

سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري

المزوار قدور: باحث دكتوراه

عضو مخبر النشاط العقاري

كلية الحقوق والعلوم السياسية - جامعة جيلالي ليابس - سيدي بلعباس -

الملخص: من أجل تنظيم الملكية العقارية وما يرد عليها من حقوق عينية وللحفاظ على استقرارها وإعطاء ضمانات أكثر للتصرفات المبرمة بين الأشخاص، المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو انقضاء الحق العيني أوكل المشرع الجزائري مهمة تسيير شؤون إدارة الشهر العقاري إلى موظف عمومي، يدعى بالمحافظ العقاري تكتمل مهامه في إشهار مختلف العقود وفي ممارسة رقابة على مدى صحة المحررات المقدمة إليه قصد إخضاعها إلى عملية الشهر العقاري، عكس تشريعات بعض الدول التي أوكلت هذه المهمة إلى قاضي، من أجل ضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وتقادي إهدار الحقوق العينية واغتصابها.

الكلمات المفتاحية: الشهر العقاري - فحص السندات المقدمة للشهر - إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية

- رفض الإيداع

Résumé: Afin de réglementer la propriété immobilière et les droits réels et de maintenir sa stabilité et de donner une assurance accrue aux actes conclus entre personnes, impliquant le transfert ou l'établissement ou la modification ou l'expiration du droit réel, Le législateur algérien a délégué la gestion de l'administration de publicité foncière à un fonctionnaire public, nommé le conservateur foncier, dont les tâches sont accomplies au cours du publié des différents contrats et dans l'exercice de contrôle sur la validité des documents qui lui ont été soumis, afin de les soumettre à l'opération de la publicité foncière, contrairement à la législation de certains pays, qui ont confié cette tâche à un juge, afin d'assurer un contrôle juridique strict sur tous les actes à publier et d'éviter le gaspillage et le viol des droits réels..

Mots-clés: la publicité foncière - examen des soumise a la publicité foncière - dépôt des documents dans la conservation foncière - dépôt refusé.

Abstract: To regulate real estate and real rights and maintain stability and give greater assurance to acts between persons involving the transfer or the modification or expiry of the real right, the algerian legislator has delegated the management of the land administration to a public officer called the land conservator, whose duties are performed during the publication of the various contracts and in the exercise of control over the validity of the documents submitted to it for submission to the land registration, contrary to the legislation of some countries, which entrusted this task to a judge, in order to ensure strict legal control over all published acts, and to avoid waste and real rights abuse.

Keywords: land advertising - review of submission to land registration - filing of documents in land retention - filing refusal.

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية من الدعائم التي تركز عليها المجتمعات في بناء اقتصادها ولهذا السبب فإن معظم الدول تسعى إلى خلق نظام عقاري متكامل، تضمن به الائتمان العقاري واستقرار الملكية العقارية.

يقوم نظام الشهر العقاري في الجزائر على أساس إداري ذلك أن عملية تأسيس السجل العقاري ومسكه خولها المشرع إلى موظف عمومي يسمى بالمحافظ العقاري، والذي يتم تعيينه بموجب قرار صادر عن وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، يطلق عليها اسم المحافظة العقارية وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية¹، ويقوم بعدة مهام من بينها إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري بناء على وثائق مسح الأراضي، وهو مكلف كذلك في إطار مهامه بالتأكد من مدى توافر الشروط اللازمة في عملية الشهر العقاري.

فنجد أن بعض الدول أوكلت هذه المهمة إلى قاض لضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وتقادي إهدار الحقوق العينية كما هو الحال بالنسبة لأستراليا وألمانيا.

ومن أجل الحفاظ على استقرار المعاملات العقارية، منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مجال مهنته، وبالضبط في القرارات التي يمكن أن يتخذها في شأن رفض إجراء الشهر أو رفض الإيداع إذا تبين له عدم توفر الشروط القانونية المطلوبة.

وعليه فما اختيارنا لموضوع سلطات المحافظ العقاري في مراقبة إجراءات الشهر العقاري ما كان إلا لأهميته البالغة، خاصة في ظل تزايد قيمة العقار وتبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني، الذي يحتاج في تجسيده إلى مراقبة جدية للسندات المقدمة للشهر العقاري.

