

انشاء ودور الشباك الوحيد على مستوى المحافظة العقارية

Establishment and Function of the on- stop shop at the level of the land registration office

¹ فقير فايزة *

أستاذة محاضرة "أ"

كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 02

fayzafekir313@gmail.com

تاريخ القبول: 2025/11/15

تاريخ الإرسال: 2025/09/02

الملخص:

إنّ اتباع المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس مسح الأراضي فقد جعل الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ولهذا يتلخص الموضوع في انه يحاول تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ويبين حجته في الاثبات.

إنّ الدور الرئيسي للمحافظات العقارية هو التحديد والعمل على معرفة حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات عن طريق الاشهار العقاري، يكلف المحافظ العقاري بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية الكاملة. يسلم الدفتر الى المالك الذي حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة.

الكلمات الدالة: المحافظة العقارية، الاشهار العقاري، السجل العقاري، الدفتر العقاري، حق الملكية.

Abstract:

By adopting the declarative land registration system, which is based on land surveying, the Algér rain legislator has made the land registry the sole legal proof of property ownership, this topic aims to determine the legal nature of the land registry and demonstrate its evidentiary power. The main role of the land conservation is to identify and manage property rights and other real rights on properties through land registration, which is handled by the land conservation offices, these offices are responsible for preparing and maintaining a complete set of land certificates, the land registry is issued to the owner whose property right is currently valid, upon the appropriate occasion.

Key words: Land conservation- Land registration- Land register- Property right.

مقدمة:

سارع المشرع الى ارساء نظام الشهر العقاري والذي يعتمد على المسح العقاري كأساس مادي، والسجل العقاري كأساس قانوني وتخصيص بطاقة للعقار وتسليم دفتر عقاري يكون بمثابة سند قوي مثبت للملكية، وذلك لإرساء قواعد الملكية على اسس ثابتة ومتينة، فالأمن القانوني في مجال العقار مرتبط بتطهير العقار وذلك بتسليم سند رسمي يثبت الملكية العقارية، والحقوق العينية العقارية.

فنظام الشهر العيني يقوم على مجموعة مبادئ من شأنها أن تدعم الأمن والائتمان، وفيها يقوم المحافظ العقاري بدور اكبر أثناء شهر تلك التصرفات، فهو ملزم بإتباع إجراءات قانونية ضمن مهامه الإدارية وسلطاته الواسعة في إطار تجسيد حق الملكية العقارية بتسليم أصحابها دفاترًا عقارية، وبذلك تصبح المراكز القانونية واضحة ومحددة، ومعترف بها، فالقاعدة القانونية تعمل على تحقيق الأمن المادي والتمثل في حماية الأشخاص والأموال من الاعتداء، وتحقيق الأمن القانوني والتمثل في المحافظة على استقرار المراكز القانونية، وقيام الثقة في العلاقات القانونية، فتسليم الدفتر العقاري يعتبر ضمان لحماية حقوق الأفراد ومصالحهم، فيلتزم المشرع بإصدار القوانين والتعليمات تكون بمثابة تحقيق قدر من الثبات لاستقرار العلاقات القانونية.

فالحفظ العقاري أحد الركائز الأساسية لتثبيت الملكية العقارية وحمايتها، لذلك يسعى المشرع إلى تطوير النظام العقاري وجعل عملية الشهر العقاري الوسيلة الأهم لحماية وصيانة الثروة العقارية وتحقيق الأمن العقاري.

إن توضيح القاعدة القانونية في مجال اعداد وتسليم الدفتر العقاري من شأنه توضيح السياسة العامة للدولة في تنظيم الملكية العقارية.

لقد سنّ الأمر 75 | 74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جهازًا قانونيًا يتضمن عملية مسح الأراضي والترقيم العقاري يهدف الى اعداد وتسليم من طرف المحافظة العقاري دفترًا عقاريًا لفائدة المالك الذي يتم التعرف عليه من خلال عملية مسح الأراضي.

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية وفقا لنظام الشهر العيني عند الاجراء الأول في السجل العقاري عملاً بأحكام المادة 19 من الأمر 75-74 المتضمن اعداد مسح الاراضي

العام وتأسيس السجل العقاري وهو ناجم عن عملية التقييم العقاري التي يباشرها المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح، مقابل إمضاء محضر الاستلام.

