المفردات و صناعة المعاجم، موجّهة لطلبة الدراسات اللغوية في مرحلة 1 الماستر المركز الجامعي مغنية، سنة 2020/2019، ص ص 82- 83 ، محمّلة من موقع <https://faclettre.univ-tlemcen.dz/assets/uploads/DOCUMENTS/cours%20en%20ligne/1-mouh-bouch.pdf> بتاريخ : 2024/08/16 على الساعة 18:15 مساءً.
- 2 رحمان الصديق، "تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر"، مقال منشور بمجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر مجلد 12، العدد الرابع عشر، سنة 2017، ص 370.
- 3 ينظر المواد من 72 الى غاية المادة 84 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 المعدل والمتمم بموجب المرسوم 80 - 210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980 وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 93 - 123 الموافق 19 ماي 1993.
- 4 سبع زيان، بن أحمد عبد المنعم، "المنازعات الإدارية للترقيم في السجل العقاري في الجزائر"، مقال منشور بمجلة العلوم القانونية والاجتماعية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد السادس، العدد الثالث، سبتمبر 2021 ص 796.
- 5 ينظر المادة 22 من لأمر رقم 75 - 74 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (ج ر عدد (52) مؤرخة في 18-11-1975) معدل ومتمم: بالقانون رقم 14-10 مؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر عدد 78 مؤرخة في 31-12-2014) وبالقانون رقم 17-11 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018 (جر عدد 76 مؤرخة في 28.12.2017) وبالقانون رقم 18-18 مؤرخ في 27 ديسمبر سنة 2018، يتضمن قانون المالية لسنة 2019 (ج ر عدد 79 مؤرخة في 30.12.2018). والقانون رقم 20-07 مؤرخ في 4 جوان سنة 2020، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، (ج ر عدد 33 مؤرخة في 04/07/2020).
- 6 ينظر المواد 100-102-103، من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.
- 7 قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر، المجلد رقم 11، العدد 04، سنة 2020، ص 510
- 8 راجع التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، ص ص 30/29.
- 9 راجع نفس التعليم رقم 16 ص ص 32/31.
- 10 نقلا عن زياد خالد المرفجي، "الحق المكتسب في القانون الإداري"، مقال منشور في موقع الكتروني: بتاريخ 2024/02/20

<https://espaceconnaissancejuridique.com/2024/02/20/%D8%A7%D9%84%D8%AD%D9%82-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%83%D8%AA%D8%B3%D8%A8-%D9%81%D9%8A-%D8%A7%D9%84%D9%82%D8%A7%D9%86%D9%88%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%A5%D8%AF%D8%A7%D8%B1%D9%8A/>

تم الاطلاع على المقال بتاريخ 2024/09/28 على الساعة: 18:00 مساءً .
11 بقشيش خديجة، "تأثير القرارات الإدارية على الحرات الأساسية للأفراد (سحب القرارات الإدارية)"،
مذكرة ماجستير، تخصص دولة ومؤسسات عمومية، كلية الحقوق، يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، سنة
2013 ص 22.

12 زياد خالد، المرجع السابق، ص 02.
13 حسام الدين عبد الحميد، "مبدأ الأمن القانوني وعلاقته بفكرة الحقوق المكتسبة في القانون الإداري
المصري والفرنسي"، مقال منشور بمجلة بحوث الشرق الأوسط، كلية الحقوق، جامعة حلوان، المجلد 10،
العدد 80، أكتوبر سنة 2022 ص 278.

14 علي مجيد العكيلي، "العدالة التشريعية ودورها في حماية الحقوق المكتسبة"، مقال منشور بمجلة النهرين
للعلوم القانونية الجامعة المستنصرية، مركز المستنصرية للدراسات العربية والدولية بغداد، المجلد 22، عدد 02،
سنة 2022 ص 285.

15 براحلية زوير، "الحجية القانونية للدفت العقاري في حماية الملكية العقارية الخاصة"، مقال منشور بمجلة
العلوم القانونية والاجتماعية جامعة زيان عاشور بالجلفة، الجزائر، المجلد الثامن العدد الأول - السنة مارس
2023، ص 589.