من خلال ما سبق ذكره يمكن طرح الإشكالية التالية: إلى أي مدى تمتد سلطات المحافظ العقاري في مراقبة وفحص السندات المقدمة للإشهار ؟

سنعتمد في معالجة هذا الموضوع على المنهج الوصفي الملائم لدراسة هذا النوع من المواضيع كونه يحدد دور المحافظ العقاري في شهر العقود ويكشف عن سلطاته في فحص السندات المقدمة للشهر العقاري.

¹ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الخامسة، دار هومة، الجزائر، 2018، ص 69.

المبحث الأول: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة هوية الأطراف ومصالحهم

لكي يحقق نظام الشهر العيني الهدف المتوخى منه أساسا، وهو السماح للغير بالتعرف على الوضعية القانونية للعقار، أوجب المشرع على المحافظ العقاري التحقق والتدقيق في هوية الأطراف الموجودين في العقد موضوع الإشهار وأهليتهم².

المطلب الأول: سلطات المحافظ العقاري في مراقبة الشروط المتعلقة بالأطراف والعقارات

إن التحقيق في هوية الأطراف وأهليتهم، يقتضي معرفة البيانات الخاصة بتعيين هوية الأطراف والتصديق عليها من طرف محرري العقد³ كما سيتم بيانه فيما سيأتي.

الفرع الأول: البيانات المتعلقة بتعيين هوية الأطراف

كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يتعين ذكر فيه بيانات خاصة بالأشخاص الطبيعيين والمعنويين حسب الحالة.

البند الأول: البيانات الخاصة بالأشخاص الطبيعيين

أوجبت المادة 62 فقرة 1 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم أن تشمل العقود والقرارات القضائية المودعة قصد شهرها بالمحافظة العقارية على البيانات التالية:

1- الألقاب والأسماء .

2- تاريخ ومكان الولادة.

3- الجنسية.

4- الموطن.

² نصت المادة 22 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 92 بتاريخ 18/11/1975: " يحقق المحافظ في هوية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار ".

³ راجع نص المواد من 62 إلى 65 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 30، بتاريخ 13/04/1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المنشور بالجريدة الرسمية العدد 34 بتاريخ 23/05/1993.

5- مهنة الأطراف وعند اللزوم أسماء زوجاتهم.

6- فيما يخص الشهادات بعد الوفاة فإنه يجب الإشارة إلى الحالة المدنية والتصديق عليها بالنسبة للمتوفي وبالنسبة لكل واحد من الورثة أو الموصى لهم.

البند الثاني: البيانات الخاصة بالأشخاص المعنويين

عناصر تحديد وتعيين الأشخاص المعنوية تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية وفي هذا أشارت المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري أن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية لابد أن يشتمل على عناصر التعيين التالية :

- بالنسبة للشركات المدنية: تسميتها، شكلها المدني، مقرها.

- بالنسبة للشركات التجارية: تسميتها، شكلها القانوني ومقرها، رقم تسجيلها في السجل التجاري.

- بالنسبة للجمعيات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.

- بالنسبة للنقابات: تسميتها، مقرها، تاريخ ومكان إيداع قوانينها الرسمية.

الفرع الثاني: البيانات المتعلقة بتعيين العقارات

لقد نصت المواد من 21 إلى 27 وكذا المواد إلى 71 والمادة 114 من المرسوم رقم 63/76 السابق ذكره على جميع البيانات والمعلومات التي يجب ذكرها في الوثائق محل الشهر، المرتبطة أساسا بتعيين العقارات غير الممسوحة، حيث تعتبر هذه البيانات الخاصة بكل عقار ضرورية لتمييزه عن باقي العقارات وتسمح بتعيينه تعيينا دقيقا، كما يتم على أساسها التأشير على البطاقات العقارية⁵ وإعطاء المعلومات من طرف المحافظ العقاري، وتختلف هذه المعلومات من عقار لآخر ممسوحا كان أم لا لذلك سننتقل إلى البيانات الخاصة بالعقارات الممسوحة ثم إلى البيانات المتعلقة بالعقارات غير الممسوحة.

⁵ نصت المادة 13 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذا المادة 19 من المرسوم رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري على مسك مجموعة البطاقات العقارية بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي، فهي تمثل النطاق الطبيعي للعقارات من جهة، كونها تتضمن مخططات مسح الأراضي، وكذا الوضعية القانونية للعقارات من جهة أخرى لأنها تتضمن بطاقات العقارات.

البند الأول: البيانات الخاصة بالعقارات الممسوحة

تنص المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 على أن: " كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القسم ورقم المخطط والمكان المذكور وما يحتوي عليه من مسح أراضي ".

من خلال نص المادة السالفة الذكر يتضح أنه من بين العناصر الأساسية الواجب توفرها في تعيين العقارات الواقعة في مناطق تم مسحها هي:

- تحديد طبيعة العقار: أي تحديد ما إذا كان العقار المعني عبارة عن أرض عارية، مبنية، فلاحية.

- تحديد البلدية التي يقع فيها العقار: يشترط في تعيين العقار تحديد البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها ويجب مراعاة في ذلك التقسيم الإقليمي للبلاد⁶.

- تحديد رقم مخطط المسح: يتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم ترتيب خاص به.

- قسم مخطط المسح: هو القسم المساحي أي جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما والذي يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي.

- محتوى وثائق المسح: يعتبر محتوى وثائق مسح الأراضي أو القوام المساحي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقات العقارية لهذا الغرض.

البند الثاني: البيانات الخاصة بالعقارات غير الممسوحة

فيما يخص العقارات التي لم تشملها عملية المسح فإن موقع العقارات يختلف فيما إذا كان واقع في منطقة ريفية أو حضرية أو خاضعة لنظام الملكية المشتركة.

⁶ راجع القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات المؤرخ في الوحدات الإدارية القديمة، ج ر العدد 6، الصادرة بتاريخ 1984/02/07.

أولاً: المناطق الريفية

اشتراط المشرع أن يبين في هذا النوع من العقارات نوع العقار، موقعه، محتوياته، بالإضافة إلى أرقام المخطط المحتفظ بها بصفة نظامية في مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية وفي حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين⁷.

ثانياً: المناطق الحضرية

تعد عقارات حضرية طبقاً لما ورد في نص المادة 21 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري العقارات المبنية وغير المبنية المتواجدة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن ألفي (2000) نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية⁸.

ثالثاً: العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة

عرفت المادة 743 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني⁹ المعدل والمتمم الملكية المشتركة بأنها: " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ".

المطلب الثاني: سلطات المحافظ العقاري في مصالح الأطراف المتنازعة

إضافة إلى الصلاحيات التي منحها المشرع للمحافظ العقاري في مراقبة هوية الأطراف والعقارات، فقد منحه كذلك سلطة مصالح الأطراف في حالة تقديم اعتراض أو احتجاج على التقييم المؤقت، حيث يقوم باستدعائهم كتابياً مع الإشعار بالاستلام، ثم يضع نسخة من الاستدعاء بملف القطعة المعنية.

مع الإشارة إلى أن المحافظ العقاري عند حضور الأطراف المتنازعة وأثناء جلسة الصلح يلتزم بالتعليمات التالية :

⁷ المادة 114 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁸ المادة 21 فقرة 2 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁹ الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

* لا يتدخل بصفة مباشرة لإرغام الأطراف على قرار أو حل معين يقترحه.

* أن يقتصر دوره على تقريب وجهات نظر الأطراف.

* أن يزود أطراف النزاع بالنصوص القانونية التي توضح لهم طبيعة النزاع والنتائج المترتبة عنه.

* تنبيه الأطراف بالآثار المترتبة على محضر الصلح¹⁰.