ومنه طرح الاشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إنشاء الشباك الوحيد على مستوى المحافظة العقارية لتحسين الخدمة العمومية وتبسيط إجراءات واقتصار مدة اعداد الدفتر العقاري؟.

هل كرس هذا الإجراء تقرير الحجية القانونية للدفتر العقاري؟

وإجابة عن الاشكالية المطروحة ارتأينا اعتماد المنهج الوصفي التحليلي واتباع خطة مكونة من

مبحثين:

المبحث الأول: آجال اعداد وتسليم الدفتر العقاري.

المبحث الثاني: حجية الدفتر العقاري في الإثبات.

المبحث الأول: آجال اعداد وتسليم الدفتر العقاري.

يتضح من النصوص القانونية، الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁽¹⁾ يضاف اليه المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽²⁾ يتضح من هذه النصوص القانونية التي تؤسس لنظام الشهر العيني انها تتطلب جملة من الاجراءات التقنية والقانونية الدقيقة والمحكمة من بينها اجراءات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري هذا الأخير يتطلب اعداد وتسليم الدفتر العقاري⁽³⁾ والذي يعتبر وسيلة لإثبات الملكية العقارية غير أنّ اعداد وتسليم الدفتر العقاري يكتنفه الكثير من الغموض والتناقض في تفسير وتطبيق النصوص القانونية سواء ما تعلق بها على مستوى عمليات المسح او على مستوى المحافظة العقارية، لذا صدرت التعليمات الوزارية للمديرية العامة للأملالك الوطنية ومديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بتاريخ 2021/02/07 والمتعلقة بتنصيب الشباك الوحيد على مستوى المحافظة العقارية. إلى جانب ذلك دمج ادارة مسح الاراضي والحفظ العقاري والذي استحدث من خلالها منصب جديد على مستوى المحافظة العقارية⁽⁴⁾ وهو منصب مساعد محافظ عقاري وفق ما جاءت به المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 21-393 المؤرخ في 18-10-2021⁽⁵⁾.

المطلب الأول: اعداد الدفتر العقاري.

وفقا لنص المادتين 18-19 من الامر 74-75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث تنص المادة 18 منه:

« يقدم الى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البيانات العقارية» .

فالدفتر العقاري هو سند اداري يمنحه المحافظ العقاري يكون الغرض منه إثبات حقوق عينية واردة على العقار ويسلم للمالك سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا عند انشاء بطاقة عقارية مطابقة، وقد يسلم الى المتصرف إليه باعتباره المالك الجديد⁽⁶⁾.

كما تنص المادة 19 من نفس الأمر:

«تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي يشكل سند ملكية».

فمن خلال هذا الدفتر العقاري يثبت المالك مجمل حقوقه الواردة على عقار معين والذي يتم من خلاله تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بهذا العقار⁽⁷⁾.

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري وطبيعته القانونية.

باعتبار الدفتر العقاري يصدر مصلحة ادارية عمومية تتمثل في المحافظة العقارية، والتي يقوم بتسييرها محافظ عقاري بصفته موظف عام، فالدفتر العقاري يحتاج لتبيان طبيعته القانونية، فهو وسيلة بيد المالك محررا وفقا للنموذج المعد من قبل وزير المالية.

أولاً : تعريف الدفتر العقاري

بالرجوع للقوانين والمراسيم المنظمة للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، لا نجد تعريفا واضحا ودقيقا ومباشرا له، بذلك تراوحت التعاريف حسب التباين التالي:

حيث عرفه البعض على أنه سند قانوني ذو حجبة قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم الى كل مالك يكون حقه قائم بمناسبة البطاقات العقارية⁽⁸⁾.

كما عرفه البعض الآخر على أنه وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار الممسوح، حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، كما يعرف أنه سند يقدم للمالك يثبت

بموجبه حقوق على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تنقل هذا العقار، ولا يسلم الدفتر العقاري للمالك إلا بعد الترتيم النهائي، فهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، يستمدّها من عملية المسح العام⁽⁹⁾.

ثانيا: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

تباين رأي الفقهاء حول طبيعة الدفتر العقاري، بين إذا كان قرارا اداريا او عقدا اداريا.

الدفتر العقاري عقد اداري:

ان العقد الإداري هو العقد الذي يمنحه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، والعقد الإداري يتضمن شروطاً استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، يتبين لنا من خلال هذا التعريف لكي نكون امام عقد اداري لابد من توافر عدة عناصر تشكل في مجموعها معياراً يتحدد على اساسه الطبيعة الادارية للعقود الإدارية، وبالرجوع الى الدفتر العقاري نجد ان المحافظ العقاري ليس طرفاً متعاقداً بل هو الذي يقوم بإعداده وتسليمه للمالك.

الدفتر العقاري قرار اداري:

إنّ القرار الإداري هو عمل إداري صادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث اثر قانوني تحقيقاً لمصلحة عامة ويتميز القرار الإداري بكونه تصرفاً قانونياً، صادراً عن مرفق عام، صادراً بالإرادة المنفردة، يحدث اثراً قانونياً فالقرارات الإدارية أعمال صادرة من سلطة إدارية أي مرفق عام، والدفتر العقاري تصرف قانوني صادر من جهة إدارية مختصة ومؤهلة قانوناً وهي المحافظة العقارية⁸ بإرادتها المنفردة انطلاقاً من المادة 02 من المرسوم 76-62 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد المسح العام للأراضي⁽¹⁰⁾، والذي أوضح ارتباط انطلاق عملية المسح العام بقرار من الوالي، كما اجبر المشرع الإدارة بالإفصاح عن إرادتها وتسليم الدفتر العقاري، هذه الأعمال الإدارية تمنح للإدارة الصبغة الانفرادية في عملية تسليم الدفتر العقاري.

كما بينت المادة 45 من المرسوم 76-63 مواصفات الدفتر العقاري وكيفية التأشير عليه، ومنه فالدفتر العقاري هو قرار إداري انفرادي يصدر من هيئة إدارية وفق الشكل المحدد قانوناً بقصد انشاء او انهاء حقوق عينية عقارية وأي تعديل يؤثر عليه في الدفتر العقاري⁽¹¹⁾، فالدفتر العقاري ما هو إلا قرار اداري صادر عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري لأنه يخضع الى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها⁽¹²⁾.

الفرع الثاني: اعداد الدفتر العقاري ومضمونه.

لا تختلف قواعد الدفتر العقاري كثيرا عن قواعد اعداد البطاقات العقارية، فتضمنت المادة 45 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السّجل العقاري القواعد الخاصة بإعداد والتأشير على الدفتر العقاري، ويكون الدفتر العقاري مصحوبا بالوثائق المودعة وآلا رفض اجراء الشهر من قبل المحافظ العقاري. الأصل أنّ المالك بمجرد أن يصبح حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية يسلم له دفترًا عقاريًا¹²، ومنه يعتبر الدفتر العقاري التأسيس القانوني للسّجل العقاري كما أنّ العبرة في الدفتر العقاري بمجموعة الملكية وليس بالشخص المالك وهو الفرق ذاته بين نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

أولاً: المسح كعملية أولية لإعداد الدفتر العقاري.

يعتبر المسح من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري ويكون بعملية ايداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة.

1- ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

يتم هذا الايداع عن الانتهاء من عملية المسح لمجموع أقسام البلدية وعلى هذا الأساس يتم تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، وللمحافظ العقاري الإطلاع عليها، وله أن يرفض الإيداع او يقبله⁽¹³⁾.

وعندما يتم الايداع ويكون مقبولا يقوم المحافظ العقاري بإعداد الوثائق المثبتة او التي تشهد بحقوق الأفراد على العقارات الممسوحة، وعلى أثر عملية الإيداع يقوم المحافظ العقاري بعملية اخرى وهي الترقيم ويتخذ الإستعدادات الضرورية منذ ايداع وثائق المسح فهو يحرص على:

1- توفير البطاقات العقارية المكونة للسّجل العقاري.

2- ان يكون الأعوان المكلفون بعملية الترقيم العقاري ملمين بالإجراءات القانونية الجديدة قبل تلقي وثائق المسح.

فيتم الترقيم على أساس المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية المودعة من قبل مصلحة المسح ودراسة هذه الوثائق تظهر احدى الوضعيات التالية: -عقارات بسندات⁽¹⁴⁾. -عقارات بدون سندات، لكن هناك شخص يمارس عليها حيازة⁽¹⁵⁾ -عقارات غير مطالب بها⁽¹⁶⁾.

والملاحظ في تعديل قانون المالية سنة 2019 والتي تعدل المادة 11 من المرسوم 63-76، فيبدأ الترقيم من يوم المطالبة به عكس ما كان سابقا من يوم امضاء محضر استلام الوثائق وطبقاً للتعديل

الخاص بالمادة 23 مكرر من الامر 74-75 المعدل بموجب المادة 89 من قانون المالية سنة 2018 فإنه يرقم للدولة كل عقار تابع للخواص ولم يطالب به خلال عمليات المسح، يسجل في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء اشغال المسح.

ومنه فالمسح العام يعد مكسباً هاماً في تطهير الملكية العقارية حيث يشكل النواة الاولى في تأسيس السجل العقاري لأنّ نتائج المسح لا يكون لها أثر ما لم يتم تحيينها، وبالرجوع إليها كلما استدعت الضرورة لذلك فمهمة المسح تبقى مستمرة بالتحيين، والهدف منه هو المحافظة على بنك المعلومات العقارية الذي اعدّه المسح، ومتابعة كل التطورات الواردة على العقار، حتى يحافظ المسح على مصداقيته واهميته في تحيين كل التغيرات المتعلقة بالوضع القانوني للعقارات⁽¹⁷⁾.

ثانياً: دور الشباك الوحيد على مستوى المحافظة العقارية.

لقد لوحظ من خلال عرائض المواطنين بأنّ عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري لأصحابها أضحت تتميز ببطء كبير على مستوى المحافظات العقارية، ناهيك عن عدم الاستقبال الملائم للمواطنين ونقص توجيههم بالكيفية التي تسمح لهم بتحضير ملفاتهم، ومنها الحصول على الدفتر العقاري، وما من شأنه أن يؤثر على اعمال المالكين بأعمال التسيير المتعلقة بحق الملكية. كالتصرفات أو الحصول على رخص بناء أو تأسيس رهن لضمان قرض بنكي.

وفي ظل سوء التنسيق بين مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأحيانا بين مصالح أملاك الدولة، ووفقا للسياسة الرامية الى تحسين نوعية الخدمة العمومية، والتي تم التعبير عنها من خلال العمل على عصرنه الادارة وتبسيط الإجراءات الإدارية وتحسين طرق التواصل بين مستعملي المرافق العمومية. هذا ما دفع بالوزير الأول، خلال اجتماع الحكومة المنعقد بتاريخ 30 جانفي 2021 بتوجيه تعليمات مفادها ضرورة وضع جهاز يسمع بالتكفل بانشغالات المواطنين، أمام المحافظة العقارية طالبي الحصول على دفاتر عقارية، وعلى هذا الأساس صادرت التعليمه رقم 01 المؤرخة في 2021.01.21 موجهة الى كل من المديرية العامة للأملاك الوطنية، والوكالة الوطنية لمسح الأراضي تشمل جملة من الإجراءات الواجب اتباعها قصد التكفل الحسن بمستعملي المرفق العام وهي المحافظة العقارية، وقصد تسليمهم الدفتر العقاري للملكيات العقارية المسجلة باسمهم اثناء عملية اعداد مسح الاراضي العام والمرقمنة نهائيا في السجل العقاري⁽¹⁸⁾ وعلى هذا الأساس وجد الشباك الوحيد على مستوى كل محافظة عقارية يضم وجوبا عونا على الاقل من مصالح مسح الأراضي .

1-تنصيب الشباك الوحيد:

يتم تنصيب الشباك الوحيد بالتنسيق مع مدير مسح الأراضي للولاية ومدراء الحفظ العقاري، ويعين فيه عونًا على الأقل لتمثيل مصالح مسح الأراضي ضمن ذلك الشباك، وعلى مدير املاك الدولة تعيين موظف يشغل منصب عالٍ رئيس مكتب على الأقل، توكل له مهمة التواصل مع الشباك لمختلف المحافظات العقارية، بخصوص الملفات التي تستدعي تدخل مصالح املاك الدولة.

يتم تنصيب اعضاء الشباك الوحيد بمقرر يعد من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي بالتنسيق مع مدير مسح الاراضي والمحافظة العقاري المختص، يمضي من طرف كل من مديري الحفظ العقاري ومسح الأراضي على أن يتزامن ذلك بقيام المدير الولائي لأملاك الدولة بتعيين موظف الربط ليبلغ به زميله مدير الحفظ العقاري.

2-دور الشباك الوحيد:

يتعين على مستوى الشباك الوحيد مسك سجل خاص مختوم ومؤشر عليه من طرف مديرية الحفظ العقاري تدون فيه طلبات الحصول على الدفاتر العقارية حسب التسلسل الزمني لورودها مع الحرص على تسليم وصل استلام عن ذلك لصاحب الطلب، وتخصيص خانة تتضمن على معلومات تتعلق بالنتائج المخصصة للطلب، في الأجل المحدد.

ومنه يمكن تلخيص دور هذا الشباك في⁽¹⁹⁾:

يقوم اعضاء الشباك الوحيد تحت مسؤولية المحافظ العقاري المختص بدراسة ملفات طلب الحصول على الدفاتر العقارية ويحدد آجال تسليم الدفتر العقاري ب 30 يومًا من تاريخ تلقي الطلب بالنسبة للحالات المختلفة⁽²⁰⁾ ويمكن ان ترد حالتين:

الحالة الأولى: إذا تبين من خلال التحريات التي يقوم بها أعضاء الشباك الوحيد بأن طلب الدفتر العقاري غير مسجل في وثائق المسح، فيتم التأكد بأنّ العقار المطالب به واقع ضمن قسم شهد عملية المسح وبالإيداع بالمحافظة العقارية أولاً، فيقوم العون الممثل عن مصالح المسح من خلال الإطلاع على قاعدة البيانات لمصالح المسح المثبتة ضمن جهاز على مستوى المحافظة العقارية. وإن اقتضى الأمر الحصول على نسخة من مخطط مسح معين.

إذا اقتضت عملية البحث من أنّ العقار متواجد بمنطقة غير ممسوحة فإنه يتم اعلام المعني بذلك، قصد تقادي القيام بمساعي قد تكون مكلفة وغير مفيدة للمواطن، وتخفيف الضغط على المحافظة العقارية.

أما الحالة الثانية اذ تبين أنّ العقار محل طلب الحصول على دفتر عقاري وضلاع ضمن عملية مسح المسح والوثائق مودعة بالمحافظة العقارية غير أنّه غير مسجل باسم صاحب الطلب فهذا يجب التمييز بين مايلي (21):

أ- العقار مرقم ترقيماً مؤقتاً باسم شخص آخر؛ يتعين في هذه الحالة اعلام المعني تقديم اعتراض على ذلك طبقاً للمادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

ب- العقار مرقم ترقيماً نهائياً باسم شخص آخر، فيتعين توجيه المعني الى المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أما إذا كان العقار مرقماً ترقيماً نهائياً وباسم شخص آخر في حين أنّ الطالب قدم عقد مشهر يبين من خلاله أنّ الشخص المرقم باسمه العقار قد تصرف الى الطالب، فهذا يتعين تحيين وثائق المسح. وفي حالة ما كان العقار مسجلاً في حساب العقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الاراضي، في هذه الحالة وجب تفعيل الاجراءات الواجب اتباعها حسب احكام المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 05 افريل 2018، وإذا تبين للطالب أنّه يستفيد من الترقيم النهائي فيتعين تسليم الدفتر العقاري.

وإذا تبين أن العقار مسجل في وثائق المسح كلياً أو جزئياً وأنّ الطالب يتوفر على عقد مشهر فيتعين توظيف أحكام المذكرة 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 المتعلقة بوضع حيز التنفيذ أحكام المادة 89 من قانون المالية 2018 في الشق المتعلق فقط بالعقود المشهورة كما تم توضيحه في المذكرة رقم 910 المؤرخة في 20 جانفي 2020، وعلى المحافظ العقاري في كل الحالات المذكورة اعلاه تخصيص رد كتابي معلل قانوناً لفائدة الطالب من اجل اقصاه 30 يوماً من تاريخ الطلب.

إن أول إجراء قام به المشرع الجزائري هو إصداره للمرسوم التنفيذي رقم 21-251 المؤرخ في 2021/06/06 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها ووصايتها ومستخدميها إلى وزارة المالية(22).

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 21-252 المؤرخ في 2021/06/06 والمتضمن تنظيم الادارة المركزية لوزارة المالية الصادر في الجريدة الرسمية عدد 47 في 2021/06/15.

حدد بموجبه الهياكل التي تنظم المديرية العامة للأملاك الوطنية والمهام المنوطة بها منها المديرية الفرعية وأقسامها كقسم أملاك الدولة والذي كلف بالخصوص بالسهر على تنفيذ النشاطات المتعلقة بتسيير الأملاك العقارية والمنقولة السابقة للأملاك الخاصة للدولة ومرافقة السلطات الادارية المعنية في التسيير والحماية.

المبحث الثاني: حجية الدفتر العقاري في الإثبات.

يمكن إلغاء الدفتر العقاري إلغاءً قضائياً وفي أي وقت عملاً بالمادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي لم تحدد أجلاً مسقطاً لرفع الدعوة هذا ما يؤثر سلباً على استقرار المعاملات والمراكز القانونية للمتعاملين العقاريين، وغياب الثقة في التعامل بالعقار. فإذا أنشأنا الشباك الوحيد وضمنا هذا الجهاز أعمالاً إدارية مختصرة للوقت، في أجل 30 يوماً هل أحسن المشرع في أن يعهد إلى تسليمه للطالب الحجية المغلقة أو الحجية النسبية للدفتر العقاري؟ بالنسبة للقيمة القانونية للدفتر العقاري وطبقاً لنص المادة 19 من الأمر 75-74 فإنه يشكل سند ملكية الحقوق العقارية المشهورة في السجل العقاري المؤسس في إطار نظام الشهر العيني، والذي يغني عن أية وسيلة أخرى لإثبات الملكية العقارية في ظل هذا النظام فهو يشكل نقطة الانطلاق في نشأة الملكية العقارية كونه أتى نتيجة عملية مسح عام للأراضي، غرضها تطهير الملكية العقارية بتسليم أصحابها سندات لها حجية كاملة، على أن بياناته مطابقة للمعلومات الموجودة بالبطاقة العقارية التي تعكس الوضعية الحقيقية للعقار على اعتبار أنه يخضع لعملية الاستقصاء الميداني من قبل لجنة المسح ثم لمراقبة المحافظ العقاري أثناء تشكيل البطاقة العقارية وتسليم الدفتر العقاري.

وإذا كان للدفتر العقاري سند ملكية في العقار، وجب الوقوف أمام المبادئ التي تقوم عليها الحجية⁽²³⁾، وهي:

1. مبدأ الأثر المنشئ للدفتر العقاري.
 2. مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري.
 3. مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري.
 4. مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري.
- لقد اختلفت الآراء الفقهية في إقرار الحجية للدفتر العقاري بين حجية المطلقة والنسبية وهذا في:

المطلب الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

وجب إخفاء الحجية المطلقة للدفتر العقاري، ودليلهم في ذلك المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 1973.11.05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، يضاف إليها المادة 19 من الأمر 75-74 السابق الذكر، والتي تنص: «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الأشهر في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية».

من خلال هذا النص اعطى المشرع للدفتر العقاري الحجية المطلقة واعتبره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة. ويثبت الإدعاء بالملكية لصاحبه فالدفتر العقاري يحتوي على جميع المعلومات المتعلقة بالعقار وكل التصرفات القانونية الواردة عليه، فهل يمكن اكتساب هذه الملكية بالتقادم؟.

لم ينص المشرع الجزائري صراحة على هذا ألا بعد الرجوع لنص المادة 02 من القانون 02-07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري حيث اجاز على اكتساب الملكية العقارية في الأراضي غير ممسوحة، ومنها فهم على أنه لا يجوز اكتسابها بالتقادم في الأراضي الممسوحة.

كما جاء في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على امكانية تحرير شهادة الحياة في المناطق التي لم تمسحها عمليات المسح. ومنه فالدفتر العقاري له حجية مطلقة، والهدف من اصباغ الحجية المطلقة للحقوق بغرض تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري وضبط الملكية العقارية بالإضافة الى عدم التلاعب بها، لهذا يعد السند الحاسم للملكية العقارية⁽²⁴⁾.

المطلب الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري.

يرجع بعض الفقهاء حجية الدفتر العقاري الى النسبية ودليلهم في ذلك: احكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب احكام المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء». فالمرجع الجزائري ضيق من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة، فيجوز الطعن في دفاتر عقارية⁽²⁵⁾، امام الجهات القضائية الجهة الادارية ومناقشة مضمونها.

لم يحدد المشرع اجلاً مسقطاً لقرارات المحافظ العقاري، ولكي يبقى للدفتر العقاري حجيته المطلقة يجب تعديل المادة 1/16 من المرسوم 63/76، وذلك بنصه على الاجل المسقط لحق التقاضي حماية لاستقرار المعاملات ومنه يصبح للدفتر العقاري قوة ثبوتية والسند الوحيد لإثبات الملكية، ولتقرير هذا الاطلاق لابد ان يعهد تسليم الدفتر العقاري الى قاضي مختص في المحكمة ولا يطعن فيه الا بالتزوير على غرار البلدان الاوروبية وتسليم دفتر عقاري قضائي ذو حجية مطلقة.

خاتمة:

أمام الاجراء الجديد والذي تضمن وضع جهاز جديد في المحافظة العقارية وهو الشباك الوحيد لتخفيف وتبسيط اجراءات الحصول على الدفتر العقاري، هل أوجد المشرع في الشراكة بين مديرية المسح ومديرية الحفظ العقاري التغيير الانسب والأوضح للتخلص من المشاكل الادارية وتحسين الخدمة العمومية لتفعيل الانتماء العقاري، أم اننا لا نزال أمام دراسة حجية الدفتر العقاري في الاثبات وتقرير حجيته بين الحجية المطلقة والنسبية.

فالمشرع الجزائري لا يزال في مرحلة انتقالية من الناحية التشريعية وتبني نظام الشهر العيني وتسليم الدفتر العقاري وقرار حجيته المطلقة من دون النسبية.

وجب وضع بعض الاقتراحات:

- 1- ضرورة الاسراع لإتمام عمليات مسح الأراضي.
- 2- وضع قانون أساسي للمحافظ العقاري لتوضيح مهامه الإدارية وشبه القضائية
- 3- تعديل نص المادة 16 من المرسوم 63/76 بوضع اجل لرفع دعاوى الغاء الدفاتر العقارية.
- 4- اعداد مخططات مسح تودع تحت تصرف القضاء.
- 5- رقمنة الحفظ العقاري بشكل عام وصدور دفاتر عقارية رقمية تستند الى سجل عقاري رقمي وكذا بطاقات عقارية رقمية.
- 6- وضع صلاحية تسليم الدفتر العقاري لجهة قضائية.
- 7- تعديل النصوص القانونية وتحيينها خاصة الامر 74/75 المتعلق بالمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

قائمة الهوامش:

- 1- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر الصادرة بتاريخ 18/11/1975، عدد 92.
- 2- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج. ر عدد 30 المعتدل والمتمم بموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 ج. ر عدد 38.
- 3- تطرق لأول مرة للدفتر العقاري في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73.
- 4- يصدر الدفتر العقاري وفق النموذج المحدد بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، فالدفتر العقاري يشكل الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية، إذا أنه يرافق العقار ومجمل التصرفات القانونية الواردة عليه.

- 5- يعتبر الدفتر العقاري اهم وثيقة من وثائق السجل العقاري يتضمن موجز الأعمال لما هو موجود في البطاقات العقارية.
- 6- حشود نسيم، الشكالية في البيع العقاري دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر كلية الحقوق، سنة 2003، ص150.
- 7- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق مجلة دورية داخلية متخصصة، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين عدد 08 سنة 2002 / ص 15.
- 8- وهذا بموجب 20 من الأمر 74/75 السابق الذكر.
- 9- المرسوم التنفيذي 62/76 المعتدل والمتمم والمتعلق بإعداد المسح العام ج. ر عدد 30 الصادرة في 1976/04/13.
- 10- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر دار الهدى، الجزائر طبعة 2009 ص.120.
- 11- مانع جمال عبد الناصر، مقال بعنوان: الاختصاص القضائي في الغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي تبسة العدد التجريبي أبريل 2006، ص.13.
- 12- المادة 46 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تشير الى لمن يسلم الدفتر العقاري في حالة الشيوخ او حالات الضياع او الائتلاف.
- 13- شعبان هند، الاجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري مقال بمجلة الدراسات الحقوقية، معسكر، عدد الثامن سنة 2017 ص 281
- 14- حسب المادة 34 من القانون رقم 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 يتضمن قانون المالية سنة 2019 ج. ر عدد 79 سنة 2018.
- 15- يمنح الترقية المؤقت لمدة 4 أشهر بموجب المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 16- المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 17- عازب فرحات - مسح الاراضي والسجل العقاري - الندوة الوطنية للقضاء العقاري بزرالدة يومي 16/15 ديسمبر، مديرية الشؤون المدنية وزارة العدل، مطبعة الديوان الوطني للأشغال التربوية ص59.
- 18- التعليمات الوزارية 2021/02/07 التعليمية الوزارية رقم 01 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 2021/01/21 والموجهة الى المديرية العامة للأموال الوطنية ومديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بتاريخ 2021/02/07 المتعلقة بإنشاء ودور الشباك الوحيد على مستوى المحافظة العقارية ص 02.
- 19- التعليمات الوزارية 2021/02/07 السابقة ص 04.
- 20- التعليمات الوزارية 2021/02/07 السابقة ص 05 و ص06.