16 ينظر نص المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.
17 جبار جميلة، "الدفت العقاري في النظام القانوني الجزائري"، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات
القانونية والسياسية - مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية، جامعة خميس مليانة، مجلد 01، العدد
الثاني - جوان 2017، ص 329.

18 رجي أمحمد، "حجية الدفت العقاري في اثبات الملكية العقارية"، مقال منشور بمجلة البحوث في الحقوق
والعلوم السياسية، المركز الجامعي الوشيري، تيسمسيلت، المجلد 03، العدد 02، سنة 2018، ص 317.
19 الذهبي خليفة، "أسباب إلغاء الدفت العقاري في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة الاستاذ الباحث
للدراستات القانونية والسياسية، جامعة محمد بوضياف المسيلة، الجزائر، المجلد 07 العدد 02. ديسمبر 2022،
ص 312.

20 رجي أمحمد، المرجع السابق، ص 318.

21 براحلية زوير، المرجع السابق، ص 595.

- 22 ربحي أمحمد، المرجع السابق، ص 327.
- 23 حسين أساء، فنينخ عبد القادر، " الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري"، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 09، العدد 02، سنة 2021، ص 334.
- 24 مليكة بوغراة، " منازعات الدفتر العقاري"، مقال منشور بمجلة الدراسات الحقوقية، جامعة الجزائر 01، المجلد 05، العدد التاسع، ص 386.
- 25 ينظر المادتين رقم 87/86 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.
- 26 مليكة بوغراة، المرجع السابق، ص 386.
- 27 ربحي أمحمد، المرجع السابق، ص 328.
- 28 براحلية زوير، المرجع السابق، ص 597.
- 29 ينظر نص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر
- 30 جبار جميلة، مداخلة بعنوان " الإشكالات القانونية والعملية المترتبة عن الترقيم النهائي"، ضمن الملتقى المعنون " الإشكالات المتعلقة بتطهير الملكية العقارية الخاصة غير المبنية وأثرها على التنمية الاقتصادية" جامعة الجليلي بونعامة خميس مليانة المنعقد يوم 2019/04/14، المنظم من قبل مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص، الجزائر، ص 13.
- 31 زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس، دون طبعة، الدار البيضاء- الجزائر، سنة 2023، ص 37
- 32 زين الدين بوتشيشة، المرجع نفسه، ص 38.
- 33 جبار جميلة، المرجع السابق، ص 14.
- 34 زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق ص 37.
- 35 ينظر نص المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر.
- 36 منى حنيش، "الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية المسووحة والمسجلة في حساب المجهول"، مقال منشور بمجلة معالم للدراسات القانونية والسياسية، المركز الجامعي تندوف المجلد 01، العدد الأول جوان 2017، ص 143-144.
- 37 زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق ص 40.
- 38 جمال روشو، سفيان بوط، "صلاحيات المحافظ العقاري في تجسيد الترقيم العقاري وفقا للتشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات والقانونية والسياسية، المركز الجامعي مرسللي عبد الله تيبازة، الجزائر المجلد 07، العدد 01، السنة 2023، ص 2013.
- 39 منى حنيش، المرجع السابق ذكره، ص ص 146-147