و عند نهاية جلسة الصلح يخلص المحافظ العقاري إلى إحدى النتيجتين التاليتين :

الفرع الأول: محاولات الصلح المثمرة

إذا اتفق الأطراف بعد محاولة الصلح، يحرر المحافظ العقاري محضرا للصلح يدون فيه الاتفاق الذي توصل إليه، لأن اتفاقات الأطراف المدرجة بمحضر الصلح تكتسب قوة الإلزام الخاص¹¹.

مع العلم أن محضر الصلح لا يؤثر في الطابع المؤقت للترقيم العقاري إلا إذا ظهرت أثناء الجلسة وثائق وسندات قانونية، وفذ حالة ما إذا كانت نتائج الصلح تؤدي إلى تغيير في العناصر التي تحتويها وثائق المسح وجب على المحافظ العقاري إرسال نسخة من هذا المحضر إلى مديرية مسح الأراضي¹².

بعد الانتهاء من الإجراءات السابقة يحول المحافظ العقاري الملف الذي أجرى بشأنه الصلح من ملف " معارضات مسجلة " إلى إحدى الملفات التالية:

* ملف ترقيم مؤقت لمدة سنتين إذا لم ينتهي أجل السنتين.

* ملف ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر إذا لم ينتهي أجل الأربعة أشهر.

* ملف ترقيم نهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور وثائق وسندات قانونية جديدة¹³.

¹⁰ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 107 - 108.

¹¹ راجع نص المادة 15 فقرة 3 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

¹² التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، ص 32.

¹³ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 108، 109.

الفرع الثاني: فشل محاولات الصلح

أما في حالة ما إذا كانت محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى، يحذر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف وفي هذه الحالة يكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر من يوم التبليغ لتقديم اعتراضه أمام الجهة القضائية المختصة¹⁴.

بعد صدور حكم أو قرار قضائي نهائي يحول الملف من ملف " قضايا منازعات " إلى ملف الترقيم المؤقت أو ملف الترقيم النهائي حسب الحالة:

* ملف الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين إذا لم تنتهي آجال الترقيم المؤقت وقت صدور الحكم أو القرار القضائي النهائي.

* ملف الترقيم النهائي إذا انتهت آجال الترقيم المؤقت أو في حالة ظهور سندات ووثائق قانونية أثناء المحاكم¹⁵.

المبحث الثاني: سلطات المحافظ العقاري في رفض الإيداع وإجراء الشهر والمنازعات المترتبة عن ذلك

يعكس مسك السجل العيني من طرف المحافظ العقاري تطبيق مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للمعلومات المسجلة بهذا السجل، ويدعم الانتماء العقاري، الأمر الذي يؤدي إلى تحقيق استقرار الملكية العقارية وهذا ناتج عن مراقبة هوية الأطراف والوثائق المقدمة للشهر بدقة¹⁶ من طرف هذا الأخير قبل إشهار أي محرر.

المطلب الأول: رفض الإيداع

تتم عملية إيداع الوثائق من أجل شهرها بالمحافظة العقارية بالتحديد قسم الإيداع وعمليات المحاسبة¹⁷، ونظرا لأهمية عملية الإيداع، منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحية التحقق من هوية وأهلية الأطراف ومن قانونية المستندات المطلوبة قصد شهرها¹⁸.

¹⁴ راجع نص المادة 15 فقرة 4 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري

¹⁵ بريك الطاهر، نفس المرجع، ص 110.

¹⁶ هنا لا يكتفي المحافظ العقاري بالمراقبة السطحية للوثائق المقدمة له بل يجب أن يتعمق في المراقبة.

¹⁷ راجع نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

¹⁸ المادة 22 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الأول: أسباب رفض الإيداع

تختلف أسباب رفض المحافظ العقاري للإيداع فمنها ما هو متعلق بتخلف إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات وسنوجز هذه الأسباب فيما يلي :

- عدم تقديم الدفتر العقاري.
- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس¹⁹.
- ويعتبر مماثلاً لحالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.
- عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.
- عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.
- عند مخالفة كفاءات وأشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق بملكية الطبقات²⁰.
- إذا لم تتضمن الجداول المتعلقة بقيد الرهون والامتيازات وتجديد قيدها²¹ على البيانات المطلوبة بموجب المواد 93، 95 و 96 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة في الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة²².
- بالإضافة إلى الأسباب المذكورة أعلاه المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، هناك أسباب أخرى لرفض الإيداع نصت عليها المادة 353

¹⁹ هاتين الوثيقتين يتم طلبهما في العقارات الممسوحة.

²⁰ راجع المواد من 67 إلى 71 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

²¹ راجع المواد من 93 إلى 96 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري

²² بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 114.

من الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09، المتضمن قانون التسجيل²³ تتمثل هذه الأسباب فيما يلي :

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات .

- عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر العقاري من طرف ملتزم الإيداع.

تجدر الإشارة أن الأصل في رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي يتعلق بالوثيقة المودعة بأكملها حتى لو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة²⁴.

لكن قد يكون رفض الإيداع جزئيا في الحالات التالية²⁵ :

- نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتميزة بعدد المالكين حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.

- المزايدات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، هذه الحالة كذلك تتضمن إجراءات كثيرة بعدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزايدات أو البيوع المتميزة.

- إذا تضمنت الوثيقة المودعة للشهر رهنا أو امتيازاً وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فالرفض هنا يكون بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها ناقص.

الفرع الثاني: كيفية رفض الإيداع

يجسد قرار رفض الإيداع في رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات، يحدد بمقتضاها تاريخ الرفض وأسبابه وكذا النص القانوني الذي يبرره، مع ضرورة توقيع المحافظ العقاري²⁶.

²³ الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر العدد 81 بتاريخ 1976/12/18.

²⁴ بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية 2006 - 2007، كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، ص 45.

²⁵ راجع نص المادة 106 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

²⁶ رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع القانون العقاري، جامعة سعد دحلب بالبلدية، 1999 - 2000، ص 107.

وقد أوجب المشرع تبليغ قرار رفض الإيداع في مدة أقصاها خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع، أما فيما يخص إجراءات التبليغ فإنها تتم إما برسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع المذكور في الوثيقة المودعة مقابل إقرار بالاستلام.²⁷

و يفتح أجل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، من أجل إتمام الوثيقة غير الصحيحة أو إيداع وثيقة تعديلية فإذا لم يتم المعنى بالرفض خلال هذه المدة بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية ورفضه الصريح أو عدم قدرته على القيام بالتزاماته، فإن الإجراء يرفض وتكتب عبارة الرفض من طرف المحافظ العقاري في سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات، وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية أو الدفتر العقاري، ويبلغ قرار الرفض خلال ثمانية أيام من انقضاء الأجل المذكور أعلاه.²⁸

وقد منح المشرع للمتضرر من هذا الرفض إمكانية الطعن في قرار الرفض أمام الجهات القضائية المختصة²⁹ في مدة أقصاها شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها.³⁰

المطلب الثاني: رفض إجراء الشهر العقاري

إذا كان رفض الإيداع يستوجب فحصا شاملا وسريعا، فإن رفض الإجراء أو الشهر يتطلب فحصا كاملا ودقيقا للمحرر والوثائق المرفقة به والتأكد من مطابقتها للبيانات المقيمة على مجموعة البطاقات العقارية، كما يتطلب وقتا كافيا لدراسة الوثائق التي تم قبول إيداعها وتقييدها في سجل الإيداع ويعود سبب ذلك إلى أن عملية الشهر يترتب عنها تسليم الدفتر العقاري والذي يعتبر دليل قاطع لإثبات ملكية العقار.³¹

²⁷ أنظر المادة 107 فقرة 1 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

²⁸ أنظر المادة 107 فقرة 4 و6 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

²⁹ أنظر المادة 24 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18.

³⁰ أنظر المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

³¹ نصت المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 . المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة المنشور بالجريدة الرسمية العدد 15 بتاريخ 1973/02/20 على أن: " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية " .

الفرع الأول: أسباب رفض الإجراء

بينت المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري الأسباب التي يترتب عليها إصدار قرار رفض إجراء الشهر العقاري، وذلك نظرا لخطورة هذا القرار وآثاره مقارنة بقرار رفض الإيداع، والتي تعد من بين الضمانات القانونية التي سنّها المشرع لحماية المتعاملين ويمكن إجمال هذه الأسباب فيما يلي :

- 1- إذا كانت الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير قانونية.
- 2- عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 فقرة 1³² من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 غير صحيح.
- 3- إذا كان تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65³³ من المرسوم رقم 63/76، غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- 4- إذا كانت صفة المتصرف أو الحائز الأخير المذكور في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- 5- إذا اكتشف أن الحق غير قابل للتصرف فيه عملا بأحكام المادة 104³⁴ من المرسوم التنفيذي رقم 63/76.
- 6- إذا كان العقد المقدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105³⁵ من المرسوم رقم 63/76 .

³² تنص المادة 95 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " يمكن طلب تسجيلات الرهون أو الامتيازات المجددة من دون تقديم سند.

³³ نصت المادة 65 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي: " إن العقود والقرارات والجدول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف، ويقصد بالشرط الشخصي حسب مفهوم هذا المرسوم بالأهلية المدنية للأطراف ... " .

³⁴ تنص المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 على أنه: " يحقق المحافظ العقاري بأن البطاقة العقارية غير مؤشر عليها لأي سبب يقيد حرية التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير " .

³⁵ تنص المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 على أنه: " يحقق المحافظ بمجرد إطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح " .

الفرع الثاني: كيفية رفض إجراء الشهر العقاري

بعد التحقق من مدى صحة السندات المقدمة من أجل الإشهار للمحافظ العقاري، منح المشرع الجزائري لهذا الأخير إمكانية توقيف إجراءات الشهر مؤقتا قبل رفضه ومباشرة إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري إذا ما عاين خلافا أو نقصا أو أي مخالفة من المخالفات التي يترتب عليها القانون ضرورة رفض الإشهار على أن يتم إخطار الأطراف إلى استدراك النقص وتصحيح الخطأ.

وفي حالة ثبوت سبب من أسباب رفض الشهر، يقوم المحافظ العقاري بتبليغ قرار رفض الإجراء للمعني بالأمر في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الإيداع بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقابل إقرار بذلك في موطن المذكور في الوثيقة المودعة.

مع الإشارة إلى أنه تعطى للمودع مهلة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ التبليغ المباشر أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو من تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها، حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية، فإذا قام بذلك خلال المهلة المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار " بأثر رجعي إلى تاريخ الإيداع، ويتم تثبيت تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع⁽³⁶⁾.

أما في حالة فوات أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ التبليغ ولم يقم المودع بإصلاح السهو أو إيداع الوثائق التعديلية وأكد عدم قدرته على التسوية أو رفض ذلك فما على المحافظ العقاري سوى رفض الإجراء مع التأشير بذلك على البطاقة العقارية والدفتر العقاري عند الاقتضاء وسجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها تاريخ الرفض والنص الذي يبرر هذا القرار³⁷ ويبلغ قرار الرفض خلال 08 أيام من انقضاء الأجل المذكور سابقا³⁸.

³⁶ راجع نص المادة 107 فقرة 5 من المرسوم رقم 63/76.

³⁷ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 204.

³⁸ راجع نص المادة 107 فقرة 6 و 7 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثالث: المنازعات المترتبة عن قرارات المحافظ العقاري

خوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطاته سواء رفض الإيداع أو الإجراء بالنسبة للسندات التي لم تراعى فيها الشروط القانونية السابق ذكرها، منح المشرع للمضرور حق الطعن في قراراته أو اللجوء إلى المطالبة بالتعويض.

الفرع الأول: دعاوى الإلغاء

نصت المادة 24 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة³⁹.