- 21- حسب الأحكام التشريعية والتنظيمية السابقة لتسليم الدفتر العقاري فالدفتر العقاري يعد مباشرة بعد ايداع وثائق المسح بخصوص الترقيعات النهائية، وبعد انقضاء مدة التقييم المؤقت دون وجود نزاعات.
- 22- جليط جهيدة، حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية المجلد 10 العدد 01 سنة 2018، ص 203.
- 23- لمززي مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري مجلة البحوث والدراسات القانونية، المركز الجامعي احمد زبانه بغيليزان المجلد 08 العدد 01 سنة 2019 ص 91.
- 24- منى معكوف، المرجع السابق ص 567 والقرارات القضائية رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية ب 28/06/2000 المجلة القضائية عدد 01 سنة 2001 ص 249.
- 25- القرار رقم 108200 عن الغرفة المدنية الصادر بتاريخ 16/03/1994 المجلة القضائية عدد 02 سنة 1995 ص 80. وكذلك القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 14/07/2011 عن الغرفة العقارية مجلة المحكمة العليا عدد 01 سنة 2011 ص 184...ص 187.

قائمة المراجع:

قائمة المصادر:

• النصوص القانونية:

1. الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج. ر الصادرة بتاريخ 18/11/1975، عدد 92.
2. القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2018 يتضمن قانون المالية سنة 2019 ج. ر عدد 79 سنة 2018.
3. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج. ر عدد 30 المعتدل والمتمم بموجب المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 ج. ر عدد 38.
4. المرسوم التنفيذي 62/76 المعتدل والمتمم والمتعلق بإعداد المسح العام ج. ر عدد 30 الصادرة في 13/04/1976.

• التعليمات والقرارات القضائية:

1. القرار رقم 108200 عن الغرفة المدنية الصادر بتاريخ 16/03/1994 المجلة القضائية عد 02 سنة 1995-1

2. القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14 عن الغرفة العقارية مجلة المحكمة العليا عدد 01 سنة 2011.

3. التعليمات الوزارية 2021/02/07 التعليمية الوزارية رقم 01 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 2021/01/21 والموجهة الى المديرية العامة للأموال الوطنية ومديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بتاريخ 2021/02/07 المتعلقة بإنشاء ودور الشباك الوحيد على مستوى المحافظة العقارية.

• الكتب:

1. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر دار الهدى، الجزائر طبعة 2009.

• المذكرات والمقالات:

1. حشود نسيم، الشكلية في البيع العقاري دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر كلية الحقوق سنة 2003.

2. مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال بمجلة الموثق مجلة دورية داخلية متخصصة، الصادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين عدد 08 سنة 2002.

3. مانع جمال عبد الناصر، مقال بعنوان: الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي تبسة العدد التجريبي افريل 2006.

4. شعبان هند، الاجراءات التقنية والقانونية لتسليم الدفتر العقاري مقال بمجلة الدراسات الحقوقية، معسكر، عدد الثامن سنة 2017.

5. عازب فرحات، مسح الاراضي والسجل العقاري - الندوة الوطنية للقضاء العقاري بزرالدة يومي 16/15 ديسمبر، مديرية الشؤون المدنية وزارة العدل، مطبعة الديوان الوطني للأشغال التربوية.

6. جليط جهيدة، حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، حوليات كلية الحقوق والعلوم السياسية المجلد 10 العدد 01 سنة 2018.

7. لمزي مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة البحوث والدراسات القانونية، المركز الجامعي احمد زبانه بغيليزان المجلد 08 العدد 01 سنة 2019.

8. منى معكوف، المرجع السابق ص 567 والقرارات القضائية رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية ب 2000/06/28 المجلة القضائية عدد 01 سنة 2001.