

دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية

The role of survey documents in proving real estate ownership

حشود نسيم^{*1}

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 02 ، الجزائر ، hachoud.sira@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2021/05/01، تاريخ القبول: 2021/05/23، تاريخ النشر: 2021/06/08

ملخص: يهدف هذا البحث إلى إبراز أن عملية المسح العقاري تعتبر من أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية هامة، فهي تمر بجملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية لتنتج لنا في آخرها مجموعة من الوثائق الهامة والتي تشكل لنا آثارا في غاية الأهمية، وأهمها السجل العقاري الذي يعتبر المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات، فكلما كانت مصداقية في الوثائق المسحية كلما خلفت لنا سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ومبدأ قوة الثبوت المطلق لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه. و من خلاله يتمكن المالك من الحصول على وثيقة رسمية مثبتة للملكية العقارية أي السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، وهي ما عبر عنها المشرع الجزائري بالدفتر العقاري، إذ اعتمدنا في تحليل الأفكار المذكورة أعلاه على المنهج التحليل الوصفي.

الكلمات المفتاح: المسح العقاري؛ السجل العقاري؛ الوثائق المسحية؛ الملكية العقارية؛ الدفتر العقاري .

Abstract: This research aims to highlight that the real estate survey process is considered one of the most important physical processes that have important legal effects, as it passes through a set of legal, administrative and technical procedures to produce for us, in the end, a set of important documents that constitute for us very important effects, the most important of which is the real estate registry, which is considered A mirror reflecting the legal status of real estate, the more authenticity it is in the survey documents, the more it leaves us with an organized and tight real estate registry, which dedicates the principle of legitimacy and the principle of the absolute strength of all the records and data contained on it. Through it, the owner can obtain an official document confirming real estate ownership, that is, the only proven document of real estate ownership, which is what the Algerian legislator expressed in the real estate book, as we relied on the analysis of the above mentioned ideas on the method of descriptive analysis..

Keywords: cadastral survey; cadastre registry; survey documents; real estate ownership; land book

* المؤلف المرسل

1- تمهيد :

ارتبط الانسان منذ وجوده ارتباطا وثيقا بالأرض وترتبت معه غريزة حب تملكها والسيطرة عليها، باعتبار أن العقار يمثل ويرمز للسلطة والقوة، وبتيقنه إلى أن العقار ثروة لا تزول زاد في الاصرار على اكتسابها وتملكها بكافة الطرق.

وبإدراكه مرور الوقت للأهمية الكبيرة التي يلعبها العقار في التنمية والاستثمار اللتان ترتكز عليهما معظم الدول من أجل الرقي والتطور خاصة في المجال الاقتصادي، فبازدهار واتساع الملكية العقارية وتنظيمها تزدهر معها الحياة الاجتماعية للأفراد والأمم.

غير أن التنافس في طلب الملكية أدى الى ظهور العديد من الخلافات نجم عنها في أغلب الأحيان نزعات كثيرة ومعقدة وأدت حتى إلى الحروب سواء كانت حروب أهلية ام بين الأمم والدول، الأمر الذي جعل معظم التشريعات تلتفت للإهتمام بهذا الأمر وذلك بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها.

فإن كانت الحيازة في المنقول سند الملكية تؤدي دورها في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على هذا المنقول فإن الأمر يختلف تماما إذا تعلق الأمر بالعقار، وهذا نظرا لطبيعته بكونه حيزا ثابتا مستقرا حسب ما نصت عليه المادة 683 من القانون المدني الجزائري، لذلك دعت الضرورة لإيجاد نظام خاص يؤدي دوره في إعلام الغير بالتصرفات الواقعة على العقار.

وقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة التي ورثتها البلاد غداة الإستقلال، ولعل أهم تلك الوسائل الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إلى جانب المراسيم اللاحقة له والتي تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية.

مسح الأراضي حسب المادة الثانية من الأمر السالف الذكر هدفه تحديد النطاق الطبيعي للعقارات ليكون أساسا ماديا لتأسيس السجل العقاري فالمسح العام للأراضي يعد المسيطر على الفضاء العقاري من الناحية التقنية والقانونية، وبالتالي فإن المسح هو عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار المتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ومساحته ونوعه القانوني واسم مالكه وأسباب تملكه والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي.

وعملية مسح الأراضي العام لها صلة كبيرة مع العديد من الوثائق التي تؤسسها وتنظمها حيث أنها تعتبر الركيزة الأساسية لعملية المسح العقاري فمن خلال هذه الوثائق نتوصل إلى أصحاب الحقوق وبالتالي ضبط الحقوق والملكيات للأفراد فكما كان هناك تدقيق ونزاهة في انجاز هذه الوثائق كلما كان لها نتائج صادقة أدت بظهور ملكية عقارية منظمة ومضبوطة تمكن حائزها من إثباتها أمام الجميع.

تعتبر عملية المسح العقاري من أهم العمليات المادية التي يترتب عليها آثار قانونية هامة، فهي تمر بجملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية لتنتج لنا في آخرها مجموعة من الوثائق الهامة والتي تشكل لنا آثارا في غاية الأهمية، وأهم ما ينشأ عنها هو السجل العقاري الذي يعتبر المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات، فكلما كانت مصداقية في الوثائق المسحية كلما خلفت لنا سجل عقاري منظم ومحكم، يكرس مبدأ الشرعية ومبدأ قوة الثبوت المطلق لكل التسجيلات والبيانات الواردة عليه.

ومن خلال إنشاء السجل العقاري يتمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية باعتبارها الوثيقة الرسمية المثبتة للملكية العقارية أي السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، وهي ما عبر عنها المشرع الجزائري بالدفتري العقاري الذي يعتبر بطاقة تعريف للعقار .

وإنطلاقا من هذا فإن أهمية دراسة هذا الموضوع تتجلى في دور الوثائق المسحية المنظمة للملكية و كذلك تسليط الضوء على أهميتها و دورها في الوصول إلى وثائق مضبوطة، وكذلك التطرق إلى ايداع هذه الوثائق بالمحافظة العقارية من أجل تأسيس سجل عقاري وإنشاء بطاقات عقارية وبالتالي الوصول إلى السند المثبت للملكية العقارية في الدفتري العقاري.

وعليه مما سبق نطرح الإشكالية التالية :

ما مدى نجاعة الوثائق المسحية في تحديد وضبط و إثبات الملكية العقارية؟

ولدراسة هذا الموضوع اتبعنا المنهج التحليلي و الوصفي كونهما المنهجين المناسبين لإبراز أهمية الوثائق المسحية وتبين آثارها على الملكية العقارية، ولإلمام بجميع جوانب موضوع دور الوثائق المسحية في إثبات الملكية العقارية قسمناه الى مبحثين تناولنا في (المبحث الأول) ضبط السجل العقاري اما (المبحث الثاني)فخصصناه لدراسة الدفتري العقاري سند لإثبات الملكية العقارية.

2.المبحث الأول: ضبط السجل العقاري

تعتبر الوثائق المسحية حصيلة عمل مديرية مسح الأراضي، التي من خلالها يتم تأسيس السجل العقاري الذي هو عبارة عن مجموعة من البطاقات تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى الإدارة المكلفة بمسك السجل العقاري ألا وهي المحافظة العقارية، فالوثائق المسحية ضرورة مطلقة لتأسيس وتحيين هذا الأخير فمن غير الممكن تأسيس وضبط السجل العقاري دون اللجوء إلى هذه الوثائق، والذي يتم إنشاؤه وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي وتعتبر هذه الوثائق ذات طابع قانوني مثبتة الحقوق العينية لكل مالك ومن هنا سنحاول في هذا المبحث دراسة السجل انطلاقا من إيداع وثائق المسح (المطلب الأول) و ثم ما يترتب عنها من ترقيمات عقارية (المطلب الثاني)، وكذا إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها (المطلب الثالث).

1.2 إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر فمن خلال هذا المطلب سنوضح مفهوم الإيداع (الفرع الأول) وكيفية إعداد محضر تسليم وثائق المسح (الفرع الثاني) وإيداع جدول الإجراء الأول (الفرع الثالث) وكذا فرز تصنيف الوثائق المسحية (الفرع الرابع)

1.1.2 مفهوم الإيداع

عملية إيداع الوثائق من أجل شهرها يتم على مستوى المحافظة العقارية المعنية وبالضبط على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، مع مراعاة الآجال المحددة لذلك، حيث تنص المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على ما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرومة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف" (خالد، 1999، ص 83)

2.1.2 إعداد محضر استلام وثائق مسح الأراضي

محضر الاستلام هو وثيقة بموجبها يعلن المحافظ العقاري على قبوله لإيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، ويقوم بتحريره في أربعة نسخ متطابقة ويقوم بإرسالها إلى كل من رئيس البلدية التي تم فيها المسح ومصلحة مسح الأراضي ومديرية أملاك الدولة وتبقى نسخة رابعة للمحافظة العقارية بعد تأشيرها من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري، وتاريخ هذا المحضر هو بداية لشهر الحقوق العينية لكون عملية التقييم تبدأ من هذا التاريخ لكن قبل أن يجرر المحافظ محضر الاستلام يقوم بفحص الوثائق المودعة لديه من قبل مصلحة المسح والتي يمكنه رفض إيداعها إذا رأى نقصا فيها ويكون محضر الاستلام محل إشهار. (زرياني، 2010، ص 63)

1.2.1.2 فحص وثائق مسح الأراضي:

إن فحص وثائق المسح يكون من الناحية الكمية ، فإذا لاحظ نقصا في الوثائق المسحية ، يمتنع عن تحرير محضر التسليم ، فهو يتأكد من توافق عدد الوحدات العقارية المسحوبة مع الوثائق المودعة ، كما يكون الفحص من الناحية النوعية إذ لا بد أن تكون وثائق المسح محددة بصفة واضحة و دقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة و لا تدخل أي تأويل أو شك في المعلومات التي تتضمنها .

2.2.1.2 رفض إيداع وثائق المسح

عند انتهاء المحافظ العقاري عن فحص الوثائق فإذا رأى فيها نقصا، فله أن يرفض إيداعها ويذكر ذلك كتابيا، ويجب عليه أن يذكر بدقة الحالات والمواضع التي فيها النقص ويطلب تصحيحها ويبلغ هذا الرفض لمصلحة المسح التي تقوم بالتصحيحات أو تعيد إيداع وثائق المسح من جديد لدى المحافظة العقارية. (حاجي، 2009، ص 93)

3.2.1.2 قبول إيداع وثائق المسح وتحرير محضر استلامها

إذا رأى المحافظ أن وثائق المسح كاملة ولا يوجد بها أي نقص فهمنا يقبل الإيداع ويجرر محضر

بذلك يدعى "محضر استلام وثائق مسح الأراضي ويجب على المحافظ العقاري أن يصرح بقبوله أو رفضه إيداع وثائق المسح في مدة لا تتجاوز ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الإيداع ولتاريخ محضر الاستلام أهمية كبيرة لان التقييمات العقارية تصبح نافذة ابتداء من هذا التاريخ حسب ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 63/76. (مرسوم، 1976، ج ر 30)

4.2.1.2 إشهار محضر الاستلام

يكون محضر الاستلام محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية أيام ابتداء من تاريخ الإيداع لوثائق المسح و لمدة أربعة أشهر ، و يشمل هذا النشر جميع الولايات عبر الوطن و بمقر البلدية و المحافظة العقارية و الجرائد اليومية .

3.1.2 إيداع الجدول الوصفي للعقار عند الإجراء الأول.

لاستلام كل مالك أو حائز وثيقة تثبت الملكية من المحافظة العقارية لا يتم إلا بإجراء يتمثل في إيداع إلزامي لجدول وصفي للعقار حسب ما أشارت إليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 123/93 بقولها: " ينبغي على كل مالك أو حائز لكي تعد وتسلم له الوثائق المذكورة في المادة السابقة أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً تسلمه الإدارة يحتوي على ما يأتي:

- 1- وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مخطط مسح الأراضي
- 2- لقب واسم المالك أو الحائز الحالي، تاريخ ميلاده ومهنته وموطنه
- 3- الامتيازات والرهون العقارية والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق ويرفق هذا الجدول، عند الاقتضاء، بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار" (مرسوم، 1976، ج ر 30)

4.1.2 فرز وتصنيف الوثائق المسحية

الدقة والتنظيم عنصران أساسيان في إنجاز عملية المسح والتقييمات العقارية وأي اختلال في تنظيم الوثائق يعرقل العمليات، الأمر الذي يحتم على المحافظ العقاري بعد قبوله الإيداع الانتقال إلى خطوة ثانية جد مهمة وهي فرز الوثائق وتصنيفها وفقاً لمنهجية تمكنه من إنجاز مهامه على أحسن وجه، ويخلص في النهاية إلى أربعة أصناف من الوثائق المسحية وهي كالتالي:

- المخططات المسحية.
- سجل المسح وجدول الأقسام وتوابعه.
- بطاقة التحقيق العقاري.
- بطاقة العقار. (حاجي، 2009، ص 95)

2.2 ترقيم العقارات

يقوم المحافظ بعد دراسته للوثائق المسحية المودعة لديه ومن ثم يقوم بترقيم العقارات المسو حة في سجل الترقيمات معتمدا في عملية الترقيم على وثائق المسح وفي هذا المطلب سوف نتطرق إلى كيفية إجراء عملية ترقيم العقارات المسو حة (الفرع الأول) وإلى أنواع الترقيمات العقارية (الفرع الثاني) وكذا الاعتراضات المتعلقة بهذه الترقيمات (الفرع الثالث).

1.2.2 كيفية إجراء عملية ترقيم العقارات المسو حة

ييا شر المحافظ عملية الترقيم من خلال فتح سجل خاص بها يدعى "سجل إيداع وثائق المسح"، يخصص لكل بلدية يحتوي على معلومات تخص المالك أو الحائز كاسمه ولقبه وأخرى تخص العقار كرقم القسم الذي ينتمي إليه، رقم جزء الملكية، المساحة، وتسجل هنا الاعتراضات التي قد تثار، بذكر تاريخها، وتجري في هذا السجل الترقيمات المؤقتة والنهائية بذكر تاريخها ورقم البطاقة المقابلة لها، في سجل الإيداع، (نزهري، 2012، ص 56)

2.2.2 أنواع الترقيمات العقارية

ترقم العقارات على أساس الوثائق المسحية حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية و يتضمن المرسوم رقم 63/76 ثلاث حالات لترقيم العقارات المسو حة و هي كما يلي :

1.2.2.2 الترقيم النهائي: في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي (زروقي، 2018، ص 443) حيث أنه نصت المادة 12 من المرسوم 63/76 .

2.2.2.2 الترقيم المؤقت هناك ثلاث حالات للترقيم المؤقت:

1.2.2.2.2 الترقيم المؤقت لمدة أربع أشهر:

ترقم العقارات هنا ترقيما مؤقتا لمدة 4 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لملكيتها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات المدونة في وثائق المسح حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، حسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 (مرسوم، 1976، ج ر 30)

2.2.2.2.2 الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

ترقم العقارات هنا ترقيما مؤقتا لمدة سنتين (02) بالنسبة للعقارات التي لا يجوز مالكيها سندات إثبات كافية وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد حقوق الملكية من طرف المحافظ العقاري، وتطبيقا لما جاء في نص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 " (مرسوم، 1976، ج ر 30).

3.2.2.2.2 الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة بالنسبة للعقارات الغير مطالب بها أثناء عملية المسح:

أدرجت المادة 89 من القانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، المعدلة لأحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أنه " يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم

تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى (حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح للأراضي) ويرقم ترقيمها مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية .

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر، خلال الآجال المذكورة أعلاه يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى المصالح لأمالك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه .

في حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر، أو على أساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، في اجل سنتين 02 من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب .

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية، يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق، يعد استنفاد أجل خمس عشرة 15 سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة " (قانون، 2017، ج 2 ر 42).

3.2.2 الاعتراضات المتعلقة بالترقيمات العقارية

الاعتراض هو وسيلة قانونية يطالب بها الأشخاص حقوقهم عندما يتعلق الأمر بالترقيمات العقارية المنجزة على إثر عملية المسح العام للأراضي، عملاً بنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 (مرسوم، 1976، ج 2 ر 30).

يفتح المحافظ العقاري سجل خاص بالاعتراضات على الترقيمات و ذلك بعد إيداع وثائق المسح بحيث ترتب فيه الاعتراضات حسب تاريخ تسجيلها .

3.2 إنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها

عند الانتهاء من ترقيم العقارات وبعد شهر جدول الإجراء الأول الذي سبق شرحه يقوم المحافظ بإنشاء البطاقات العقارية والتأشير عليها وهي تعتبر آخر مرحلة لتأسيس وضبط السجل العقاري وكذلك لتثبيت وتكريس الحقوق المشهورة.

تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له (رويضات، 2009، ص 55)، حسب نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76

1.3.2 أنواع البطاقات العقارية

لقد تم تصنيف البطاقات العقارية إلى صنفين أساسيين و هما :

1.3.2 بطاقات القطع الأرضية: يكون مسكها من إختصاص المحافظ العقاري ، الذي يقوم بإنشائها بعد إستلامه لوثائق العقارات التي خضعت للمسح و ينقل كافة البيانات الواردة فيها إلى بطاقة خاصة لكل مجموعة ملكية أو وحدة عقارية الموجودة داخل القسم المسحوق و تشمل كل القطع الأرضية التابعة لمجموعة الملكية حسب مخطط المسح .

2.3.2 بطاقات العقار الحضري: يقصد بها كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ، كما ان هذا النوع من البطاقات لا يقتصر على المناطق المسوحة فقط وغنما يشمل العقارات غير المسوحة .
وتشتمل البطاقات الحضرية على صنفين من البطاقات العقارية هما:

1.2.3.2 البطاقة العامة للعقار

2.2.3.2 البطاقات العقارية الخاصة

3.2.3.2 البطاقات العقارية الريفية المؤقتة: يقوم المحافظ بإنشاء بطاقة عقارية مؤقتة تخص المناطق الريفية و تكون بإسم المالك الشخصي ، و قد جاء تحديدها وفق نموذج رسمي مطبوع ، و كلما تحصل عملية إيداع للوثائق تتعلق بحقوق عينية في مناطق ريفية لم يصل إليها مسح الأراضي ، يتم إنشاء بطاقة مؤقتة و عندما يصل المسح تصبح بطاقات عادية و يجر لها دفتر عقاري .

3. الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية العقارية

إن عملية المسح العقاري من أهم آثارها القانونية الوصول إلى وثيقة إدارية تثبت الملكية العقارية التي تمثل في التشريع الجزائري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ألا وهو الدفتر العقاري بشأن الأراضي المسوحة حسب نص المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وقد أحاطها بجملة من الإجراءات القبلية المعقدة بغية تحصينه قدر الإمكان من النزاعات فحرص المشرع على أن يكون الدفتر العقاري منظم تنظيمًا قانونيًا ينبع الطمأنينة والائتمان لمالكه وستتطرق في هذا البحث إلى دراسة مفهوم الدفتر العقاري من خلال (المطلب الأول)، ثم نبين الطبيعة القانونية للدفتر العقاري (المطلب الثاني)، ثم نبرز حجية الدفتر العقاري في الإثبات من خلال (المطلب الثالث)، وكذا منازعات الدفتر العقاري من خلال (المطلب الرابع).

1.3 مفهوم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري المرآة العاكسة لحالة الأملاك العقارية المسوحة يسلم باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية وتقتضي دراسة مفهوم الدفتر العقاري الإحاطة بكل ما يشمله هذا المصطلح من تعريفه وتبين مضمونه ومحتوياته وستتناول هذا المطلب التعريف اللغوي للدفتر العقاري من خلال (الفرع الأول)، والتعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري من خلال (الفرع الثاني)، ومضمون الدفتر العقاري من خلال (الفرع الثالث).

1.1.3 التعريف اللغوي للدفتر العقاري

يشمل الدفتر العقاري كلمتين: الدفتر – العقاري

الدفتر: يقصد به كراس ، كتيب، سجل وهو الصحف المضمونة تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها أو هو الأوراق المضمومة التي يكتب عليها. (نصري، 2000، ص 95)

2.1.3 التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري

لم يرد تعريف محدد للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، لكن ورد هذا المصطلح لأول مرة في المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا للأمر رقم 73/71 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية، ولكن دون أن يرد تعريف محدد له، لذا أسندت مهمة تعريف الدفتر العقاري للفقهاء ورجال القانون، لذا تعددت واختلفت التعاريف بخصوص الدفتر العقاري باختلاف وجهة النظر لهذا السند (حمادوش، 2018، ص 440).

فهناك جانب من الفقهاء عرف الدفتر العقاري على أنه: "سند قانوني ذو حجة قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوَّحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقات عقارية"

3.1.3 مضمون الدفتر العقاري

يحتوي الدفتر العقاري على مجموعة من البيانات والمحتويات الشكلية والموضوعية والتي سوف نحاول توضيحها من خلال هذا الفرع.

1.3.1.3 البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري (رحامية، ص 255)

2.3.1.3 البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري

2.3 الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

أثار التنظيم لقانوني للدفتر العقاري المحدث بموجب الأمر رقم 47/75 المؤرخ في 12/11/1975 جدلا كبيرا حول التكييف القانوني للدفتر العقاري، وكونه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب تطبيقه في حال اختلافات حول إلغاء الدفتر العقاري بدون معرفة الطبيعة القانونية لهذا الأخير، فقد ذهب جانب من الفقهاء على تكييفه بأنه قرار إداري (الفرع الأول) وجانب آخر اتجه إلى اعتباره عقد إداري (الفرع الثاني).

1.2.3 الدفتر العقاري قرار إداري

"القرار الإداري هو عمل قانوني إنفرادي يصدر من جانب الإدارة لوحدها وبتأثيرها الملزمة لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إنشاء وضع قانوني معين ابتغاء تحقيق مصلحة عامة"

بالرجوع إلى الدفتر العقاري، نلاحظ أن هذه الخصائص متوفرة فيه من خلال ما يلي:

1.1.2.3 صدور الدفتر العقاري عن جهة إدارية:

إن السلطة المختصة في إصدار الدفتر العقاري هي المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية تابعة لوزارة المالية، كما أنها مؤسسة عمومية تقدم خدمة عامة

2.1.2.3 صدور الدفتر العقاري بالإرادة المنفردة:

للمحافظة العقارية كجهة إدارية قد ألزم المشرع جهة الإدارة بالافصاح عن إرادتها بأعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74/75: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع في مجموع البطاقات العقارية ... " (الأمر، 1975)، بمعنى أن المشرع أضفى على عملية إعداد الدفتر العقاري إجراءات خاصة تختص بها جهات إدارية مختلفة من الولاية والبلدية وإدارة المسح وفي الأخير المحافظة العقارية، فهذه الهيئات تولى بمفردها دون تدخل المستفيد في إصدار الدفتر العقاري بموجب تمتعها بامتيازات السلطة العامة

3.1.2.3 إحداث الدفتر العقاري لأثار قانونية:

عندما كلف المشرع المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري بعد إعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف وبلا شك أن تثبت حقوقا عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري وبالتالي فإنه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة. (ضيف، ص 226)

2.2.3 الدفتر العقاري عقد إداري

لقد اختلفت التعاريف حول العقد الإداري باختلاف مصادرها:

فقد عرف بأنه: "ذلك الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام وآية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام".

وبالرجوع إلى المشرع الجزائري لم يحدد إذا كان يعتبر الدفتر العقاري قرار إداري أو عقد إداري وإنما نص في الأمر رقم 74/75 السالف الذكر وفي المادة 19 منه على أنه: "... الدفتر الذي يشكل سند ملكيته" (الأمر، 1975) وعليه فالمشرع اعتبره سند ملكية ولم يحدد إذا كان يقصد بالسند قرار أو عقد إداري أو حكم قضائي تركها وترك المجال مفتوحا لأن كلمة سند أوسع وأشمل وكان على المشرع الجزائري تحديدها وتبينها إذا كان يقصد بها قرار أو عقد إداري وهذا ما خلق اختلافا بين الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بين من يعتبره عقد إداري وبين من يعتبره قرار إداري.

3.2.3 حجية الدفتر العقاري في الإثبات.

إن إيداع الوثائق والقيام بشهرها، ينتج عنها سجل عقاري يغني بقدر الإمكان عن أي وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية وتطهيرها، وجعله قرينة قاطعة على ملكية العقار أو الحق العيني العقاري، وقد ظهر اتجاهان في حجية الدفتر العقاري، حيث تبني فريق من الفقهاء الحجية المطلقة في حين اتجه الفريق الثاني إلى نسبية حجية الدفتر العقاري، فسنستعرض في هذا الطلب المبادئ التي يقوم عليها الحجية في (الفرع الأول) وطبيعة هاته الحجية في (الفرع الثاني) وفي الأخير نبين موقف المشرع الجزائري والقضاء منها (الفرع الثالث).

1.3.2.3 مبادئ الحجية القانونية للدفتر العقاري

تقوم حجية الملكية العقارية على أربعة مبادئ كالتالي:

1.1.3.2.3 مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتري العقاري:

2.1.3.2.3 مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتري العقاري:

3.1.3.2.3 مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتري العقاري:

4.1.3.2.3 مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتري العقاري. (حشود، 2017، ص 25)

2.3.2.3 طبيعة حجية الدفتري العقاري

يقول أنصار هذا الاتجاه منهم الأستاذ مجيد خلفوني بوجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتري العقاري وحتهم في ذلك مجموعة من النصوص القانونية والاجتهادات القضائية، المتمثلة في: (جبار، 2015، ص 24) أ- المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/11/15 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي تنص: "إن 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" (مرسوم، 1973).

ب- إضافة إلى النص السابق نضيف المادة 19 من الأمر 74/75 السالف الذكر أما بالنسبة لأنصار الحجية النسبية للدفتري العقاري اعتمد أنصار هذا الاتجاه أن حجية الدفتري العقاري نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية وذلك للأسباب التالية: (جبار، 2015، ص 24) أ- المادة 16 الفقرة 1 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر تنص على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي ثم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء (مرسوم، 1976، ج ر 30) ج- لم يحدد المشرع الجزائري أجل مسقط القرارات المحافظ العقاري، إذ يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء، سيما ما تعلق بالترقيم النهائي عند إقراره إمكانية الأخذ بالتقادم المكسب عكس ما أخذت به التشريعات الأخرى بتبنيها مبدأ من مبادئ نظام الشهر العيني ألا وهو عدم سريان التقادم المكسب في حق المالك المقيّد في السجل العيني من بين هذه الدول العربية نجد: المغرب، ليبيا، الأردن، العراق، لبنان. (جبار، 2015، ص 25)

3.3.2.3 موقف المشرع الجزائري والقضاء

1.3.3.2.3 موقف المشرع الجزائري من الحجية القانونية للدفتري العقاري

لا يستند ترقيم العقارات المسوحة باسم المالك دائما على عقود رسمية تثبت هذه الملكية بل هناك بعض الحالات ترقم باسم المالك الظاهر سواء على أساس العقود العرفية أو عن طريق شهادة الشهود وإعطاء الدفتري العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق ثابتة لأشخاص آخرين.

أكد نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 على حق الأفراد في الطعن على الدفتر العقاري ومنه في الحقوق المشهورة، وهذا ما أكدته المادة 16 من نفس المرسوم.

وتبعاً لما سبق ذكره يمكن استنتاج ملاحظتين هما:

الملاحظة الأولى: لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري ذا حجية مطلقة إلا بعد مرور مدة معينة من صدور لعدة أسباب أولها قد يحصل أنه يكتب عقار تابع لأمالك الدولة وبعد فترة يكشف ذلك حيث لا يمكن للمالك منع الدولة من استرجاع حقها ومعاقبته خاصة إذا كان الحائز للعقار سيئ النية وكان يعلم بأنه ملك للدولة.

كما أن المدة الممنوحة للطعن في التقييم المؤقت المحددة بأربعة أشهر 04 أو سنتين غير كافية للتأكد من ثبات حق الملكية لمالك الدفتر العقاري فهذه المدة لا ترقى إلى المدة المشروطة لاكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم (موسوني، 2017، ص 176)، طبقاً لنص المادة 827 من القانون المدني وهي 15 سنة بقولها: "من حاز منقولاً أو عقاراً أو حقاً عينياً منقولاً كان أو عقاراً دون أن يكون مالكا له أو خاص به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشرة سنة دون انقطاع" (الأمر، 1975)

الملاحظة الثانية: قابلية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه كونها تتناقض مع مبدأ الائتمان والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري مما يجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة ويكون معرض للإلغاء في أي وقت ومنه حجتيه المطلقة تتناقض مع حماية حق الملكية والائتمان العقاري. (ربحي، 2018، ص 316)

2.3.3.2.3 موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

يتبين من خلال القرارين ، أنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية للعقار وإلا سوف يحكم القاضي المعروف عليه النزاع بعد قبول الدعوى لانعدام الصفة للمادتين 13 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. غير أنه يجب الإشارة أن حصول المالك على الدفتر العقاري لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير

وبالتالي حتى إذا كان المالك المذكور يحوز على دفتر عقاري يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي الممسوحة، فإن ذلك لا يمنع الغير من تملك عقاره بالتقادم المكسب إذا دامت مدة الحيازة خمسة عشرة سنة 15. (رحايمية، ص 270)

4.2.3 منازعات الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري من أهم السندات الإدارية التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية الواردة على العقار، ويسلم الدفتر العقاري إلى صاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ماديها مادياً دقيقاً، وذلك بواسطة إجراءات المسح العام وتأسيس السجل العقاري، غير أنه قد تعترض إشكاليات قانونية ومادية تحول دون استلام المالك سند الذي يثبت ملكيته القانونية قبل تسليمه الدفتر العقاري

كما يمكن أن يسلم له الدفتر العقاري وينشأ بعد ذلك منازعات من أجل إلغائه الأمر الذي جعلنا نقسم هذا المطلب إلى منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري منازعات إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء.

1.4.2.3 منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

للمحافظ العقاري سلطة تتجلى بإشرافه على عملية الشهر العقاري سواء في الأراضي المسوَّحة أو الأراضي غير المسوَّحة في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها في المحافظة العقارية وفي سبيل ذلك أعطاه المشرع حق رفض الإيداع أو قبول الإيداع ورفض إجراء الشهر وذلك حسب كل حالة.

1.1.4.2.3 رفض الإيداع

يجوز للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع إذا تبين له نقص في البيانات فبعد ما يعاين المحافظ عينا كفيلا بتبرير هذا الرفض يعيد للطالب الوثائق المقدمة بعد وضع تأشيرة الرفض على إحدى نسخ هذه الوثائق، مؤرخة وموقع عليها ويستطيع الطالب بعد التسوية تقديم طلب جديد، وفي انتظار ذلك لا يمكن إجراء أي تسجيل في سجل الإيداعات.

ولا يمكن القيام بالشهر إلا عند تاريخ إيداع جديد إذا كان هناك إيداع ورقم قبوله. (صادقي، 2006،

ص 38)

فشمة أسباب تدفع بالمحافظ العقاري إلى رفض إيداع المحرر، منها ما هو متعلق بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثيقة المودعة ومنها ما هو متعلق بوجود نقص، أو خلل في تعيين الأطراف والعقارات في المحرر المودع، هذه الأسباب تم تحديدها في المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 وعليه ومن خلال عرض أسباب رفض الإيداع نلاحظ أن المشرع الجزائري قد عددها على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سببا في رفض الإيداع كصدور قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع من التصرف الذي تنطوي الوثيقة موضوع الإيداع (صادقي، 2006، ص 39).

أما عن كيفية رفض الإيداع، فقبل أن يتخذ المحافظ قراره القاضي برفض الإيداع، لا بد عليه أن يحصر جميع المخالفات أو النقائص التي تنطوي عليها الوثائق المودعة وهذا من أجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة، وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال الممكنة.

أما عن كيفية الرفض للإيداع، فلا بد أن يجسد بواسطة رسالة مكتوبة توجه لمودعي العقود أو المحررات يحدد بموجبها تاريخ الرفض، أسبابه، والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيع المحافظ وشهادته بذلك، ويبلغ قرار الرفض إلى الموقع على التصديق الذي يعتبر في نفس الوقت بمثابة تبليغ موجه للأطراف بطريقة غير مباشرة، وعلى المحافظ العقاري التقيد بالمدة القانونية المسموح بها لتبليغ قرار الرفض وإن كان المشرع الجزائري لم ينص عليها صراحة في المرسوم رقم 63/76، غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم نلاحظ أن مدة تبليغ قرار الرفض هي خمسة عشرة يوما من تاريخ الإيداع. (مول، 2000، ص 108)

1.4.2.3 رفض الإجراء

على عكس رفض الإيداع الذي يستوجب فحصا شاملا وسريعا للوثيقة المودعة فإن رفض الإجراء يتطلب مراقبة دقيقة وفحصا معمقا للوثيقة التي تم قبول إيداعها مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية حيث نصت المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أنه: "يحق للمحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح" (مرسوم، 1976، ج ر 30).

ولقد عدت المادة 101 من المرسوم 63/76 بعض الحالات التي يقبل فيها المحافظ العقاري إيداع الوثائق الخاضعة للشهر وتسجيلها في محل الإيداع لكن يوقف إجراءاتها إشهارها بالإضافة إلى ما ورد في نص المادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر من أسباب رفض الإجراء فإنه يسوغ للمحافظ العقاري رفض الإجراء أيضا في خلال وجوب أسباب أخرى تجعل من عملية الشهر عديمة الإمكان وبعد قبول الإيداع والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بمعية الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يكون دافعا لرفضها، غير أنه إذا تبين لهم أثناء ذلك وجود أسباب دافع لرفض الإجراء، فإن هذا الأخير يوقف ويباش بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها في المادة 107 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 (رمول، 2000، ص 110)، وحتى يعلم الغير بهذا الرفض، لابد على المحافظ العقاري أن يبلغ قرار الرفض للإجراء إلى الموقع على التصديق بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي مقال إقراره بذلك، وليكون للموقع على التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوعة تمنح له مهلة خمسة عشرة يوما ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض سواء كان التبليغ مباشرا أو من تاريخ الإشعار بالاستلام، أو من تاريخ إشعار رفض الرسالة الموصى عليها وعلى الموقع على التصديق، والمحافظ ملزم أيضا بتبليغ قرار رفض الإجراء النهائي للموقع على التصديق خلال مدة ثمانية أيام الموالية لمهلة خمس عشرة يوم الممنوحة للتسوية (صادقي، 2006، ص 41).

2.4.2.3.2 منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

1.2.4.2.3.3 الدعاوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري الهادفة لإلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء

يعتبر قرار رفض الإيداع أو الشهر الصادر من المحافظ العقاري قرار يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري، لهذا فإن المشرع قد أعطى لهذا الأخير صلاحية رفع الدعاوى القضائية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا تمت مخالفة القوانين والأنظمة الخاصة بالشهر العقاري (رحايمية، ص 279).

لم يأت المشرع الجزائري في قانون الشهر العقاري بشروط خاصة برفع الطعن القضائي ضد قرارات المحافظ العقاري، وبالتالي فإنه تطبق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية رقم 154/66 المؤرخ في 1966/06/08 المعدل والمتمم ويجب توافر شرطي الصفة والمصلحة

طبقا للمادة 459 منه المعدلة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 في دعوى بطلان بيانات الدفتر العقاري

ويلاحظ بأن المشرع الجزائري لم يبين مهلة رفع الدعوى والجهة القضائية المختصة بالتحديد، وإنما اكتفى بعبارة طبقا لأحكام القانون لإجراءات المدنية، مما يفيد أم طبيعة الدعوى المرفوعة من اختصاص القضاء الإداري طبقا لأحكام المادة 800 من قانون 09/08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويرفع الطعن خلال أجل شهرين وفقا للقواعد العامة ابتداء من تاريخ تبليغ قرار الرفض (إ، 2008، ج ر 21).

ويجب شهر عريضة رفع الدعوى بالمحافظة العقارية عملا بنص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون

أما عن أثر صدور القرار القضائي المنتظر فإذا تم رفع الدعوى القضائية الرامية على إلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء الصادر من المحافظ العقاري المختص إقليميا تصدر الجهة القضائية إما:

- قرارا قضائيا تؤيد فيه طلبات المدعي وبالتالي الحكم بإلغاء قرار الرفض وهنا وجب على المحافظ العقاري تنفيذ القرار بعد أن يصبح نهائيا وذلك بمواصلة إجراءات الشهر العقاري بطريقة عادية.

- أو قرار قضائي ترفض فيه طلبات المدعي وبالتالي فإن الجهة القضائية تحكم بشرعية قرار رفض الإيداع أو الشهر وفي هاته الحالة وجب على المحافظ العقاري القيام بتأشير الحكم على جميع الوثائق العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر (رحايمية، ، ص 37).

2.2.4.2.3 الدعاوى الهادفة إلى إلغاء الدفتر العقاري

لقد رتب المشرع الجزائري على حياة الشخص الدفتر العقاري أثر إثبات ملكيته على العقار موضوع السند إلا أنه في المقابل لم يعط حصانة قضائية كاملة لذلك السند، وذلك لعدة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري.

1.2.2.4.2.3 أسباب إلغاء الدفتر العقاري:

عيب عدم الاختصاص:

- مخالفة الشكل والإجراءات المقررة لتسليم الدفتر العقاري. (رحايمية، 2017، ص 37)

عدم التسبيب:

عيب مخالفة القانون عند إصدار الدفتر العقاري:

2.2.2.4.2.3 آثار إلغاء الدفتر العقاري:

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو الدعي عليه يصبح عليه يصبح فاقد لصفة المالك، وتبعا لذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منهية على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا ويكون المحافظ العقاري في هاته

الحالة ملزما بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح ممتعا بكافة امتيازات المالك دون مخالفة القانون في ذلك.

(رحايمية، 2017، ص 38)

4- الخلاصة:

في نهاية الدراسة نصل إلى أن لوثائق المسح العقاري أثرا إيجابيا على تأسيس السجل العقاري وضبطه حيث أن هذا الأخير ينشأ بالاعتماد على الوثائق المسحية المودعة لدى المحافظة العقارية فلا يمكن إنشاء سجل عقاري فعال ومنظم لإنجاح السياسة العقارية دون الاعتماد على الوثائق المسحية التي تعبر عن الحقيقة الواقعية للعقار وكذا يجب مراعاة الخطوات القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتأسيس السجل العقاري من إيداع الوثائق المسحية في المحافظة العقارية وفحصها وقيام المحافظ العقاري بشهرها وترقيمها ليتحصل في الآخر على بطاقات عقارية تعبر عن هوية العقارات محل الشهر.

وبعد قيام المحافظ العقاري من التأكد من قانونية وشرعية الإجراءات يقوم بإصدار الدفتر العقاري من أجل تسليمه إلى المالك الذي يثبت حقه في التمتع والتصرف بملكيته، اعتبر المشرع الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة.

رغم التناقض الوحيد الذي وقع فيه بخصوص القيمة القانونية للدفتر العقاري، حيث لم يحسم المشرع الجزائري بشكل واضح في الحجية المطلقة للدفتر العقاري والتي تعتبر الركيزة الأساسية لنظام الشهر العيني، إذ تارة يعترف له بالحجية المطلقة وتارة أخرى يكرس له الحجية النسبية وعليه فالقوة الثبوتية للدفتر العقاري ليست مطلقة، ولعل هذا راجع إلى التناقض بين النصوص القانونية المنظمة بالمجال العقاري والنصوص القانونية الأخرى أما عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

فلا يزال الجدل قائم لدى الفقه حول اعتباره قرار إداري أم هو عقد إداري يمنح للشخص الذي يثبت حقوقه على العقار المسوح، ومع ذلك فإن ميول معظم الفقهاء إلى أنه قرار إداري نظرا لتوافره على كل مواصفات القرار الإداري وتبقى هذه مجرد وجهات نظر للفقهاء كون أن المشرع الجزائري لم يفصل في طبيعة الدفتر العقاري ونص بأنه سند قانوني حيث ترك المجال مفتوح للجدل الفقهي باعتبار كلمة سند واسعة في معناها هذا ما خلق عدة مشاكل مادية وقانونية قد تعرقل استلام المالك للدفتر العقاري أي أن يسلم للمالك الدفتر العقاري وينشئ بعد ذلك منازعات من أجل إلغائه الأمر الذي قلل من شأنه كونه يعتبر الوسيلة الوحيدة للإثبات وكونه ينطلق من مبدأ أساسه الائتمان والطمأنينة.

5. المراجع :

1. المقالات:

- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة تيارت، قسم الحقوق، العدد 06، لسنة 2009.
- أحمد ربحي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.
- أنيسة حمادوش، الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، العدد 50، 2018.
- جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، مجلة الفقه والقانون، مجلة إلكترونية، العدد 27، رد مد 6015-2336، سنة 2015.
- رحابية عماد الدين، منازعات الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الجزائر للقانون والعدالة، العدد الاول، 2017.
- عبد الرزاق موسوي، الترقيم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 04، مخبر القانون الخاص المقارن بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة حسبية بن بوعلي، الشلف، الجزائر، 2017.
- نسيم حشود، الحجة القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر 01 بن عكنون، الجزائر، العدد 31، الجزء الثاني، 2017.

2. الكتب:

- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، 2018.
- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، عين مليلة الجزائر 2009 .

3. الرسائل والأطروحات الجامعية:

- رحابية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، السنة 2014.
- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة البلدة، سنة 1999-2000.

- زرباني محمد مصطفى، السجل العقاري كألية لتطهير الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير في قانون الأعمال ،كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 سنة 2010-2011.
- صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة عشر 17، الفترة التكوينية 2009/2006.
- لزهري القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، سنة 2012-2013 .