و قد نصت المادة 110 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري على آجال الطعن في قرارات المحافظ العقاري وهي شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ إبلاغ المحافظ العقاري برفض إجراء الالتزامات أو تقديم الوثائق التعديلية الملتزمة.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تنشأ عن تحقق مسؤولية المحافظ العقاري علاقة قانونية بينه وبين المضرور، تتمثل في التزام الأول بتعويض الثاني، لكن ما هو السبيل لتمكين المضرور من الحصول على هذا التعويض ؟

للإجابة عن هذا التساؤل وجب الرجوع إلى ما تضمنته المادة 23 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على أنه: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى وتتقدم الدعوى بمرور 15 عام ابتداء من ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يفهم من هذا النص أن الدولة تكون مسؤولة عن تعويض المضرور، حيث يعتبر أساس هذا الالتزام هو الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري، مع الإشارة إلى أن للدولة الحق في الرجوع على هذا الأخير

³⁹ المحكمة الإدارية هي الجهة القضائية المختصة باعتبار أن قرارات المحافظ العقاري هي قرارات إدارية وذلك طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بما دفعته من تعويض في حالة الخطأ الجسيم، والغرض من حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض هو إيجاد ضامن أو كفيل موسر وقادر على دفع التعويض في كل الأحوال⁴⁰.

تحرك دعوى المسؤولية في أجل عام واحد من يوم اكتشاف الفعل الضار وتتقدم الدعوى بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ⁴¹.

أما عن صفة التمثيل القضائي، تمثل الدولة قضائيا من طرف مديري الحفظ العقاري على المستوى المحلي ومديري أملاك الدولة كل حسب اختصاصه الإقليمي، أما على المستوى المركزي فيمثل الدولة المدير العام للأملاك الوطنية لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري⁴².

الخاتمة:

في ختام هذه المقالة يمكن القول بأن المشرع الجزائري منح صلاحيات واسعة للمحافظ العقاري تمتد إلى غاية فحص ومراقبة مدى صحة السندات المقدمة للشهر العقاري، وذلك بسبب الطبيعة الخاصة لعمله والتي تجمع بين خصائص نظامي الشهر الشخصي والعيني، وبذلك فإن المحافظ العقاري يلعب دورا مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية.

فالعقود والوثائق المودعة بالمحافظة العقارية لا تكتسب حجيتها في مواجهة الغير إلا بعد إتباع الإجراءات القانونية اللازمة، وهو ما يسهر عليه المحافظ العقاري باعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية وذلك من خلال فحص الوثائق الخاضعة للإشهار والتحقيق في هوية وأهلية الأطراف ومدى صحة الأوراق المطلوبة قصد إتمام إجراء الشهر العقاري.

أما بخصوص تطبيق مبدأ القوة الثبوتية للقيد في السجل العقاري فقد منح المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة وفحص العقود والوثائق المودعة للشهر فإذا ما تبين له وجود خلل أو نقص فيها رفض إيداعها أو إجراء الشهر العقاري.

⁴⁰ عمر صداقي، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1982، ص 116.

⁴¹ أنظر المادة 23 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

⁴² القرار الوزاري رقم 10 المؤرخ في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة، ج ر العدد 20 بتاريخ 1999/03/26، والذي جاءت في مادته الأولى بما يلي: " يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

- المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع.
- مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام المحاكم المجالس القضائية، المحاكم الإدارية ".

و حتى لا يتعسف المحافظ العقاري في السلطات الممنوحة له منح المشرع لكل مضرور الحق في الطعن في قرارات المحافظ العقاري أو المطالبة بالتعويض.

في الأخير وعلى ضوء هذه الدراسة المتواضعة فإننا نقترح بعض الحلول التي نراها مناسبة لتسهيل عمل المحافظ العقاري هي :

1- رقمنة الأرشيف المتواجد على مستوى المحافظة العقارية لتسهيل عمل المحافظ العقاري وللتخفيف من المسؤولية الملقاة على عاتقه.

2- رفع مستوى المحافظين العقاريين وذلك بإقامة تربية وملتقيات تمكنهم من التحكم الجيد في المادة العقارية.

3- ضرورة التوصل إلى إنشاء في كل بلدية محافظة عقارية حتى تخفف العبء على المحافظين العقاريين من جهة وإمكانية مواجهة كل المبادلات العقارية من جهة أخرى.