- 40 راجع القانون رقم بموجب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981، يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات العامة، الصادر في 07 فيفري 1981، الملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم 2000-06 الصادر بتاريخ 23 ديسمبر 2000 المتعلق بقانون المالية لسنة 2001، جريدة رسمية عدد 80 الصادرة بتاريخ 24 ديسمبر 2000، ص 24.
- 41 ينظر نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، أضيفت بموجب القانون رقم 10/14 السالف الذكر، عدلت بالقانون 17-11 المتضمن قانون المالية.
- 42 جبار جميلة، المرجع السابق، ص 16.
- 43 حميدة نادية، عباسة طاهر، "المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري في القانون الجزائري"، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 04، العدد 02 سنة 2016، ص 63.
- 44 واضح فاطمة، قماري نضرة بن ددوش، "مسؤولية الدولة عن الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري"، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، المجلد 06، العدد 02 سنة 2018، ص ص 79-80.
- 45 حميدة نادية، عباسة طاهر، المرجع السابق، ص 64.
- 46 طلحة محمد غليسي، "المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث في القانون تخصص: مؤسسات دستورية وإدارية، جامعة محمد خيضر بسكرة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، سنة 2020/2019، ص 397.
- 47 حميدة نادية، عباسة طاهر، المرجع السابق، ص 65.
- 48 طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 398.
- 49 ينظر نص المادة 380 من القانون رقم 08 - 09 مؤرخ في 25 فيفري سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 الصادرة بتاريخ 23 أبريل 2008.
- 50 ينظر نص المادة 15 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.
- 51 ينظر نص المادة 15 فقرة 02 من نفس المرسوم.
- 52 ينظر نص المادة 15 فقرة 03 من نفس المرسوم.
- 53 ينظر نص المادة 15 فقرة 04 من نفس المرسوم.

- 54 راجع مذكرة رقم: 4618 الصادرة عن مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية، المديرية العامة للأملاك الوطنية، موضوعها يتعلق بالعقارات الواقعة في مناطق مسووحة، مسجلة في حساب المجهول - حالة العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، الصادرة بتاريخ 2004/09/04.
- 55 ينظر نص المادة 106 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.
- 56 ينظر نص المادة 101 من نفس المرسوم.
- 57 بن صابر فتيحة، "الطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء الإداري"، مقال منشور في مجلة صوت القانون، جامعة معسكر، الجزائر، المجلد الثامن، العدد 02، سنة 2022، ص ص 873-874.
- 58 طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية، الطبعة الأولى، القبة الجديدة، الجزائر، سنة، 2013، ص 71.
- 59 المزوار قدور، "سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري"، مقال منشور بمجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس، سيدي بلعباس، المجلد الرابع، العدد الثاني، سنة 2018، ص 111.
- 60 ينظر نص المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.
- 61 ينظر نص المادة 107 من نفس المرسوم.
- 62 المزوار قدور، المرجع السابق، ص 113.
- 63 ينظر نص المادة 107 فقرة 05 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.
- 64 ينظر نص المادة 107 فقرة 05 من نفس المرسوم
- 65 ينظر نص المادة 24 من المرسوم رقم 74/75 السالف الذكر.
- 66 ينظر نص المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر.
- 67 ينظر نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السالف الذكر.
- 68 بن صابر فتيحة، المرجع السابق، ص 876.
- 69 حميدة نادية، عباسة طاهر، المرجع السابق، ص 65.
- 70 زهدور انجي هند "حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، محمد بن أحمد، الجزائر سنة 2015/2016، ص ص 226/227.
- 71 عثمانة وهيبية، "النظام القانوني للشهر العقاري دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي"، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، الجزائر سنة 2015/2016، ص 135.

- 72 تجدر الإشارة الى انه بعد الغاء القانون العضوي رقم 11/05 المتعلق بالتنظيم القضائي بموجب القانون العضوي رقم 10/22 الصادر بتاريخ 09 جوان 2022، المتعلق بالتنظيم القضائي، فقد أصبح تقديم الاستئناف يتم على مستوى محاكم إدارية للاستئناف من خلال المادتين 30/29 منه، منشور بالجريدة الرسمية عدد 41، الصادرة بتاريخ 16 جوان 2022، ص 09.
- 73 عثمانة وهيبية، المرجع السابق، ص 136.
- 74 محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، الحجار عنابة الجزائر، سنة 2005، ص 198.
- 75 طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 414.
- 76 ينظر نص المادة 23 فقرة 01 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر.
- 77 بن صابر فتيحة، المرجع السابق، ص 879.
- 78 حشود نسمة، "دعوى مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري"، مقال منشور بمجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البليدة 02، الجزائر المجلد 01، العدد الثالث سبتمبر 2017 ص 25.
- 79 ينظر نص المادة 23 فقرة 02 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر.