



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوالصوف ميله
كلية الحقوق والعلوم السياسية



الرقم التسلسلي:
الرمز:

القسم: الحقوق
التخصص: قانون عقاري

حجية الدفتر العقري في إثبات الملكية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

إشراف الأستاذة:
الدكتورة. موسى زينب

إعداد الطالبين:
سويعد محمد
غصمون رضا

السنة الجامعية: 2026/2025



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة المجاهد عبد الحفيظ بوصوف ميلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



الرقم التسلسلي:
الرمز:

القسم: الحقوق
التخصص: قانون عقاري

حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

إشراف الأستاذة:
الدكتورة. موسى زينب

إعداد الطالبين:
سويعد محمد
غصمون رضا

لجنة المناقشة

اللقب والاسم	الانتماء (الجامعة)	الرتبة	الصفة
د. لمزري مفيدة	المجاهد عبد الحفيظ بوصوف - ميله	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
د. موسى زينب	المجاهد عبد الحفيظ بوصوف - ميله	أستاذ محاضر أ	مشرفا ومقررا
د. زعير سميه	المجاهد عبد الحفيظ بوصوف - ميله	أستاذ محاضر أ	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2026/2025

ملخص:

يحتل الدفتر العقاري مكانة محورية في المنظومة العقارية الجزائرية باعتباره سنداً لإثبات الملكية، حيث سلطنا الضوء على القوة القانونية التي يتمتع بها الدفتر العقاري وحدود الاحتجاج به في مواجهة الغير، مع بيان ما إذا كانت حجته مطلقة أم نسبية، وذلك بغرض إبراز دور الدفتر العقاري في تكريس الأمن العقاري واستقرار المعاملات، وبيان الضمانات القانونية المقررة لحماية حق الملكية، وقد اعتمدت الدراسة على المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والاجتهادات القضائية ذات الصلة، إضافة إلى بعض المناهج المساعدة.

حيث يعد الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة، غير أن المشرع لم يمنحه حصانة مطلقة، بل أخضعه لرقابة القضاء لحماية لمبدأ المشروعية وصونا لحقوق الأفراد، إذ يجوز الطعن فيه أمام القضاء بعدة طرق أبرزها دعوى الإلغاء التي ترفع أمام القضاء الإداري، كما أن فعالية الدفتر العقاري في تحقيق الأمن العقاري تبقى مرتبطة بمدى احترام إجراءات المسح وإعداد الدفاتر العقارية، الأمر الذي يستوجب تعزيز الرقابة على أعمال مصالح المسح والمحافظة العقارية، وتطوير وسائل التكوين والتأهيل المهني للأعوان المكلفين بهذه العمليات، وكذا تعزيز النصوص القانونية وتوحيد الاجتهاد القضائي بما يحقق التوازن بين استقرار الملكية وحماية الحقوق.

الكلمات المفتاحية

الدفتر العقاري، حجية الدفتر العقاري، الملكية العقارية، الشهر العقاري، المسح العقاري، دعوى الإلغاء.

Abstract:

The Land Register occupies a central position in the Algerian real estate system, as the principal instrument for proving property ownership. This study examines the legal authority of the Land Register and the extent of its evidentiary value, with particular focus on whether its probative force is absolute or relative. It also highlights its role in promoting legal certainty, protecting property rights, and ensuring the stability of real estate transactions. The research adopts a descriptive and analytical approach through the examination of relevant legal provisions and judicial decisions.

The findings reveal that the Land Register constitutes the primary proof of ownership in surveyed areas. However, it is not immune from judicial review, as it may be challenged before the competent courts, particularly through annulment actions before administrative courts. The study further concludes that the effectiveness of the Land Register depends on the proper implementation of cadastral survey procedures and land registration operations. Therefore, strengthening oversight mechanisms, improving the professional training of land administration officials, and promoting consistent judicial interpretation are essential to maintaining a balance between the stability of ownership and the protection of rights.

Keywords:

Land Register, Evidentiary Value of Land Register, Property Ownership, Land Registration, Cadastral Survey, Annulment Action.

شكر وتقدير

لا يسعنا إلا أن نتقدم بالشكر الجزيل لكل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على إنجاز هذا العمل المتواضع، ونخص بالذكر الأستاذة المشرفة الدكتورة زينب موسي، الأستاذتين المناقشتين كل من الدكتورة مفيدة لمزري والدكتورة سمية زعيتر، وجميع أساتذة الكلية التي انتمينا إليها بمناسبة هذا التكوين، وعلى رأسهم الأستاذة الدكتورة مناع ابتسام مسؤولة التخصص، التي لم تذخر جهداً في إنجاح هذا التخصص واستمراره في كلية الحقوق بجامعة ميله. كما لا ننسى جميع الأساتذة الذين قدموا لنا يد العون سواء في خلال التكوين أو أثناء إعداد المذكرة، ونرسل لهم أسمى عبارات الشكر والعرفان والامتنان.

إهداء

إلى روح والدي العزيزين، إلى الزوجة الكريمة، أبنائي: يوسف،
يونس، ولينا، وكل أفراد العائلة الكبيرة، جميع أساتذتي والأستاذة
المشرفة، زملائي في الجامعة وفي العمل، وكل من ساندني من
قريب أو من بعيد ...

أهدي هذا العمل المتواضع

سويعد محمد

إهداء

إلى أمي وأبي، الزوجة الكريمة، أبنائي: أنس، تيم، سارة، وأليس،
إخوتي وكل أفراد عائلتي، أساتذتي وأستاذتي المشرفة، زملائي في
الدراسة وفي العمل، وكل من يتمنى لي صادقا أن أنجح ...

أهدي هذا العمل المتواضع

غصمون رضا

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الملخص
	الشكر
	الإهداء
	المراجع
5-2	مقدمة
7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتري العقاري
7	المبحث الأول: ماهية الدفتري العقاري
7	المطلب الأول: مفهوم الدفتري العقاري
7	الفرع الأول: تعريف الدفتري العقاري ومشمئلاته
7	أولاً: تعريف الدفتري العقاري
11	ثانياً: مشتملات الدفتري العقاري
13	الفرع الثاني: خصائص الدفتري العقاري وأهدافه
13	أولاً: خصائص الدفتري العقاري
15	ثانياً: أهداف الدفتري العقاري
18	المطلب الثاني: الإطار القانوني للدفتري العقاري والهيئات المتدخلة في إعداده
18	الفرع الأول: الإطار القانوني للدفتري العقاري
18	أولاً: المرسوم 73-32 يتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة
19	ثانياً: الأمر 75-74 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
21	ثالثاً: المرسوم التنفيذي 76-63 يتعلق بتأسيس السجل العقاري
22	الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في إعداد الدفتري العقاري
22	أولاً: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري
26	ثانياً: لجنة المسح
28	ثالثاً: المحافظة العقارية ودورها في تحرير وتسليم الدفتري العقاري
33	المبحث الثاني: مراحل المسح العقاري وإعداد وتسليم الدفتري العقاري
33	المطلب الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري
33	الفرع الأول: مرحلة المسح العقاري
33	أولاً: مرحلة تحضيرية

36	ثانيا: مرحلة ميدانية
41	الفرع الثاني: مرحلة ما بعد المسح العقاري
41	أولاً: إعداد وثائق المسح.
42	ثانيا: الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية وإنهاء عملية المسح العقاري
43	المطلب الثاني: تنفيذ الشهر العقاري وتسليم الدفتر العقاري
44	الفرع الأول: الترقيمات العقارية
44	أولاً: الترقيم النهائي والمؤقت للعقارات
46	ثانيا: الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح
50	الفرع الثاني: تحرير وتسليم الدفتر العقاري
50	أولاً: تحرير الدفتر العقاري وتسليمه
51	ثانيا: ضبط وإتلاف الدفتر العقاري
53	خلاصة الفصل الأول
55	الفصل الثاني: حجية الدفتر العقاري والمنازعات المترتبة عن إعداده
55	المبحث الأول: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية
56	المطلب الأول: حدود حجية الدفتر العقاري
56	الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري
58	الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري
59	المطلب الثاني: موقف المشرع والقضاء من حجية الدفتر العقاري
59	الفرع الأول: موقف المشرع من حجية الدفتر العقاري
62	الفرع الثاني: موقف القضاء من حجية الدفتر العقاري
65	المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن إعداد الدفتر العقاري
65	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

65	الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري
65	أولاً: قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع ورفض الإشهار)
71	ثانياً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري
77	الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن أخطاء المحافظ العقاري
77	أولاً: أخطاء المحافظ العقاري
79	ثانياً: مسؤولية المحافظ العقاري
84	المطلب الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء
84	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ماهيتها والجهة المختصة بالفصل فيها
84	أولاً: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروطها
92	ثانياً: الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري
97	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن دعوى إلغاء الدفتر العقاري
97	أولاً: آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف والغير
98	ثانياً: آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة
101	خلاصة الفصل الثاني
103	الخاتمة

مقدمة

مقدمة:

تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق التي حرصت التشريعات الحديثة على تنظيمها وحمايتها، لما لها من ارتباط وثيق بالاستقرار الاجتماعي والاقتصادي وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات، وقد انتهج المشرع الجزائري نظام الشهر العيني باعتباره وسيلة فعالة لضبط الملكية العقارية وإثبات الحقوق الواردة عليها، وذلك من خلال اعتماد الدفتر العقاري كأداة قانونية تعكس الوضعية القانونية والمادية للعقار بعد عمليات المسح العام للأراضي، ويكتسي الدفتر العقاري أهمية بالغة باعتباره السند الرسمي الذي تُقيد فيه مختلف الحقوق العينية العقارية، الأمر الذي جعله يتمتع بحجية خاصة في الإثبات، سواء تجاه الأطراف أو في مواجهة الغير.

غير أنّ هذه الحجية لم تكن محل اتفاق مطلق، بل أثارت العديد من الإشكالات القانونية والقضائية، خاصة فيما يتعلق بمدى قوتها القانونية وحدودها، ومدى إمكانية الطعن فيها أو إلغائها عندما يشوب إجراءات إعداد الدفتر العقاري عيوب أو أخطاء، سواء تعلقت بعمليات المسح أو بقرارات المحافظ العقاري. كما برزت منازعات عديدة أمام القضاء الإداري بشأن دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية وآثارها القانونية تجاه الأفراد والإدارة والغير حسن النية، وهو ما جعل موضوع حجية الدفتر العقاري من المواضيع الدقيقة التي تجمع بين الجوانب الإدارية والعقارية والقضائية.

ويرتبط هذا الموضوع ارتباطا وثيقا بحماية الملكية العقارية وتحقيق الأمن التعاقدي، خاصة في ظل تزايد المنازعات المتعلقة بالعقار وتعدد صور الاعتداء على الحقوق العينية، الأمر الذي يفرض ضرورة الوقوف على مدى فعالية الدفتر العقاري في تحقيق الاستقرار القانوني، وكذا بيان حدود الحجية التي يتمتع بها في التشريع الجزائري.

حيث ظهر الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات لأول مرة في المرسوم 73-32¹ المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، كما ذكر في الأمر 75-74²، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إضافة إلى المراسيم المنظمة له والمتمثلة في المرسوم 62/76³، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والمرسوم رقم 76-63⁴، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

¹ - المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1973.

² - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.

³ - المرسوم رقم 62/76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية 30، لسنة 1976.

⁴ - المرسوم رقم 63/76، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية 30، لسنة 1976.

وانطلاقاً من ذلك، تتمحور إشكالية هذه الدراسة حول التساؤل الرئيسي الآتي:

إلى أي مدى يشكل الدفتر العقاري حجة قاطعة في إثبات الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري؟

كما تتفرع عن هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية أهمها:

- ما المقصود بالدفتر العقاري؟

- ما هي المراحل العملية لإعداد الدفتر العقاري؟

- ما نطاق حجية الدفتر العقاري؟

- ما هي أهم المنازعات المترتبة عن إعداد الدفتر العقاري؟

ويكتسي هذا الموضوع أهمية علمية بالغة بالنظر إلى المكانة التي يحتلها الدفتر العقاري ضمن نظام الشهر العقاري في الجزائر، باعتباره الوسيلة القانونية الأساسية لإثبات الملكية العقارية، وتحديد الحقوق العينية الواردة على العقار، ومن ثم فإن البحث في حجية الدفتر العقاري يساهم في إثراء الدراسات القانونية المتعلقة بالقانون العقاري وقواعد الإثبات والشهر العقاري.

وتبرز الأهمية العلمية أيضاً في معالجة الإشكال الفقهي والقضائي المتعلق بطبيعة حجية الدفتر العقاري، خاصة فيما إذا كانت حجية مطلقة أم نسبية، مع إبراز موقف المشرع الجزائري والاجتهاد القضائي من هذه المسألة، الأمر الذي يساهم في توضيح الغموض والتضارب الذي يعتري بعض النصوص القانونية المنظمة للشهر العقاري.

أما بالنسبة للأهمية العملية لهذا الموضوع، فتظهر في كونه يعالج موضوعاً يرتبط ارتباطاً مباشراً بالواقع العملي والمعاملات العقارية اليومية، إذ يعد الدفتر العقاري المرجع الأساسي لإثبات الملكية وضمان استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق العينية.

كما تظهر أهمية الموضوع العملية في الحاجة إلى إثراء المكتبة العلمية بدراسات من شأنها أن تساعد مختلف المتعاملين في المجال العقاري، من محافظين عقاريين، موثقين، قضاة، ومحامين، باحثين وطلبة، من خلال توضيح الإجراءات القانونية المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري وحدود حجته وآليات الطعن فيه، الأمر الذي يساهم في التقليل من النزاعات العقارية وتقادي الأخطاء المرتبطة بعملية الشهر العقاري، وذلك بالوقوف على النقائص العملية والقانونية التي تعترض تطبيق نظام الدفتر العقاري، وتأثير هذه النقائص على الأمن العقاري واستقرار المعاملات العقارية.

وتهدف هذه الدراسة إلى ما يلي:

- توضيح مفهوم الدفتر العقاري وبيان خصائصه وأهدافه، وإبراز الإطار القانوني المنظم للدفتر العقاري والجهات المتدخلة في إعداده.

- تحليل مراحل المسح وإعداد وتسليم وضبط الدفتر العقاري.

- تحديد نطاق حجية الدفتر العقاري وبيان موقف القانون والقضاء منها.

- دراسة أهم المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري ووسائل الطعن فيه، وبيان آثار إلغاء الدفتر العقاري تجاه مختلف الأطراف.

كما تكمن أهداف الدراسة في محاولة الإحاطة بموضوع حجية الدفتر العقاري من مختلف جوانبه، بما في ذلك المنازعات التي قد تترتب عنه في جميع مراحل إعداده، وذلك للمساهمة في إطراء الدراسات النظرية المتعلقة به.

إضافة إلى ذلك، فإن الدراسة قد تساعد على الربط بين الجانبين النظري والتطبيقي، وإبراز مدى فعالية الحماية القانونية المقررة للحقوق العقارية.

أما عن أسباب اختيار الموضوع، فتعود إلى أسباب ذاتية تتمثل أساسا في الرغبة الملحة في التعمق في موضوع الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات، وفي مجال المنازعات العقارية، وذلك لارتباط الموضوع بالتخصص الأكاديمي والواقع العملي، وكذا لارتباطه الوثيق بالممارسة المهنية لكلينا.

وكذلك إلى أسباب موضوعية تتمثل في الأهمية القانونية والعملية للدفتر العقاري، باعتباره محور نظام الشهر العيني في الجزائر، وكذا لكثرة المنازعات المرتبطة به أمام القضاء.

واستندت هذه الدراسة إلى مجموعة من الدراسات السابقة والأبحاث الأكاديمية التي تناولت نظام الشهر العيني والدفتر العقاري والمنازعات العقارية في التشريع الجزائري، مع محاولة إبراز النقاط التي لم تحظَ بدراسة كافية، خاصة ما تعلق بحدود الحجية وآثار الإلغاء القضائي للدفتر العقاري، حيث ان هناك دراسات قليلة جدا تناولت الموضوع بشكل مباشر، ومن بين هذه الدراسات يمكن ان نذكر ما يلي:

- دراسة متخصصة مقدمة من قبل الطالبة بن عمار زهرة، بعنوان: دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة 2010/2011.

- دراسة متخصصة مقدمة من قبل الطالب بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2015/2016.

- مذكرة ماستر مقدمة من قبل الطالب موساتي جيلالي، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، المركز الجامعي مغنية، 2024/2023.
 - مذكرة ماستر مقدمة من طرف الطالبة بن عمارة أحلام بعنوان: الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2024/2023.
- ولم تخلُ الدراسة من بعض الصعوبات، من أهمها تشتت النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري بين قوانين وأوامر ومراسيم تنفيذية وتعليمات وقرارات وزارية، إضافة إلى قلة المراجع المتخصصة والتي تعالج موضوع حجية الدفتر العقاري بصورة دقيقة ومستقلة، فضلاً عن صعوبة الوصول إلى بعض الاجتهادات القضائية الحديثة المتعلقة بدعاوى الإلغاء والمنازعات العقارية، دون أن نغفل الصعوبات الشخصية لكل منا، والتي تتمثل في ارتباطاتنا المهنية وضيق الوقت أولاً، وثانياً لطول الفترة التي انقطعنا فيها عن الدراسة قبل العودة مجدداً في إطار التكوين الحالي.
- وقد اعتمدنا في هذه الدراسة على المنهج الوصفي لوصف الدفتر العقاري وإجراءات إعداده، إضافة إلى المنهج التحليلي لدراسة مختلف الأحكام القانونية والقضائية المتعلقة بحجيته والمنازعات الناشئة عنه، كما اعتمدنا المقارن في المقارنة بين موقف المشرع الجزائري والقضاء من حجية الدفتر العقاري، إضافة إلى.
- وبغية الإحاطة بمختلف جوانب الموضوع، تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين اثنين، الفصل الأول تناولنا فيه الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري، حيث تناولنا في المبحث الأول منه ماهية الدفتر العقاري، وفي المبحث الثاني تعرضنا لمراحل إعداد وتسليم الدفتر العقاري.
- أما الفصل الثاني، فقد خُصص لدراسة حجية الدفتر العقاري والمنازعات المترتبة عنه، حيث تناولنا في المبحث الأول حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، فيما تناولنا في المبحث الثاني المنازعات المترتبة عن إعداد الدفتر العقاري.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للدفتر العقلي

يعد الدفتري العقاري من أهم الأدوات القانونية التي استحدثها المشرع الجزائري تنفيذاً لنظام الشهر العيني، باعتباره الوسيلة النهائية لإثبات الملكية العقارية وتثبيت الحقوق العينية المرتبطة بها، وذلك بعد استكمال جميع الإجراءات الفنية والقانونية التي يمر بها العقار منذ مرحلة المسح إلى غاية التسليم النهائي للدفتري العقاري.

وتتجلى أهمية الدفتري العقاري في كونه ليس مجرد وثيقة إدارية، بل هو تتويج لمسار إجرائي دقيق ومتشعب، يجمع بين العمل الميداني والتقني والقانوني، يهدف إلى تحديد الوضعية الحقيقية للعقارات من حيث الحدود والمساحة والحقوق العينية المترتبة عليها.

ويستند هذا النظام بشكل أساسي إلى عملية المسح العام للأراضي، والتي يتم من خلالها إعادة تنظيم الملكية العقارية وتحديد قوامها بدقة، وتتم عملية المسح العقاري بعدة مراحل ميدانية أساسية تبدأ بمرحلة التحضير الميداني، ثم مرحلة الأعمال الطبوغرافية التي تتضمن الانتقال إلى الميدان من أجل تحديد الحدود والمعالم الطبيعية والصناعية للعقارات، واستدعاء المالكين والجوار قصد التحقق من الحدود والتوافق بشأنها، تليها مرحلة التحقيق العقاري التي يتم فيها جمع المعلومات القانونية المتعلقة بالملكية والحقوق العينية والوثائق المثبتة لها، ثم مرحلة إعداد مخططات المسح والجداول الوصفية التي تلخص الوضعية المادية والقانونية لكل عقار على حدة وبشكل دقيق، ليتم في الأخير إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة، من أجل إعداد البطاقات العقارية.

وفي هذا الإطار، تتدخل عدة هيئات إدارية وفنية لضمان سير العملية بشكل منظم، حيث تضطلع لجنة المسح بدور ميداني أساسي في المعاينة وتحديد الحدود وحل الإشكالات الميدانية، بينما تتولى مديرية مسح الأراضي الإشراف التقني والإداري على مختلف مراحل المسح وإعداد الوثائق، في حين تتكفل المحافظة العقارية بمرحلة تنفيذ الشهر العقاري التي تعد المرحلة الحاسمة في ترقيم العقارات وتثبيت الحقوق وتسليم الدفاتر العقارية.

وانطلاقاً من هذا الإطار العام، يهدف هذا الفصل إلى دراسة الدفتري العقاري دراسة شاملة ومتكاملة، حيث يتناول المبحث الأول ماهيته من خلال تعريفه وتحديد مشتملاته وأهدافه وخصائصه، ثم بيان الإطار القانوني الذي يحكمه، مع إبراز مختلف الهيئات المتدخلة في إعدادها ودورها في تنظيم العملية العقارية.

أما المبحث الثاني فخصصناه لمرحلة المسح إعداد وتسليم الدفتري العقاري، من خلال تحليل المراحل الميدانية للمسح العقاري باعتبارها الأساس التقني والقانوني للنظام، بدءاً من الأعمال التحضيرية والميدانية،

مروراً بمرحلة إعداد وثائق المسح وإيداعها، ثم تنفيذ إجراءات الشهر العقاري بترقيم العقارات، وصولاً إلى المرحلة النهائية المتمثلة في تسليم الدفتر العقاري لأصحاب الحقوق.

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري

سعى من الدولة الجزائرية الفتية لوضع سياسة ناجعة تساعد في تطهير وضبط العقار في البلاد بعد الاستقلال، توجهت جهود الدولة إلى اعتماد نظام الشهر العيني، حيث تكفل ذلك بإصدار الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 22 نوفمبر سنة 1975، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي بين أن عملية التطهير تنطلق من مرحلة أولى تتمثل في إعداد مسح عام للأراضي، لتنتهي بمرحلة ثانية تتمثل في إعداد وتأسيس السجل العقاري الذي من شأنه أن يساهم في استقرار الملكية العقارية. وانطلاقاً من وثائق مسح الأراضي التي تعدها مصالح مسح الأراضي وتودعها بالمحافظة العقارية، يتم ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري، حيث يترتب عن تنفيذ عملية الترقيم العقاري تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تم ترقيمه، تتضمن هويته الدقيقة وقوامه الحقيقي من خلال البيانات الواردة في وثائق المسح، فهي بذلك تعد المرآة العاكسة لكل الوضعيات القانونية، لكن صاحب الحق لا يمكنه إثبات ملكيته في الأراضي المرقمة بمجموعة البطاقات العقارية ولا يستطيع التصرف في هذا الحق إلا بعد الحصول على وثيقة تسمى الدفتر العقاري.

ولكي نتعرف على ماهية الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية كان علينا أن نتناوله من خلال مطلبين اثنين، خصصنا الأول لمفهوم الدفتر العقاري، تعريفه، مشتملاته، خصائصه وأهدافه، في حين تناولنا في المطلب الثاني الإطار القانوني للدفتر العقاري والهيئات المتدخلة في إعداداته كما يلي:

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري، خصائصه وأهدافه

حتى يتسنى لنا الخروج بمفهوم واضح للدفتر العقاري كوثيقة رسمية وإدارية يعتد بها ويعتمد عليها في إثبات الملكية العقارية، والاحتجاج بها اتجاه الإدارة واتجاه الغير، يتعين علينا تعريف الدفتر العقاري من الناحية اللغوية أولاً، ثم من الناحية الفقهية ثانياً، وأخيراً من الناحية القانونية.

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري

كي نلم جيداً بمفهوم الدفتر العقاري، يتعين علينا أن نتناول بشيء من التفصيل تعريف الدفتر العقاري لغوياً، قانونياً، ثم فقهماً، وكذا تبيان مشتملاته عن طريق التعرف على شكله ومحتوياته كما يلي.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

بإمكاننا أن نعرف الدفتر العقاري لغوياً، قانونياً، وفقهماً كما يلي:

1- التعريف اللغوي للدفتر العقاري

بما أن اسم الدفتر العقاري عبارة عن مصطلح مركب من كلمتين اثنتين، يتعين علينا تفكيك العبارة وتعريف كل مصطلح على حدة على النحو التالي:

الدفتر: حيث يقصد بالدفتر (LIVRET)، الكراس، الكتاب، السجل الذي تدون فيه الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها¹.

كلمة دفتر هناك من يرى بان أصلها فارسي وهناك من يرى بأن لها أصلا يوناني، لكن معنى الدفتر كما هو معروف هو مجموعة من الأوراق، تجمع وترتّب بشكل معين، ويحيط بها غلاف تُدَوَّن فيه معلومات وملاحظات عن شيء أو أشياء معينة.

العقاري: نسبة إلى العقار، والعقار حسب ما عرفه المشرع الجزائري في الفقرة الأولى من المادة 683 من القانون المدني² "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ...".

فالدفتر العقاري إذن هو ذلك السجل أو الأوراق المرتبة والممسوكة من أجل تدوين المعلومات والتصرفات والقيود الواردة على ملك عقاري ثابت في حيزه.

2: التعريف القانوني للدفتر العقاري

ظهر مصطلح الدفتر العقاري في الجزائر لأول مرة بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة بقولها: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد"، من خلال ذلك فإن المشرع استبدل شهادات الملكية التي كان معمولا بها سابقا بنظام الدفتر العقاري.

لكن رغم الإشارة الواضحة من المشرع للدفتر العقاري في نصوص عديدة وفي أكثر من مناسبة، إلا أنه - المشرع الجزائري - لم يعط تعريفا صريحا وواضحا لمصطلح الدفتر العقاري وإنما اكتفى بالنص على البيانات التي يتضمنها والإجراءات التي يمر بها عند إعداده وتحريره وتسليمه.

¹ مفيدة لمزري، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، المركز الجامعي أحمد زبانه، غليزان، المجلد 08، العدد 01، 2019، ص 86.

² الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.

يبدو أن المشرع في مختلف النصوص التي ذكر فيها الدفتر العقاري بالاسم عرفه بالنظر إلى قوته الثبوتية، حيث أشار إليه في المادة 19 من الأمر 75-74¹، بأن الدفتر العقاري يشكل سند الملكية بحد ذاته وليس مجرد وثيقة إثبات عادية.

إضافة إلى المادة 33 من المرسوم 73-32² التي نصت 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".

كما تطرق المرسوم رقم 76-63³ المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم إلى كافة الجوانب المتعلقة بالدفتر العقاري.

3- التعريف الفقهي للدفتر العقاري

رغم قلة الدراسات والأبحاث المتعلقة بالدفتر العقاري، إلا أن البعض منها تناول بقليل من التفصيل هذا الأمر، فمنهم من قال بأنه يعتبر دفتر للحالة العقارية التي تحوي جميع البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقات العقارية المتواجدة على مستوى مصالح الحفظ العقاري، والمتضمنة جميع مواصفات العقار والقيود الواردة عليه.

وعرفه البعض الآخر بأنه "عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية، يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام في إقليم بلدية ما، يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقار ما بعد انتهاء عملية المسح"⁴.

كما تم تعريفه بأنه: "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا إلى البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري، للمالك إثباتا لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق التي شملتها عملية المسح".

وهناك من عرفه أيضا بأنه: "سن يقدم للمالك يثبت بموجبه حقوقه على عقار معين، ويبين من خلاله الأعباء التي تثقل العقار ولا يسلم هذا الدفتر إلا للمالك بعد الترقيم النهائي"⁵.

¹ - الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 لسنة 1975.

² - المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1973.

³ - المرسوم رقم 63/76، مؤرخ في 26 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية 30، لسنة 1976.

⁴ - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2014، ص 261.

⁵ - عماد الدين رحامية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار لاية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024، ص 226.

حيث يمكن تعريف الدفتر العقاري بأنه وثيقة رسمية معدة من قبل السلطة العامة تثبت ملكية شخص أو أشخاص لعقار معين، حيث تتضمن وصفا دقيقا للعقار من حيث موقعه، مساحته وقوامه، كما تتضمن جميع التصرفات والقيود الواردة عليه.

إذن فهو أداة معاصرة تمثل تنويعا لنظام الشهر العيني، حيث تحقق الضبط للأموال العقارية وتعمل على حمايتها متى كانت مستندة على حق شرعي ثابت، وهو الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية أمام الإدارة وأمام القضاء في المناطق المشمولة بعملية المسح¹.

ثانيا: مشتملات الدفتر العقاري

بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 27-05-1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري²، فإن هذا السند يحتوي على (24) أربعة وعشرون صفحة تحتوي كل صفحة على معلومات وبيانات خاصة نوضحها فيما يلي:

- الصفحة الأولى:

تمثل واجهة الدفتر العقاري ويتضمن اسم الولاية التي يتبعه العقار، اسم المحافظة العقارية التي سلمت الدفتر العقاري، رقم الدفتر العقاري البلدية الموجودة فيها العقار، المنطقة، الشارع والرقم إن وجد، المكان المذكور، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح، رقم القطعة عند الاقتضاء، في حين تحتوي جداول الدفتر العقاري بالترتيب على ما يلي:

أ- الجدول الأول: الصفحتان 2 و3 يتكون من خانة أولى تشمل التعيين الدقيق للعقار المسوح (الحالة والمساحة والمحتوى) أما الخانة الثانية مخصصة لوضع الملاحظات.

ب- الجدول الثاني: الصفحات 4، 5، 6، 7، 8، 9، و11 خاص بالملكية حيث يتضمن:

قسم خاص بالإشهارات مقسم إلى ثلاث أعمدة، الأول للتاريخ، الثاني للحجم، والثالث الترتيب.

قسم خاص بالإجراءات المنشئة للملكية، بحيث يكون الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها هو المنطلق الأول لها.

ثم تأتي التأشير الخاصة بباقي الإجراءات (الوثائق المنشئة أو الناقلة للملكية) واللاحقة للإجراء الأول متسلسلة بحسب مراجع إشهارها، (تاريخ الشهر والحجم والرقم).

¹ عزالدين حجاوي، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2015/2014، ص79.

² القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، جريدة رسمية عدد 20، لسنة 1977، ومع أصل القرار تم إلحاق مطبوع يشكل نموذج الدفتر العقاري.

وقسم خاص تحدد فيه الهوية الكاملة للمالك، والحالة الشخصية بحيث تنصدر هذا القسم هوية المالك الأصلي أي المالك المرقم باسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري ثم تأتي باقي التأشيرات الخاصة بهوية المالكين الجدد، في حالة ما إذا انتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول.

مع الإخذ بعين الاعتبار أن جميع البيانات المسطرة بالحبر الأحمر تعتبر فاقدة لحداتها وآثارها.

ج- الجدول الثالث الصفحة 12، 13، 14، 15 بعنوان اشتراك بالفاصل - ارتفاعات ايجابية وسلبية، وتدون فيه الارتفاعات المشهورة وبياناتها (تاريخ الإشهار الحجم والتربيعة).

د- وعلى مستوى الصفحات 13، 14، 15 توجد التجزئات والأعباء وذلك بذكر الحقوق المشهورة مع مراجع الإشهار التاريخ الحجم، الرقم) والتغيرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها أيضا.

هـ- الجدول الرابع الصفحات 16، 17، 18، 19 توجد التجزئات والأعباء وذلك بذكر الحقوق المشهورة مع مراجع الإشهار التاريخ الحجم، الرقم) والتغيرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها أيضا.

و- الجدول الخامس: الصفحات 20، 21، 22، 23، خاص بالامتيازات والرهون، يقسم إلى قسم خاص بالتسجيلات مع ذكر مراجع الإشهار (التاريخ الحجم والرقم)، وقسم خاص بالتغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة.

ز- الجدول السادس: الصفحة 24 تحتوي على تأشيرة التصديق ويذكر فيه تاريخ تسليم الدفتري، المقر الخاص بالمحافظة العقارية أي الجهة المسلمة له.

ثم يشهد فيه المحافظ العقاري بأن الدفتري المسلم مصادق عليه وموافق للبطاقة العقارية، وأن المعلومات المدونة فيه صحيحة، ويمضيه مع وضع اسمه ولقبه وختم المحافظة العقارية المختصة إقليميا ليتم إعداد الدفتري والتأشير عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو ويشطب البياض بخط، وتكون الجداول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة، والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير، والكشط؛ والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات، هذه الأخيرة يجب وأن تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير والمصادقة عليها من قبل المحافظ، كما يسطر خط بالحبر بعد كل إجراء.

ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير، وذلك بتوقيعه ووضع خاتم المحافظة حسب المادة 45 من المرسوم رقم 63-76، ليسلم بعد ذلك

الدفتري للمالك الذي ثبت حقه بواسطة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في منطقة ممسوحة، وكل نقل لحق الملكية عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة يؤدي إلى ضبط الدفتري العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد، وفق ما نصت عليه المادة 46 من ذات المرسوم.

مع الإشارة إلى أن المشرع نص بموجب المرسوم التنفيذي 26-15 المؤرخ في 07-01-2026 المتمم للمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في المادة 45 مكرر، على مشتملات الدفتري العقاري المعد في الشكل الإلكتروني حيث نصت: " تنسخ في الدفتري العقاري البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

يحتوي الدفتري العقاري المعد في الشكل الإلكتروني بالإضافة إلى البيانات السالفة الذكر، على المعطيات البيانية المتعلقة بالعقار.

يلحق نموذج الدفتري العقاري الإلكتروني بهذا المرسوم".

الفرع الثاني: خصائص الدفتري العقاري وأهدافه

من خلال ما يلي سنتعرض إلى خصائص الدفتري العقاري، ومن خلال هذه الخصائص أيضا سنتعرف على مختلف أهدافه كما يلي:

أولا: خصائص الدفتري العقاري

يعتبر الدفتري العقاري من ضمن الأعمال الإدارية التي تختص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم.

ومسألة تحديد ودراسة خصائص الدفتري العقاري في غاية الأهمية، على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول الدفتري العقاري دون معرفة طبيعة هذا الأخير، حيث اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري، فيرى جانب أنه عبارة عن قرار إداري، في حين يرى جانب آخر أنه ليس بالقرار الإداري، وقد حاول الفقه إعطاء تعاريف عديدة للقرار الإداري، أحيانا تقترب من المعنى وأحيانا تبتعد، والسبب اختلاف الفقه في طريقة دراسته، غير أن هناك اتفاقا على أن العمل الإدارة يصبح قرارا إداريا عندما تظهر الإدارة إرادتها في سن قاعدة تهدف إلى تغيير الهرم القانوني أو إبقائه على حاله¹.

¹ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص 33.

ويعرف القرار الإداري بأنه: "عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة¹، ومن خلال هذا التعريف يمكننا استخلاص خصائص الدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا فيما يلي:

• الدفتر العقاري عمل إداري:

حيث أنه - الدفتر العقاري - وثيقة إدارية تستمد قوتها من القوانين واللوائح والتنظيمات، وعليه فإن الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية عمومية موضوعة تحت وصاية وزارة المالية، ويشرف عليها محافظ عقاري.

فالدفتر العقاري يعتبر عملا إداريا كونه صادرا عن سلطة إدارية عملا بالمعيار الشكلي الذي تبناه المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² المؤرخ في 25 فيفري 2008 والتي تنص على أنه: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."

كما أن الدفتر العقاري يعد عملا قانونيا على اعتبار أن المحافظ العقاري ملزم وفقا لقواعد وإجراءات قانونية نص عليها المشرع في أكثر من موضع، بإعداد وتسليم الدفتر العقاري لمن ثبت الاعتراف بحق ملكيته.

• الدفتر العقاري صادر بإرادة منفردة عن المحافظة العقارية

يصدر الدفتر العقاري بالإدارة المنفردة للمحافظة العقارية كجهة إدارية مختصة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده، وعلى الرغم من أن عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري تتطلب إجراءات عديدة تتدخل فيها هيئات مختلفة (البلدية، الولاية، مصالح مسح الأراضي، القضاء...)، إلا أن إعدادة يظل يتصف بالطابع الانفرادي لعمل الإدارة، وهو ما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 21-393³.

كما أنه وبالرغم من أن الدفتر العقاري يتم بطلب من صاحب المصلحة الذي يعتبر المالك في العادة، إلا أن سلطة إصداره تعود للمحافظ العقاري وحده ودون تدخل من المالك.

¹ محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007، ص 67.

² القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008، المعدل والمتمم.

³ مرسوم تنفيذي رقم 393/21 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، جريدة رسمية عدد 80 لسنة 2021.

• الدفتري العقاري سند رسمي

حيث يعتبر الدفتري العقاري حجة في ذاته، في مواجهة الغير، الإدارة والقضاء، أي أنه يعتبر سند ملكية في ذاته وليس وسيلة فقط لإثبات الملكية العقارية، ويمكن الاستغناء عن أي وثائق أو سندات ملكية أخرى في وجود الدفتري العقاري.

ولما كان الدفتري العقاري سنداً رسمياً، فإنه لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير على غرار جميع المحررات الرسمية، مع مراعاة حالات الإلغاء التي يمكن أن يتعرض لها الدفتري العقاري متى بني على مستندات وإجراءات غير صحيحة.

• الدفتري العقاري ذو أثر تنفيذي

مثل أي قرار إداري، فإن الدفتري العقاري ينشئ مراكز قانونية لم تكن موجودة وقائمة، فيعدل حقوق أو يلغي أخرى، بحيث يظهر المالك الحالي للعقار، ولا يسلم إلا للمالك الحقيقي بعد استكمال إجراءات التحقيق¹، إن الهدف من إعداد وتسليم الدفتري العقاري للمالك أو وكيله هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقار، وهو ما أكدته المادة 19 من الأمر 74-75 السالفة الذكر، وهو ما يثبت أن الدفتري العقاري يتولد عنه أثر قانوني يتمثل في إثبات أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية².

ثانياً: أهداف الدفتري العقاري

لا أحد منا ينكر أهمية الدفتري العقاري كوسيلة للإثبات، في الدولة وفي الحياة العامة والخاصة للأفراد، فهو يؤمن قيد الحقوق العينية العقارية وما يتعلق بها أو ما يجري عليها من تصرفات، بحيث يتييسر لكل ذي مصلحة التعرف على الحالة القانونية للعقار³، وبالتالي العلم بوجود الحق العيني وما يتقل العقار من أعباء، فلا يقدم على التعامل فيه إلا وهو مطلع على حالة العقار فلا يصيبه أي ضرر، إضافة إلى تسهيل تداول الأموال العقارية وترتيب الأثر العيني في نقل الملكية العقارية وتشجيع الائتمان العقاري، وللدفتري العقار أهداف قانونية، اقتصادية، وجبائية.

1- الأهداف القانونية للدفتري العقاري

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 83.

² أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد 30، العدد 2، ديسمبر 2019، ص 445.

³ كريمة فردي، الشهر العقاري في الجزائر، رسالة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007-2008 ص 26.

الدفتري العقاري ليس مجرد وسيلة إدارية، بل له قيمة قانونية قوية تجعله أساس النظام العقاري الحديث، وتتمثل أهدافه القانونية أساساً فيما يلي:

أ- الدفتري العقاري سند ملكية في حد ذاته وليس فقط وسيلة يعتد بها في إثبات الملكية العقارية، وبالتالي فإن الدفتري العقاري يحوز حجية مطلقة في المناطق التي مستها عملية مسح الأراضي تطبيقاً لنظام الشهر العيني، بحيث يمكن الاستغناء عن جميع الوثائق والسندات الأخرى لإثبات الملكية في وجود الدفتري العقاري.

ب- يجعل الدفتري العقاري من التصرفات والتقييدات الواردة فيه حجة في مواجهة الأطراف والإدارة ولا يمكن التغاضي عنها، إذ يعتبر الدفتري العقاري سنداً رسمياً لا يطعن فيه إلا بالتزوير، مع الأخذ بعين الاعتبار حالات الإلغاء التي يمكن أن يتعرض لها الدفتري العقاري في حال بنائه على معلومات ووثائق وإجراءات غير صحيحة.

ج- يسهل الدفتري العقاري عملية التطهير القانوني للأراضي وإصلاح المنظومة العقارية على أساس نظام الشهر العيني، والتخلص بصفة تدريجية من نظام الشهر العقاري الشخصي، بهدف الوصول إلى إرساء ملكية عقارية ثابتة ومستقرة على أسس مادية وقانونية صحيحة¹، وما ينتج عنه من حرية تصرف لمالك العقار في عقاره، واستقرار المعاملات العقارية.

كما أن حق الملكية من الحقوق المكفولة بمقتضى الدستور والقانون المدني والقانون الجنائي، بهدف جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكيتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الغير.

د- يمكن الدفتري العقاري من تحديد النطاق الطبيعي للعقار الممسوح وفرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات برسم الحدود، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام ووحدات، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مساحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية².

2- الأهداف الاقتصادية للدفتري العقاري

للدفتري العقاري أهداف اقتصادية عديدة ينعكس تحقيقها على المناخ الاقتصادي العام للدولة، وعلى حياة الأفراد والجماعات من الناحية الاقتصادية تتجلى في.

¹ محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق - بن عكنون، الجزائر 2011، ص 17.

² عماد الدين رحامية، المرجع السابق، ص 184.

أ- يمكن الدفتري العقاري من الحصول على قاعدة بيانات دقيقة للأوعية العقارية المملوكة للخواص وللدولة، ما ييسر عملية طرح واقتراح المشاريع الاقتصادية سواء كانت عمومية أو خاصة.

ب- يتيح الدفتري العقاري لأصحاب العقارات إمكانية الحصول على القروض اللازمة لاستثمار عقاراتهم، أو القيام بمشروعات أخرى تنعكس إيجابياتها على الجوانب الاقتصادية والاجتماعية في حياة أي مجتمع، فتعمل على تنشيط الحركة الاقتصادية وتنمية الثروة الوطنية، كما أنه في نطاق الاقتصاد الحديث يشجع الملكية الفردية والتداول الحر للأموال.

فالشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثوقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني، كما يعتبر وسيلة محاربة إخفاء التبادلات والتحويلات¹.

ج- تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي تركز على أساسها الأنظمة الاقتصادية، وتنظيم هذه الثروة بما يضمن الائتمان العقاري وتشجيع الاستثمار في مختلف المجالات، ولا يتم ذلك إلا بوسائل تقنية وقانونية يقوم بها المسح العقاري كمرحلة أولى، ثم الشهر العقاري كمرحلة نهائية للتطهير²، حيث أن عملية المسح التي يعتبر الدفتري العقاري أهم نتائجها تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيدين الدولي والوطني، فتأخر العملية في الجزائر دفع صندوق النقد الدولي في تقريره لسنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات، مع اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها ووضع أجال محددة لإنهاء هذه العملية³.

د- كما يهدف الدفتري العقاري إلى تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات، مما يتيح لكل ذي مصلحة الاطلاع على الحقوق العينية وما يثقلها من أعباء، مما يؤدي إلى استقرار ملحوظ في المعاملات العقارية⁴.

3- الأهداف الجبائية للدفتري العقاري

لا يقتصر دور الدفتري العقاري على إثبات الملكية فحسب، بل له أهمية كبيرة في المجال الجبائي (الضريبي)، تتمثل في:

أ- يهدف إلى تحديد الوعاء الضريبي، حيث يُمكن الإدارة الجبائية من تحديد قيمة العقار وموقعه ومساحته، وقوامه الحقيقي وبالتالي حساب وفرض الضرائب المستحقة بدقة (كالضريبة العقارية).

¹ - زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1972، ص 5.

² - محمد مصطفى زرباني، المرجع السابق، ص 16.

³ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004، ص 82.

⁴ - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، دون سنة نشر، ص 28.

ب- يهدف ضبط هوية المكلف بالضريبة، يحدد الدفتر العقاري المالك الحقيقي والأخير للعقار، مما يسمح بتوجيه الضرائب إلى الشخص الصحيح والمكلف بها قانوناً.

ج- من بين أهداف الدفتر العقاري مراقبة التصرفات العقارية حيث أن كل عملية ترد على العقار الممسوح والحائز على دفتر عقاري (بيع، هبة، تنازل ...) تسجل في البطاقة العقارية للعقار، وبالتالي في الدفتر العقاري، مما يساعد على فرض الرسوم والضرائب المرتبطة بهذه التصرفات.

د- كما يهدف إلى الحد من التهرب الضريبي بفضل الشفافية التي يضيفها الدفتر العقاري ونظام الشهر العيني بشكل عام، فإنه يصعب إخفاء الملكيات أو التصرفات العقارية، وبالتالي الحد من التهرب الضريبي واستنزاف الخزينة العمومية.

هـ- وأخيراً وليس آخراً، يمكن الدفتر العقاري من دعم الخزينة العمومية، حيث يساهم الدفتر العقاري باعتباره نتيجة وتوتيجا لعملية مسح الأراضي، في تحصيل الموارد المالية للدولة من الضرائب العقارية ورسوم التسجيل والإشهار، لما تشكله هذه العائدات في دعم عجلة التنمية، ودفع الاقتصاد الوطني إلى النمو.

المطلب الثاني: الإطار القانوني للدفتر العقاري والهيئات المتدخلة في إعدادة

محاولة من المشرع الجزائري إلى ضبط الوعاء العقاري للدولة والأفراد غداة الاستقلال، سن العديد من النصوص التشريعية في شكل قوانين وأوامر ومراسيم، خضع البعض منها للتعديل أو الإلغاء، والبعض الآخر مازال قائماً إلى حد الساعة، كما استحدثت عدة هيئات إدارية وأسند إليها مهام ضبط الوضعية العقارية في البلاد.

الفرع الأول: الإطار القانوني للدفتر العقاري

رغم أن الدفتر العقاري لم ينص عليه في القانون المدني باعتباره الشريعة العامة، إلا أنه ورد في عدة نصوص أخرى في شكل أوامر ومراسيم نتطرق إلى أهمها كما يلي:

أولاً: المرسوم 73-32 المؤرخ في: 05-01-1973 والمتعلق بإثبات الملكية المعدل والمتمم.

حيث أنه وتمهيدا للإعلان عن الانطلاق في عملية المسح العام للأراضي أصدر المشرع هذا المرسوم من أجل وضع ضوابط وكيفيات محددة لإثبات الملكية، كما حدد وعدد الوثائق التي يعترف بها قانونا لإثبات الملكية لاسيما في المواد من 03 إلى 05 من هذا المرسوم حيث تنص المادة الثالثة منه: " تعتبر على الخصوص مستندات صحيحة لإقامة الحجة في شأن الملكية العقارية الزراعية أو الحقوق العينية:

1- وثائق الملكية المحررة تنفيذا للقوانين المتعلقة بالتشريع العقاري والمسلمة من طرف إدارة أملاك الدولة.
2- العقود الإدارية التي تتضمن إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف الموظفين العموميين.

3- الأحكام القضائية التي تقر إنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والصادرة من طرف قضاة والحائزة لقوة الأمر المقضي به.

4- العقود المتعلقة بإنشاء أو نقل أو إثبات أو تعديل ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية والمحررة من طرف موظفين قضائيين والخاضعة لإجراء الإشهار الخاص بالرهن العقاري.

كما تنص المادة 32 من المرسوم على: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد أحداث المسح العام للأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-37 المؤرخ 08 نوفمبر سنة 1971 والمشار إليه أعلاه"، إلى أن يصل المشرع في المادة 33 من المرسوم آنف الذكر إلى القول بأن 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 العقاري.

ووفقا للمواد الأخيرة من المرسوم أعلاه فإن المشرع أعطى الحجية في إثبات الملكية العقارية بالمناطق المشمولة بعملية المسح العام حصرا للدفتري العقاري دون غيره، وهو الأمر الذي يعزز من قوة الدفتري العقاري كسند ملكية في حد ذاته لا وسيلة للإثبات فحسب، ولا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتري العقاري إلا قضائيا¹.

ثانيا: الأمر 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

أعلن الأمر رقم: 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري عن البدء الفعلي في تطبيق النظام العيني في مجال الشهر العقاري، وبعد أن كان نظام الشهر الشخصي هو السائد في البلاد، أعلنت الدولة عن الشروع في عملية المسح العام للأراضي أساس الترقيم العقاري الذي يعزز من وسائل إثبات حق الملكية، ويقلل من النزاعات بين مختلف الأطراف والإدارات المعنية.

¹ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة ماي 2025، ص 92.

يرمي الأمر رقم: 75-74 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري للوصول إلى تطهير كامل للعقارات المبنية والغير مبنية، التي يعرف أصحابها وتلك التي لا يطالب بها أحد والتي تدخل ضمن ممتلكات الدولة في نهاية العملية.

فبالرجوع إلى المواد 2، 3، 4، 7 من النص المذكور نجد أن المشرع يريد تنظيم العمليات العقارية في مجال البيع والشراء والطرق الأخرى لتحويل الملكية، ولإدارة سواء إدارة المسح العام للأراضي أو المحافظة العقارية دور أساسي في تطهير العقار في الجزائر، من أجل التقليل من المنازعات الفردية ومن الإشكالات التي تقع فيها الإدارات بشأن العقارات ذات الملكية غير المحددة.

فالأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12-11-1975 هو الذي أسس للسجل العقاري، هذا الأخير الذي يهدف إلى إعداد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، يمسك في كل محافظة على شكل مجموعة البطاقات العقارية، كون الأمر يتعلق بإنشاء نظام جديد خلفا للنظام القديم، فإن السجل العقاري يتم إعداده أولا بتأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما، فعملية المسح يجب إذن أن تسبق إنشاء السجل العقاري.

كما أن مجموعة البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري تؤسس حسب إجراءات خاصة حددها الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، والنصوص التطبيقية لهذا الأمر تتمثل في المرسوم رقم 76-62¹ المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 84-400 المؤرخ في 24-12-1984 ورقم 92-134 المؤرخ في 07-04-1992، وكذا المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسومين رقم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980 ورقم 93-123 المؤرخ في 19-05-1983، حيث تبدأ هذه الإجراءات بأعمال مادية لإعداد مسح الأراضي العام، أي تحديد الملكيات التي ستشكل الأساس المادي للسجل العقاري، وتنتهي بأعمال قانونية بإيداع الوثائق المسحية، وبتسجيل العقارات الممسوحة وإنشاء البطاقات العقارية، وأخيرا بإعداد الدفتر العقاري الذي سيسلم للمالك².

¹ - الأمر 62/76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية 30 لسنة 1976.

² - المادة 18 من الأمر 74/75 أعلاه في باب الدفتر العقاري " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، إن العقود الإدارية والاتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري، مرفقة بالدفتر العقاري، ويشير العون المكلف بمسك السجل العقاري إلى العقود المذكورة ويضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"

ثالثاً: المرسوم التنفيذي رقم: 63-76 المؤرخ في: 25-03-1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

صدر هذا المرسوم بناء على تقارير وزراء المالية، الفلاحة والإصلاح الزراعي، الداخلية، العدل، والأشغال العمومية والبناء، ويستند إلى أوامر سابقة تتعلق بتأسيس الحكومة وتنظيم الإدارة العقارية، ويشكل هذا المرسوم جزءاً من الإطار القانوني الذي يضمن حماية حقوق الملكية العقارية ويعزز الشفافية في المعاملات العقارية.

ويهدف المرسوم التنفيذي رقم 63-76، إلى تأسيس السجل العقاري في الجزائر، وهو الإطار القانوني الذي ينظم تسجيل الملكيات العقارية وتوثيقها بشكل رسمي، ويعد هذا المرسوم أساساً لإنشاء المحافظة العقارية¹، ويهدف هذا المرسوم بشكل عام إلى:

- تأسيس السجل العقاري: تنظيم وتوثيق جميع الممتلكات العقارية في الدولة لضمان حقوق الملكية.
- تحديد مهام المحافظة العقارية: تشمل تسجيل العقارات، إصدار سندات الملكية، والإشراف على عمليات نقل الملكية.
- تحديد الإجراءات القانونية: يحدد المرسوم الإجراءات اللازمة لتقديم طلبات الإشهار العقاري، والتحقق من صحة الملكية، وتسليم الوثائق الرسمية للملاك.

فالدفتري العقاري إذن هو آخر إجراء في إجراءات تأسيس السجل العقاري، ويسلم إلى المالك الذي يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، ولكن إذا تعلق الأمر بنقل حق الملكية (مثلاً بيع عقار) من طرف مالك حائز

على دفتري عقاري، أي الذي لا يستوجب إنشاء بطاقة عقارية جديدة، فإن تحويل هذا الحق يتطلب فقط ضبط الدفتري العقاري الذي يحوزه البائع، وهو ما نصت عليه المادة 46 من ذات المرسوم.

كما أنه وحسب هذا المرسوم فإنه عندما يكون العقار محل الدفتري العقاري ملك في الشياخ بين عدة أشخاص، في هذه الحالة فإن الدفتري العقاري يودع لدى المحافظة العقارية، إلا إذا اتفق الشركاء في الشيوخ على تعيين وكيل من بينهم لسحب وحيازة هذا الدفتري، كما أن الدفتري العقاري قد يتعرض للتلف أو الضياع، وفي هذه الحالة يمكن للمالك أن يقدم للمحافظ العقاري طلباً مسبباً للحصول على دفتري عقاري آخر (المادة 52 من المرسوم 63-76).

¹ - المادة الأولى من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 سنة 1976.

الفرع الثاني: الهيئات المتدخلة في إعداد الدفتري العقاري

هناك عدة هيئات تتدخل بأشكال مختلفة في إعداد الدفتري العقاري، فمنها من يتدخل بشكل مباشر ومنها من يتدخل بشكل غير مباشر، وفيما يلي سنورد أهم هذه الهيئات بشيء من الإيجاز مع تعداد مهامها كل على حدة، حيث سنتناول أولاً المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري، ثم لجنة المسح، وأخيراً المحافظة العقارية ودورها في إعداد وتسليم الدفتري العقاري.

أولاً: المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري

بصدور المرسوم التنفيذي 21-251¹ المؤرخ في 25 يونيو 2021 المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها، واجباتها، ومستخدميها إلى وزارة المالية، تم حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وأعيد تنظيم وهيكلية الإدارة المركزية لوزارة المالية بصفة عامة ومديرية الأملاك الوطنية بصفة خاصة، فأصبحت تتكون من قسمين، قسم أملاك الدولة وقسم مسح الأراضي والحفظ العقاري، ويضم هذا الأخير مديرتين مديرية الحفظ العقاري ومديرية مسح الأراضي.

كما صدر المرسوم التنفيذي 393-21 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، الذي نظم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأملاك الوطنية وصلاحياتها، حيث أعاد تنظيم مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية.

ويدير هذه المديرية مدير يتم تعيينه بموجب مرسوم صادر عن الوزير الأول أو رئيس الحكومة حسب الحالة، وهذا ما بينته المادة 12 من المرسوم التنفيذي 393-21 في الفقرتين الأولى والثانية بنصها "يعين بموجب مرسوم وتنتهي مهامه حسب الأشكال نفسها"².

وتتكون مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية، تحت سلطة المدير الولائي لمسح الأراضي، من خمس (05) مصالح كما يلي:

1- مصلحة مسح الأراضي

تتكون هذه المصلحة من ثلاث مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها، والتي جاءت على الخصوص

فيما يلي:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 25 يونيو 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها، واجباتها، ومستخدميها، إلى وزارة المالية، جريدة رسمية 47 لسنة 2021.

² - المادة 02 من المرسوم التنفيذي 92-116 مؤرخ في 14 مارس 1992 المحدد للمناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الوطنية والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، الجريدة الرسمية، عدد 21 المؤرخ في 18 مارس 1992.

- أ- مكتب الأشغال المسحية: ويكلف مكتب الأشغال المسحية على الخصوص بـ:
 - إعداد الملفات المتعلقة بعمل لجان مسح الأراضي لتعيين الحدود مع ضمان أمانة هذه اللجنة.
 - تنفيذ ومتابعة برنامج الإنتاج المسحي.
 - القيام بإجراءات إعداد وإيداع وتسليم الوثائق المسحية.
- ب- مكتب الطبوغرافيا: ويكلف مكتب الأشغال الطبوغرافيا على الخصوص بـ:
 - ضمان إنجاز الأشغال الطبوغرافية، وتعيين حدود الملكيات ورسمها وقسمتها.
 - مركزة الممسوحات والمخططات ذات المقاييس الكبيرة.
- ج- مكتب الحفظ المسحي: ويكلف مكتب الحفظ المسحي على الخصوص بما يأتي:
 - ضمان تحيين الوثائق المسحية وتوافقها مع السجل العقاري.
 - معاينة التعديلات الواجب القيام بها على الوثائق المسحية.
 - ضمان تنفيذ ومتابعة برامج تجديد مسح الأراضي¹.

2- مصلحة الحفظ العقاري

تتكون هذه المصلحة من أربعة (04) مكاتب موزعة عليها اختصاصاتها والتي جاءت على الخصوص في تنظيم تنفيذ العمليات المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وتحيينه القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، تأطير تنفيذ خدمات الحفظ العقاري².

- أ- مكتب الشهر العقاري: ويكلف مكتب الشهر العقاري على الخصوص بما يأتي:
 - السهر على تنظيم عملية الشهر العقاري.
 - القيام بمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري
- ب- مكتب السجل العقاري: يكلف مكتب السجل العقاري على الخصوص بما يأتي:
 - السهر على تنفيذ النشاطات التي تساهم في تأسيس السجل العقاري وتحيينه.
 - متابعة تطور عمليات ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري.
- ج- مكتب البطاقات والوثائق وخدمات المحافظات العقارية:
 - يكلف مكتب البطاقات والوثائق وخدمات المحافظات العقارية على الخصوص بما يأتي:
 - السهر على تأطير عمليات إنشاء وتحيين البطاقات العقارية.

¹ - المادة 09 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

² - المرجع نفسه، المادة 10.

- تأطير تنفيذ خدمات المحافظات العقارية.
- د- مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة مداخلها: حيث يكلف مكتب مراقبة أنشطة المحافظات العقارية ومتابعة مداخلها على الخصوص بما يأتي:
 - مراقبة أنشطة المحافظات العقارية وإعداد تقارير بذلك وتبليغها للسلطة السلمية.
 - متابعة عمليات تحصيل الحقوق الناتجة عن خدمات مسح الأراضي والحفظ العقاري.
 - السهر على توحيد مناهج عمل المحافظات العقارية.
- 3- مصلحة منازعات مسح الأراضي والحفظ العقاري¹

وتتكون هذه المصلحة من مكتبين (02) اثنين:

 - أ- مكتب العرائض والمذكرات القضائية: ويكلف هذا المكتب بما يلي:
 - ضمان تمثيل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة.
 - إعداد العرائض والمذكرات القضائية.
 - التنسيق مع المصالح الأخرى للمديرية الولائية ودراسة العرائض والشكاوى المستلمة وضمان متابعتها.
 - ب- مكتب متابعة الإجراءات القضائية، يكلف هذا المكتب على الخصوص بما يأتي:
 - متابعة تنفيذ الأحكام والأوامر والقرارات القضائية.
 - التنسيق مع المساعدين القضائيين في القضايا ذات الصلة بمسح الأراضي والحفظ العقاري.
- 4- مصلحة الرقمنة والاتصال والأرشيف²

وتتكون هذه المصلحة من ثلاث مكاتب، حيث تكلف المصلحة على الخصوص بتنفيذ البرامج المتعلقة برقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتنظيم استقبال الجمهور وإعلامه والعمل على تحسين الخدمة العمومية، وتنظيم وتسيير أرشيف ووثائق المديرية الولائية.

 - أ- مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري: يكلف مكتب رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقاري على الخصوص بما يأتي:
 - إعداد البيانات الرقمية المتعلقة بأنشطة المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري واستغلالها وتبادلها.

¹ المادة 11 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سالف الذكر.

² المرجع نفسه، المادة 12.

• تنفيذ البرامج التي تسطرها السلطة السلمية في مجال رقمنة أنشطة مسح الأراضي والحفظ العقري.

• صيانة تجهيزات الإعلام الآلي المخصصة لمختلف هياكل المديرية الولائية، السهر على استغلالها الأمثل.

ب- مكتب التوجيه والاتصال: يكلف مكتب التوجيه والاتصال على الخصوص بما يأتي:

• تنظيم استقبال وتوجيه الجمهور.

• تطوير وسائل الاتصال بين الإدارة والمتعاملين وتحسين العلاقة بينهما.

• السهر على تحسين الخدمة العمومية.

ج- مكتب الأرشفة: يكلف مكتب الأرشفة على الخصوص بما يأتي:

• تنظيم وتسيير أرشفة ووثائق المديرية الولائية.

• تحضير ومتابعة عمليات ترتيب وتحويل الوثائق الموجهة للأرشفة بالتنسيق مع المصالح

المعنية.

5- مصلحة الوسائل العامة

تكلف هذه المصلحة بضمان تسيير ميزانية المديرية الولائية، تحت سلطة المدير الولائي وضمان تزويد هياكل المديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل، والسهر على صيانتها، كما تكلف بتنسيق مع مستخدمي المديرية الولائية والمصالح التابعة لها وتتكون هذه المصلحة من مكنتين:

أ- مكتب تنسيق تسيير المستخدمين: يكلف مكتب تنسيق تسيير المستخدمين على الخصوص بما

يأتي:

• تقدير الاحتياجات السنوية في مناصب الشغل اللازمة للسير الحسن لمختلف المصالح التابعة

للمديرية الولائية، وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية.

• تقديم الاقتراحات المرتبطة بتسيير المستخدمين وتنسيق تنفيذها مع المديرية الجهوية.

• إبلاغ المديرية الجهوية بكل تغيير في الحياة الاجتماعية والمهنية للمستخدمين، والمسك الحسن

لملفاتهم ووضعياتهم وتعدادهم.

• المشاركة في تنفيذ برامج التكوين وتحسين المستوى بالتنسيق مع المديرية الجهوية¹.

¹ المادة 13 القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 يوليو 2022، سابق الذكر.

ب- مكتب الوسائل والمحاسبة: ويكلف مكتب الوسائل والمحاسبة على الخصوص بما يلي:

- تنفيذ ميزانية المديرية الولائية.
- تقدير احتياجات الهياكل التابعة للمديرية الولائية من وسائل المادية والتقنية والمالية وإعداد تقرير بذلك للمديرية الجهوية.
- ضمان تزويد الهياكل التابعة للمديرية الولائية بوسائل وتجهيزات العمل والسهر على صيانتها.
- اتخاذ التدابير الوقائية في إطار أمن الأشخاص والممتلكات على مستوى جميع المصالح والهياكل التابعة للمديرية الولائية.
- تسيير المطبوعات ومتابعة استغلالها على مستوى الهياكل التابعة للمديرية الولائية.

ثانيا: لجنة مسح الأراضي:

رغم أن لجنة المسح لا تتدخل بشكل مباشر في إعداد الدفتري العقاري، إلا أنها تساهم في التحضير والتوطئة لعملية مسح الأراضي العام التي يتم على أساسها إعداد البطاقات العقارية، التي ستصبح فيما بعد المرجع الأساسي للدفاتر العقارية المسلمة للمالكين في إقليم كل بلدية شملتها عملية المسح.

حيث نصت المادة 7 من المرسوم رقم 92-134¹ المعدل والمتمم للمرسوم 62-76 على أنه:

"تنشأ لجنة مسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية".

تنشأ لجنة مسح الأراضي بموجب قرار يصدره الوالي المختص باقتراح تقديمه مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري، تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مؤقتين تتحكم في وجودهم طبيعة المنطقة المراد مسحها.

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

¹ المرسوم 92/134 الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1992 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

- ممثل المصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:
- بالنسبة للعمليات التي تتجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية ممثل من مديرية الثقافة في الولاية.

- بالنسبة للعمليات التي تتجز خارج المناطق الحضرية، ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة، ممثل عن المصالح المحلية للري.

- بالنسبة للعمليات المسح الغابي، ممثل عن الغابات¹.

يتولى العضو الممثل للمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري مهام الكتابة للجنة.

🚦 مهام لجنة مسح الأراضي:

ويمكن حصر دور ومهام لجنة المسح فيما يلي:

- جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- التأكد عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم ومحاولة التوفيق بينهم إن أمكن.
- البث في المنازعات المرفوعة إليها بناء على السندات وعمليات المعاينة والتحقيق.
- ولتسهيل أداء اللجنة لهذه المهام وبمقتضى نص المادة 5 و6 من المرسوم 92-134، حث المشرع الملاك والحائزين وأصحاب الحقوق أن يحضروا بأنفسهم وأن يدلوا بملاحظاتهم أثناء مرور أعوان المسح في الميدان لوضع الحدود للعقارات بمساعدة المالكين².
- ومن أجل إنجاز العملية فإن الأشغال التقنية الطبوغرافية تقوم بتنفيذها المصلحة المكلفة بمسح الأراضي إما بواسطة الإدارة المباشرة وأما بمساعدة المؤسسات العمومية المتخصصة.

ثالثا: المحافظة العقارية ودورها في تحرير وتسليم الدفتري العقاري

تعتبر المحافظة العقارية الجهة الوحيدة المكلفة بالقيام بعملية الشهر العقاري، كما أنها أحد الهياكل المهمة التي تضمن تطبيق قواعد الحفظ العقاري واحترام الشروط القانونية الواجب توافرها في الوثائق

¹ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، ص 13.

² مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 17، دار هومه للنشر، الجزائر، 1127، ص 112.

الخاضعة للشهر حتى يكون لها الحجية المطلقة في مواجهة الغير بما يضمن حماية حقوق الغير من التعدي.

ونظرا للدور الهام الذي تلعبه هذه الجهة، فإن لها مهام مميزة حولها المشرع للمحافظ العقاري قبل أي عملية تستهدف إجراء الإشهار العقاري، فبالرجوع إلى مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالشهر العقاري في التشريع الجزائري، فإننا نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحصر المهام الموكلة إلى هذه المصلحة في نص قانوني واحد بل وزعها على مجموعة من النصوص القانونية، ولعل أهمها الأمر 74-75، والمرسومان التنفيذيان له 62-76، 63-76 والمرسوم التنفيذي 65-91¹ المؤرخ في 02-03-1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري.

وقد نصت المادة 20 من الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، على أنه: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

فهي بذلك تضطلع بدور محوري في تنظيم الملكية العقارية، من عمليات التأسيس والتسجيل والإحصاء وإعلام الأطراف والغير بجميع الحقوق العقارية الواردة على العقارات المشهرة، ومن ثم فإنها تساهم في استقرار المعاملات العقارية وتوكيد الثقة والائتمان العقاريين، وتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية كهدف منشود من خلال عمليات الاستثمار المتنوع باعتباره في حاجة ماسة وباستمرار للعقارات.

الطبيعة القانونية للمحافظة العقارية

المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية، تابعة حسب التسلسل الإداري المركزي للمديرية العامة للأمالك الوطنية، وتتبع لوصاية وزير المالية، أما محليا فتحت وصاية والي الولاية، وتتبع مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية، يشرف على تسييرها الإداري محافظ عقاري، وينسق أعمالها مفتشون جهويون لأمالك الدولة والحفظ العقاري.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأمالك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1991.

فطبيعة المحافظة العقارية محددة وفقاً لمقتضيات المعيار العضوي الذي يتأكد من خلاله أنها جهة إدارية تتفرع هرمياً عن المديرية العامة لأملاك الدولة التي تتبع وزارة المالية، وتتبع لمصلحة خارجية لهذه الوزارة، ألا وهي مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري بالولاية.

مهام المحافظة العقارية

يتضح من خلال التنظيم الداخلي للمحافظة العقارية، واستحداث أقسام متخصصة لها، أنها تضطلع بعدة مهام لا يمكن حصرها، غير أن الدور الرئيسي للمحافظات العقارية حسب ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 63-76 هو التحديد والعمل على معرفة الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على العقارات، كذلك، وباستقراء النظام القانوني لعمليتي المسح والحفظ العقاري، سواء من خلال الأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم الأخرى لاسيما المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والرسوم 63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، وعلى ضوء هذه النصوص يمكن ذكر على سبيل المثال جملة المهام الموكلة للمحافظة العقارية على النحو الآتي:

- تأسيس ومسك السجل العقاري.
- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية.
- مباشرة إجراءات الإشهار العقاري لمختلف الوثائق والسندات والمحركات.
- القيام بإجراء الشهر العقاري المطلوب إعطائه للعقود التي يستوفي الشروط الشكلية والموضوعية طبقاً للقانون والتنظيمية، التعليق على دفاتر الحقوق العينية والتكاليف العينية وكذلك إجراءات اللاحقة للتسجيل.
- حفظ العقود والمخططات والوثائق الخاصة بالمشهر العقاري وكذا السجل العقاري.
- فحص العقود والتأكد من مدى استيفائها للشروط الشكلية والموضوعية.
- تدوين البيانات اللازمة على السجلات العقارية الخاصة بجميع الحقوق العقارية.
- تقديم المعطيات والمعلومات للمواطنين الذين يطلبونها.
- التأشير على الدفاتر العقارية.
- تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر العقاري¹.

¹ - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 62/76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري.

المحافظ العقاري

المحافظ العقاري موظف معين بموجب قرار صادر عن وزير المالية¹، يضطلع بإدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري، تسمى المحافظة العقارية، وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في مجال تنظيم الملكية العقارية، فالمحافظ العقاري يحوز صفة موظف عمومي ويتولى الإشراف على التسيير الإداري لمرفق إداري يتمثل في المحافظة العقارية،

كهيئة وإدارة عمومية يؤول إليها اختصاص تأسيس السجل العقاري، مسك البطاقات العقارية والسجل العقاري، ومباشرة إجراءات قيد وإشهار العقود والسندات المتضمنة الحقوق العقارية.

ويمكن ان نستعرض المهام الموكلة للمحافظ العقاري، والمنصوص عليها قانونا وتنظيما، في عملية الحفظ العقاري، حيث أنه للمحافظ العقاري وفقا للأمر رقم: 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والنصوص المنظمة يضطلع بعدة مهام تتمثل أساسا في:

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
- مباشرة الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.
- فحص العقود والسندات والوثائق المرتبطة بالحقوق العقارية.
- كتابة البيانات على ال سجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار العقاري.
- المحافظة على العقود والسندات والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار العقاري.
- وضع تحت تصرف الجمهور المعلومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات.
- المراقبة والتنسيق بين مكاتب المحافظة العقارية التابعة لاختصاصه.
- ترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق مسح الأراضي العام المقدمة له.
- تأسيس السجل العقاري، وتسليم الدفتري العقاري.
- تحصيل الرسوم والحقوق المتعلقة بالشهر العقاري.
- تحرير الشهادات العقارية.

¹ - شهنواز بن بوعيشة، الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد 17، العدد 01، 2025، ص224.

هذا ويمكن القول بأن المحافظ العقاري قد يق¹ع أثناء تأدية مهامه تحت طائلة المسؤولية بسبب ارتكابه جملة من الأخطاء، بحيث يمكن للخطأ أن يكون خطأ مرفقيا أو خطأ جسيما، يظهر الخطأ المرفقي المضر بالغير بسبب إهمال أو تقصير في أداء مهامه السالفة الذكر، أما الثاني فإنه يتمثل في أي صورة أو مظهر للخطأ الجسيم المضر بالغير مع توافر ركن التعمد ونية الإضرار بالغير والمساس بحقوق الأشخاص والتغيير من المراكز القانونية للمتعاملين العقاريين.

ومن الطبيعي أن تنتوع المسؤولية التي تترتب على عاتق المحافظ العقاري، فقد تكون تأديبية، أو إدارية، أو مدنية، أو جزائية، ويخضع كل منها للقواعد القانونية المنظمة لها، وللآثار الناجمة عنها، لاسيما جبر الضرر وتوقيع الجزاء بموجب دعوى الإلغاء، دعوى التعويض، دعوى عمومية، دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، ولكل منها قواعد وشروط وإجراءات نصت عليها قواعدها العامة أو الخاصة.

في ختام هذا الفصل يتضح أن الدفتر العقاري يشكل الحلقة النهائية والأساسية في نظام الشهر العيني المعتمد في التشريع الجزائري، باعتباره الأداة القانونية التي تجسد النتيجة النهائية لعملية المسح العام للأراضي، وتكرس الوضعية القانونية الدقيقة للعقارات من حيث الملكية والحقوق العينية المرتبطة بها.

حيث تبين أن الدفتر العقاري لا يقتصر على كونه وثيقة إدارية، بل هو نظام قانوني متكامل يستند إلى إطار تشريعي وتنظيمي محكم، ويقوم على تدخل عدة هيئات متخصصة تتكامل أدوارها، بدءا من لجنة المسح ومديرية مسح الأراضي وصولاً إلى المحافظة العقارية، بما يضمن دقة المعلومات وموثوقيتها.

كما تبين أيضا أن إعداد الدفتر العقاري يمر بمراحل ميدانية وتقنية دقيقة، تبدأ بالأعمال التحضيرية والميدانية للمسح، ثم إعداد وثائق المسح وإيداعها، فمرحلة الترقيم والشهر العقاري، لتنتهي بتسليم الدفتر العقاري لأصحاب الحقوق، وهو مسار يعكس الطابع المعقد والمتكامل لهذا النظام الذي يجمع بين العمل الميداني والتقني والقانوني في آن واحد، بهدف الوصول إلى ضبط شامل ودقيق للملكية العقارية.

وبناء على ذلك، يمكن القول إن فعالية نظام الدفتر العقاري لا تتوقف عند مجرد إصداره، وإنما ترتبط بمدى دقة الإجراءات السابقة له، وبفعالية التنسيق بين مختلف الهيئات المتدخلة، وهو ما يجعله أداة جوهرية في تحقيق الاستقرار العقاري وضمان الأمن القانوني للمعاملات.

¹ - المادة 22 من الأمر 74/75 أعلاه: "يحقّق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، وسيحدد مرسوم كيفيات تطبيق هذه المادة".

ومع ذلك، فإن هذا النظام يظل مفتوحاً على العديد من الإشكالات التطبيقية التي تستوجب دراسة أعمق في الفصل الثاني، خاصة ما يتعلق بحجية الدفتري العقاري والمنازعات المتمخضة عنه.

المبحث الثاني: مراحل المسح العقاري وإعداد وتسليم الدفتري العقاري

تمر عملية المسح العقاري بعدة مراحل تبدأ بمرحلة تحضيرية يتم الإعلان فيها عن أعمال المسح وتتوالى المراحل إلى غاية مرحلة إنهاء عملية المسح العقاري وإيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية. تتطلب عملية مسح الأراضي العام وجوب مسح تراب كل بلدية من بلديات الوطن واحدة تلو الأخرى وتعيين وتسجيل معطيات في سجلات خاصة تتضمن التكوين المادي للأماكن وطبيعة الأرض وأنماط المزروعات الفلاحية بالنسبة العقارات الريفية، وطبيعة شغل الأراضي أو تخصيصها، ونمط استعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق، وهوية المالكين وأصحاب الحقوق العينية على العقارات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية¹.

عملية مسح الأراضي العام هي عملية فنية قانونية تهدف إلى تحديد الهوية الكاملة للعقار والمتعلقة بموقعه وحدوده ومكوناته واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه² تتصف بطابع الإلزامية وهي مشروع دولة من اختصاص مديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري على مستوى الولاية وبمساعدة بعض الهيئات المتدخلة، وهي جزء من مشروع أعم وهو إدخال نظام الشهر العيني³، تتم وفق إجراءات قانونية وعملية محددة لتنتهي بإعداد دفتري عقاري لكل مجموعة ملكية يسلم للمالك.

وسنتطرق لهذا المبحث من خلال مطلبين، الأول خصصناه لمرحلة إعداد وتسليم الدفتري العقاري، كما خصصنا المطلب الثاني لتنفيذ الشهر وتسليم الدفتري العقاري كما يلي:

المطلب الأول: المراحل التطبيقية للمسح العقاري

باستقراء المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام يمكن استبيان أن المسح العقاري يمر بجملة من المراحل يمكن إجمالها في مرحلتين، مرحلة المسح العقاري، ومرحلة ما بعد المسح العقاري.

الفرع الأول: مرحلة المسح العقاري

يمكن تقسيمها بدورها إلى قسمين أو مرحلتين ثانويتين مرحلة تحضيرية ومرحلة ميدانية.

أولاً: مرحلة تحضيرية

¹ - المادة 04، المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، سنة 1976.

² - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 217.

³ - المرجع نفسه، ص 222.

إن التحضير الجيد من شأنه أن يسمح بالسير الحسن لعمليات مسح الأراضي¹، ويمكن تقسيم الأعمال التي تندرج ضمن المرحلة التحضيرية إلى: جمع الوثائق، وتقسيم الإقليم البلدي وإعداد مخطط الحدود، افتتاح عملية مسح الأراضي العام.

1- جمع الوثائق

يتولى مدير مكتب المسح كخطوة أولية جمع كل المخططات المتوفرة والمتعلقة بالبلدية موضوع المسح، ويتم تنسيق الجهود بغرض جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية لاسيما القديمة منها. إضافة إلى ذلك هناك وثائق تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي يمكن إجمالها في:

- خريطة على السلم 1-25000 أو 1-50000.
 - المخططات المشيخية.
 - المخططات النموذجية قانون 1873 على السلم 1-4000.
 - مخططات الإقليم.
 - مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية مصادق عليها أم لا.
 - المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
 - المخططات الخاصة.
 - مخططات الغابات.
 - مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد.
 - مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.
 - مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.
 - الصور الجوية ب 1-20000.
 - الصور الجوية المكبرة على السلم 1-5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.
 - الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.
- كما توجد وثائق أخرى هامة خاصة بتعين حدود الإقليم البلدية ويتعلق الأمر بالوثائق المعدة تطبيقا للقانون 84-09 المؤرخ في 04 فيفري 1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة حيث تعتبر هذه الوثائق ضرورية لمعرفة الحدود ومحيط الإقليم البلدي.

¹ - التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

هناك وثائق أخرى تعد ضرورية لعملية مسح الأراضي العام المتعلقة بالأماكن التابعة للدولة والبلديات كما وجدت قبل صدور الأمر المتضمن الثورة الزراعية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل، وتتم هذه القائمة بالمعلومات المقدمة من المحافظ العقاري بخصوص العقارات التي أشهرتها البلدية، كما أن قائمة الملاك المتواجدين في البلدية والمشهرة حقوقهم ضرورية أيضا إذ تتولى المحافظة العقارية إعدادها، بالإضافة إلى السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية¹.

بالانتهاء من عملية جمع الوثائق يتم تخصيص عناية لها وذلك بفحصها وترتيبها وجعل لكل منها مرجع خاص يسمح باستعمالها بسهولة كلما دعت الضرورة إلى ذلك، كما يتم الاستغناء عن تلك التي لا يمكن استعمالها أثناء العمل الميداني وذلك للحفاظ عليها.

2- تجزئة الإقليم البلدي

لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة وإنما يجب إعداد خطة لتقسيمها بعد إعداد جميع المخططات للمنطقة المقرر مسحها، لتأتي عملية التقسيم إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي، ويتعين عند مباشرة عملية التقسيم مراعاة بعض الشروط المتمثلة في:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة وثابتة قد تكون طبيعية كمجاري المياه أو غير طبيعية كالطرق والمعابر والجدران وغيرها.

- يوصى بعدم تقسيم الأماكن المسماة، وأن يضم القسم المساحي كافة مساحة المكان المسمى.

- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة أو جزء من إقليم يشكل مجموع متجانس (مطار، مصنع أو مجموعة بنايات حضرية)².

يتم تتبع تقنية خاصة من أجل الحصول على الأقسام المساحية، ذلك أنه بعد الإلمام بحدود الإقليم البلدي، يقوم العون المكلف بالعمل، باستعمال مقياس خاص، يجسد على ورق شفاف، ليطبقه على خلفية المخطط من أجل الحصول على التقسيم المساحي للإقليم البلدي، بحيث تختلف أبعاده باختلاف المخطط الذي يتم عليه تقسيم الإقليم البلدي.

كما يؤخذ بعين الاعتبار أيضا سلم المخطط المساحي الذي يختلف حسب كون المنطقة حضرية أو الريفية، ويجسد المخطط المساحي للقسم المساحي على ورقة جزئية تكون ذات أبعاد دقيقة ومحددة.

¹ - التعليم رقم 16 سابقة الذكر.

² - المرجع نفسه.

بعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، يشرع في ترقيم هذه الأقسام، انطلاقاً من ترتيب تصاعدي غير منقطع، فالقسم الواقع في الشمال الغربي للبلدية يعطى له رقم 01، ويستمر الترقيم أفقياً في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعرجي بطريقة منتظمة ذهاباً وإياباً، مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين متجاورين، كما يجب مراعاة عدم الخلط بين الأقسام الحضرية والريفية.

3- افتتاح عملية المسح الأراضي العام

بمجرد الانتهاء من الأعمال التحضيرية والميدانية المذكورة سابقاً، يقترح السيد مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري على السيد الوالي إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية مسح الأراضي العام في البلدية المعنية، يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار وفقاً للمادة 02 من المرسوم 76-62¹، ويعقب قرار فتح عمليات المسح عمليات نشر واسعة حسب الفقرة 02 من نفس المادة "ينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي المعني"²

و"يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل خمسة عشر يوماً قبل افتتاح هذه العمليات"³، وذا ما نصت عليه المادة 03 من نفس المرسوم.

وتشكل لجنة المسح بمجرد افتتاح عمليات المسح كما سبق التطرق إليها أعلاه توكل إليها المهام المنوطة بها.

ثانياً: المرحلة الميدانية

بعد الانتهاء من المرحلة التحضيرية وإنشاء لجنة المسح تشرع مصالح مسح الأراضي في المرحلة الميدانية حتى يتسنى لها إعداد الوثائق المساحية، هذه المرحلة تبدأ بعملية التحديد بأشكاله المختلفة ثم عملية وضع الحدود لتختتم بعملية التحقيق العقاري والتي من خلالها يتم معاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى المتعلقة به ليتم بناء عليها تجسيد الحدود وهذا ما سنتناوله بالتفصيل كالاتي:

¹ - المرسوم رقم 62/76.

² - المرجع نفسه، المادة 02.

³ - المرجع نفسه، المادة 03.

1- عملية التحديد

تتجلى عملية التحديد في المسح العقاري من خلال تحديد الإقليم البلدي، تحديد الأماكن المعلومة وتحديد أجزاء الملكية.

أ- تحديد الإقليم البلدي

نصت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84-400¹ والمرسوم التنفيذي رقم 92-134² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على "ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها"³، فعملية تحديد محيط الإقليم يعد أول خطوة ميدانية لعملية المسح العقاري.

لمقصود بعملية التحديد هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية استنادا إلى الوثائق الرسمية لدى مكتب المسح، وتنقل تلك الحدود على محضر تعيين الحدود ليتم إظهارها على مخطط بياني للحدود يكون مرفقا بمحضر تعيين الحدود، ويحرر المحضر تقني مكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء المجالس الشعبية البلدية المجاورة، وفي حالة وجود اعتراض أو اقتراح تعديل طفيف في الحدود، فإن التقني يشير إلى ذلك في محضر التحديد ويتم التوقيع على هذا المحضر من طرف كل من حضر عملية التحديد وبموافقة الوالي إذا كانت الحدود مجاورة.

الحدود ولاية أخرى، أو السيد وزير الداخلية إذا كانت الحدود مجاورة لحدود دولة أخرى وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 5 من نفس المرسوم.

ب- تحديد الأماكن المعلومة

المكان المعلوم هو ذلك المكان الذي يطابق تجمعاً من أجزاء الملكية داخل قسم واحد، وتتم عملية تحديد هذه الأماكن المعلومة اعتماداً على الوثائق المتوفرة والمقدمة من طرف المالكين وفي حالة غموض الحدود فإن إبرازها يتم بالاستعانة بتصريحات السكان الذين لهم معرفة جيدة بالأماكن مع مراعاة حدود الملكيات. وينبغي الاستعانة بخرائط التحديد للبلديات والمخططات القديمة المشيخة⁴.

¹ - المرسوم رقم 84/400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتمم للمرسوم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية رقم 71، سنة 1984.

² - المرسوم التنفيذي رقم 92/134 المؤرخ في 07 أبريل 1992 المعدل والمتمم للمرسوم 76/62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية رقم 26، سنة 1992.

³ - المادة 05 من الرسوم 62/76.

⁴ - التعليمية رقم 16 سابقة الذكر.

يجب أن يراعى في عملية تحديد المكان المعلوم ضرورة وقوعه داخل قسم مساحي واحد، وإذا تعذر ذلك نظرا لشساعة المكان يتم تقسيم المكان المعلوم مع احتفاظ كل قسم بالاسم الأصلي للمكان المعلوم مع إضافة توضيح مستخلص من الوضعية الجغرافية¹.

أما إذا كان عدد الأماكن المعلوم كبيرة فإنه يمكن الاستغناء عن بعضها كما هو الحال في المدن الكبرى وذلك بغرض الحصول على مخطط مساحي واضح².

ج- تحديد أجزاء الملكية

جزء الملكية هو جزء من المكان المعلوم وهو ما يطلق عليه اسم مجموعة الملكية، وتتكون مجموعة الملكية من قطع الأراضي المجاورة لبعضها الخاضعة لنفس الأعباء والحقوق، يملكها شخص واحد أو أنها مملوكة على الشيوع، وهي بذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية تمثل مجموعة ملكية، فلو تم إنشاء طريق يعبر ملكية شخص ما وقسمها إلى حصتين فهنا كل حصة تحمل رقم خاص رغم أنهما لنفس المالك³.

2- عملية وضع الحدود

كثيرا ما يحدث خلاف بين الحدود الواردة في الوثائق وتلك المعاينة ميدانيا، لذلك ولتقادي هذا المشكل فإن مصلحة المسح تجسد الحدود ميدانيا بعلامات ظاهرة بعد اتفاق المالك المعنيين، وتتم عملية التحديد علانية، حيث يستدعى جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران)⁴.

يتم الاستدعاء الشخصي برسالة يطلب فيها من الشخص المعني أن يكون حاضرا أثناء عملية تحديد أملاكه، فلا بد أن يكون الحضور شخصيا أو بواسطة ممثل.

استدعاء المعنيين يتم بواسطة إشعارات شخصية تكون بموافاة المالك برسالة من نوع T3 لاستدعائه للمشاركة في تثبيت حدود أملاكه بالاتفاق مع الجيران، كما توجه رسالة أخرى إلى المصالح العمومية المعنية لتذكيرها بالزامية تحديد حدود أملاكها ودعوتها لتعيين ممثل مؤهل قانونا لذلك (استدعاء المعنيين ومحاولة إحضارهم لثلاث مرات متتاليات مرحلية على امتداد 15 يوما)، في حالة عدم حضور المالك المجاورين فإن التحديد يكون بصورة أحادية⁵، وتثبت عندها حدود القطع المسوحة فيشار إلى طبيعة شغل

¹ - التعليم رقم 16 سابقة الذكر.

² - المرجع نفسه.

³ - المرجع نفسه.

⁴ - المادة 9 من الأمر 74/75.

⁵ - التعليم رقم 16 سابقة الذكر.

أو تخصيص الأرض على ظهر بطاقة نموذج T4 كما يتم تثبيت حدود الأملاك العامة سواء بحضور ممثلي المصالح التقنية وبناء على إدلائهم أو عن طريق المخططات المرسلّة، وبمناسبة عملية التحديد يتم إعداد لكل مجموعة ملكية نوعين من البطاقات: بطاقة الحصة (نموذج T4) وبطاقة المالك (نموذج T5)¹.

بمناسبة عملية التحديد يتم إعداد مجموعة من البطاقات منها ما هو مخصص لأجزاء الملكية وتختلف باختلاف طبيعة العقار، ومنها ما هو مخصص للملاك سواء أشخاص طبيعية أو معنوية، وتحرر في نسختين يحتفظ التقني، المكلف بالتحديد بالبطاقة الأصلية وتعطى النسخة الثانية للمالك.

3- عملية التحقيق العقاري

هي عملية يتم خلالها جرد وتحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية وهي التي تهدف إلى جمع والنقاط كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى وأي أعباء تثقل العقار وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وتطبيق هذه المعلومات القانونية المرتبطة بمجموعات الملكية دون تمييز على جميع العقارات².

يتم سير التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود ويشرف على عملية التحقيق العقاري محققان الأول من المحافظة العقارية والثاني من إدارة أملاك الدولة بالإضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلاً لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية البلدية، وكل هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت رئاسة رئيس فرقة المسح وهم مكلفون بـ:

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
- جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
- إثارة كل الآراء والملاحظات المفيدة للتحقيق.
- تثمين وتقدير أفعال الحيازة.
- إبراز الحقوق الممكنة التي تعود للدولة على العقارات الممسوحة.
- مقارنة المعلومات المحصلة في الميدان مع تلك الموجودة في كل من المحافظة العقارية ومديرية أملاك الدولة ومع الوثائق الأخرى المحصلة خلال الأعمال التحضيرية لمصلحة المسح.

¹ - التعليمة رقم 16 سابقة الذكر.

² - المرجع نفسه.

- إعداد بطاقة التحقيق العقارية¹.

على المحققين حث الأشخاص على تقديم مساعداتهم ويشرحوا لهم موضوع التحقيق وهدف المسح الذي يتركز على تمكين قانون الأملاك العقارية، وهنا فإن مساهمة الملاك والشاغلين بتوفير التحقيق ليس فقط بالوضعية القانونية لأملكهم ولكن أيضا بأملك الجيران، ويجري إعداد تحقيق عقاري ورسم تخطيطي للعقارات، وفي إطار التحقيق الذي يجري في هذه المرحلة، فإن المحققين عليهم الاستناد في إثبات حق الملكية إما بواسطة السند وفي غيابه بواسطة التحري، فالإثبات بواسطة السند يركز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، ومن هنا يكون المحققون أمام:

إما سندات رسمية ومن بينها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم والعقود الإدارية المنشئة الناقلة أو المصرحة أو المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية المعدة من طرف رؤساء البلديات في السابق، وكذلك العقود المتعلقة بالملكية أو الحقوق العينية المعدة من طرف الموثقين والخاضعة لإجراء الإشهار العقاري، وهناك عقود متعلقة بالملكية والحقوق العينية معدة من طرف القضاة والموثقين سابقا أين كانت المناطق الريفية خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية والقرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه.

أو السندات غير الرسمية المعترف بها ويتعلق الأمر بكل العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل الفاتح جانفي 1971 ذلك تطبيقا للمادة 328 من القانون المدني الجزائري².

وفي حالة غياب السند تكون المعاينة عن طريق الاستقصاء والبحث بهدف جمع أكبر قدر ممكن من المعلومات المهمة الخاصة بإثبات الحياة والأمر هنا يتعلق بالتحقيق في مدى ممارسة الشخص المعني للحياة على العقار طبقا لإجراءات القانون المدني، فالقانون يحمي الحياة في ذاتها ولو كان الحائز غير مالك ويرجع ذلك لسببين:

- أن الحائز هو الذي يسيطر سيطرة فعلية على المال الذي يقع في حيازته.

- أن الحائز للمال غالبا يكون هو المالك له.

وعند نهاية عملية التحقيق العقاري يتحصل المحققون على الحالات التالية:

إما عقار له سند ملكية قانوني، أو عقار ليس له سند الملكية، أو عقار تم التحقيق فيه ولم يكن موضوع تصريح ولم يدعي أي شخص تملكه بالحياة.

¹ - التعلية رقم 16 سابقة الذكر.

² - المرجع نفسه.

4- عملية تجسيد الحدود

توضع الصورة الجوية المعالجة الخاصة بكل قسم مسحي على طاولة ضوئية ويوضع الورق الشفاف فوق الصورة الجوية المعالجة ثم يشرع في رسم حدود القسم المساحي بعناية، بالاستعانة بمخطط الحدود الذي يعتمد عليه أيضا في رسم حدود أجزاء الملكية في الأماكن المعلومة والطرق وذلك إذا تعلق الأمر بالمناطق الريفية.

أما إذا تعلق الأمر بالمناطق الحضرية فيتم تجسيد الحدود النهائية على النسخة الثانية من المخطط البياني وذلك بالترقيم النهائي باتباع نفس الطريقة الخاصة بترقيم الأقسام المساحية وشطب الأرقام المؤقتة بحبر خاص ووضع الأرقام النهائية أمامها.

أما النسخة الأصلية من المخطط البياني فترقم في جهاز الكمبيوتر وكذلك تتم بنفس الوضع في النسخة الثانية التي تم تعديلها وبعد ذلك نحصل على النسخة الأصلية من مخطط بياني وبعدها تبدأ عملية حساب على جهاز كمبيوتر وتتم في كل قسم مساحي بشكل مستقل عن الآخر بحيث يخصص لكل قسم من أجل قياس مساحة كل أجزاء الملكية المكونة له.

وبعد الانتهاء من عملية وضع الحدود يقوم التقني المعني بالتصحيح.

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد المسح العقاري

حتى تتجلى لنا النتائج التي حققتها عملية المسح العقاري فانه ينبغي إعداد وثائق مساحية، تبرز أهم المعلومات الخاصة بالعقار يتم إيداعها بالبلدية لتتمكن الأطراف المعنية من تقديم اعتراضاتهم أمام لجنة المسح العقاري للبت فيها لتنتهي بعد ذلك عملية المسح العقاري وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولاً: إعداد وثائق المسح العقاري

ما يستخلص من نص المادة 8 من الأمر 74-75 أن الوثائق التي يتم إعدادها أثناء عملية مسح الأراضي في كل بلدية تتمثل فيما يلي:

- جدول للأقسام وهو وثيقة تحتوي على معلومات عن حالة الأقسام وعن بطاقة مجموعات الملكية تبعا لتسلسل الأقسام وفق الترتيب الطبوغرافي، أو بمعنى آخر وهي وثيقة تشكل شرحا مفصلا للمخطط المساحي.
- سجل لقطع الأرض التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لأسماء هؤلاء المالكين والمقصود به هو العقارات التي يملكها شخص واحد والتي تكون متجاورة ولا يفصل بينها ملكيات أخرى تسجل باسم مالكيها فضلا عن تسجيل كل عقار وإعطائه رقما خاصا به.

- مخططات مسح الأراضي يتمثل في الرسم البياني للمنطقة المسوحة في جميع تفصيلاتها، وهو بذلك مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة وإلى أجزاء للملكية وقطع الأرض فالمخططات المساحية تكون مطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.

بالإضافة إلى جدول الحساب وهو وثيقة تحتوي على معلومات مستقاة من الميدان يأخذها ويدونها الأعوان التقنيين المكلفون بالمشح أثناء أعمال القياس والتحديد وهذه الوضعية تعد خصيصا لتسلم إلى المحافظ العقاري من أجل تمكينه من تحديد حقوق الملكية العقارية.

والبطاقات العقارية T10 وتشمل هذه البطاقة كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك أو الحائز وتبين هذه الوثيقة إحدى الحالات الآتية:

أن العقار بسند، أو بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها من اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب، أو أن العقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، أو أن العقارات المحقق في طبيعتها لم تكون موضوع مطالبة من أي شخص كان.

وتتبع لهذه الحالة المدرجة في البطاقة العقارية T10 تتم لاحقا عملية التقييم العقاري.

ثانيا: الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية وإنهاء عملية المسح العقاري

1- الإيداع القانوني لوثائق المسح بالبلدية

إن إتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية، قصد تمكين المعنيين من الاطلاع عليها، ويتم الإيداع هذا سواء في المناطق التي تمت فيها عمليات المسح بصفة كلية، أو تلك المناطق التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام، ويستوجب الإيداع حسب الحالة الأخيرة لما يتطلب إجراء مسح كافة البلدية مدة تفوق السنة، هذا ما أشارت إليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المعدل والمتمم، حيث أقرت أنه: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الاطلاع عليها،..... يمكن أن يتم الإيداع، المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة"¹.

وتسلم وثائق المسح من قبل رئيس مكتب المسح إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلمه بدوره وصل إيداع، ويتم إشهاره في الأماكن المعتادة للصق بالبلدية المعنية والبلديات المجاورة وكذلك

¹ - المادة 11 من المرسوم 62/76.

بالإعلانات الكتابية أو الشفوية أو باستدعاء، وذلك حتى يتمكن كل من تم المساس بحقوقه، تقديم احتجاجاتهم أثناء المدة القانونية، ويتم ذلك بتوضيح أسباب تدخله مقدما بذلك الإثباتات الكافية إما كتابيا لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري المتواجد بمقر البلدية في الأيام والساعات المعلن عنها للجمهور¹، ويسجل ذلك في سجل من طرف رئيس فرقة المسح عند نهاية الإيداع.

ويوضع سجل الاحتجاجات والشكاوى المقدمة أمام لجنة مسح الأراضي العام والتي تجتمع بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة، ذلك من أجل فحصها وتعطى رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين، وفي حالة عدم الوصول إلى اتفاق تمنح للأطراف مدة ثلاث أشهر من أجل التصالح أو اللجوء إلى القضاء وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين². أما المادة 13 من المرسوم التنفيذي 62-76 فقد نصت على "تعتبر الوثائق المساحية إذن مطابقة للوضع الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها"³ أي أن التي لم يثر حولها نزاع فإن وثائقها تبقى صحيحة ويعمل بها حتى قبل انقضاء أجل الثلاثة أشهر.

2- إنهاء عملية المسح العقاري

بمجرد انتهاء أشغال مسح الأراضي كلها وتصبح وثائق المسح التي نتجت عن هذه العملية مطابقة للوضع الحالية للملكية العقارية ليتم وضعها حيز الاستعمال فيتم بذلك حسب المادة 10 من الأمر 75-74 بإعداد ثلاث (3) نسخ ترسل واحدة إلى مقر البلدية المعنية حتى تكون في متناول الجمهور للمعانة تحت مسؤولية رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحفظ النسخة الثانية بمصلحة المسح للمعانة وتكون في متناول أعوان المسح والهيئات العمومية وكذلك الخواص، أما الثالثة فتودع بالمحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: تنفيذ الشهر العقاري وتسليم الدفتري العقاري

بمجرد استلام المحافظ العقاري لوثائق مسح الأراضي يقوم بترقيم العقارات الممسوحة فورا في السجل العقاري، وبمجرد إمضائه محضر الاستلام يعتبر الترقيم العقاري قد تم.

¹ - المادة 11 من المرسوم 62/76.

² - المرجع نفسه، المادة 14.

³ - المرجع نفسه المادة 13.

إن النتيجة المرجوة من المسح العقاري هي تطهير الوضعية القانونية للعقار من خلال ترقيم العقارات المسوكة وتسليم الدفتري العقاري لمستحقه باعتباره سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية بعد الانتهاء من عمليات المسح العام في بلدية ما¹، ومن خلال البطاقة العقارية T10 يتحدد نوع التقييم العقاري فيما إذا كان مؤقتاً أو نهائياً، بحسب السندات المقدمة من قبل المالك الظاهر الذي يدعي ملكيته للعقار محل المسح.

ولقد سمح المشرع الجزائري لكل ذي مصلحة بإمكانية المطالبة بإعادة النظر في التقييم العقاري عن طريق اللجوء إلى القضاء بقضيه العادي والإداري، نحاول التعرض لعملية تنفيذ الشهر العقاري من خلال توضيح أنواع التقييم العقاري للملكية والاحتمالات الواردة (الفرع الأول) والدفتري العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التقييمات العقارية

نصت المادة 11 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر على "يقوم لمحافظ العقاري بتقييم العقارات المسوكة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي ويعتبر التقييم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي"².

حيث يقوم الأعوان المكلفون في المحافظة العقارية قسم ترقيم العقارات المسوكة بتسجيل المعلومات في جل مسح الأراضي الذي يسلمه مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بعد التأشير عليه للمحافظ العقاري أولاً: التقييم النهائي والمؤقت للعقارات

يختلف ترقيم العقارات تبعاً لوثائق إثبات الملكية المقدمة، كما يلي:

1- التقييم النهائي للعقارات

يرقم العقار ترقيم نهائي مباشرة طبقاً للمادة 12 من المرسوم 63-76 السابق الذكر ويسلم دفتري عقاري للمالك المعترف بملكته سواء كان هذا المالك شخص طبيعى أو معنوي عمومي (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى)، بناء على سندات الملكية المقدمة من قبل المالك وما تم تسجيله من طرف أعوان المسح في البطاقة العقارية T10 والحالات التي يمكن أن يكون عليها سند الملكية والتي سبق التطرق إليها.

2- التقييم المؤقت للعقارات

¹ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 261، 262.

² - المادة 11 من المرسوم 63/76.

يقسم الترقيم المؤقت على أساس نوعية الوثائق التي قدمها أصحابها عند مرور فرق مسح الأراضي طبقاً للمادتين 13 و14 من المرسوم 63-76 السابق الذكر، إلى حالتين:

1- يرقم العقار ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر إذا كان العقار بدون سند ملكية و كان لحائزه ما يثبت حيازته لمدة تسمح له بتملك العقار عن طريق التقدم المكسب، ثم يرقم ترقيم نهائي ويسلم الدفتري العقاري لحائزه بعد أربعة (4) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية طبقاً للمادة 13 من المرسوم 63-76 السابق الذكر وهذا إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو تكون هذه الاعتراضات التي حدثت قد سحبت أو رفضت.

2- يرقم العقار ترقيميا مؤقتاً لمدة سنتين (2) طبقاً للمادة 14 من المرسوم 63-76 السابق الذكر، بالنسبة للعقارات التي ليس لملاكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية من طرف المحافظ العقاري، وبعد مرور سنتين من تاريخ إتمام هذا الترقيم يرقم ترقيميا نهائياً ويسلم الدفتري العقاري للمالك الظاهر.

قد تثار احتجاجات أثناء مدة الترقيم المؤقت وبموجب أحكام المادة 15 من المرسوم 63-76 السابق الذكر، فعلى الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يبلغوا اعتراضهم إلى كل من المحافظ العقاري والطرف الخصم بموجب رسالة موصى عليها خلال الآجال المحددة في المادتين 13 و14 من المرسوم السابق الذكر، ويمكن أن يقيد هؤلاء المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية.

في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية وأصبح الترقيم نهائياً لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى القضاء وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 63-76 السابق الذكر.

وإذا أثبتت الاعتراضات في الآجال القانونية تدون في سجل الاعتراضات على مستوى المحافظة العقارية ويقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بينهم، وفي هذه الحالة نميز بين ثلاث احتمالات:

- الاحتمال الأول: التوصل إلى الصلح: وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر الصلح وتكون له قوة إلزام خاصة.

- الاحتمال الثاني: عدم التوصل إلى الصلح: يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر بعدم الصلح، ويبلغ الأطراف، وتكون أمام الأطراف في هذه الحالة مهلة ستة أشهر من تاريخ التبليغ لرفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري المحكمة الابتدائية، إذا كان الأطراف من أشخاص القانون الخاص، أو المحكمة الإدارية إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام.

- الاحتمال الثالث: هي عدم الاستجابة لاستدعاءات المحافظ العقاري، وهو ما يجعل هذا الأخير في شك من نوعية القرار الواجب اتخاذه، ولكن حسب سلطته وفي حدود اختصاصاته له أن يرسل ثلاث استدعاءات متتالية في أوقات مختلفة لعقد جلسة الصلح وان لم يستجب الطرفين له، يقوم بتحرير محضر بغياب الطرفين ويبين فيه أن محاولة الصلح باءت بالفشل ويبلغ المحضر إلى الطرفين مع تنبيه الطرف المعارض بالأجل المسقط لرفع الدعوى القضائية.

مع ملاحظة أنه خلال مدة الترقيم المؤقت فإن الدعوى التي ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقت فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي يفصل في الدعوى.

مع الإشارة أنه خلال فترة الترقيم العقاري المؤقت لا يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري بل يكتفي بتسليم شهادة ترقيم مؤقت ولا يمنح الدفتر العقاري إلا بعد الترقيم النهائي.

ثانيا: الترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي (حساب مجهول سابقا)

كشف التحقيق الميداني لعمليات المسح العقاري عن العديد من الصعوبات والمشاكل القانونية أهمها العقارات المسجلة في حساب غير مطالب به، أي القطع أو الأراضي التي أثبت التحقيق العقاري بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو على المستوى الميداني أثناء عملية المسح أن مالكا غير معروف، ولم يطالب بها أحد أثناء عمليات المسح.

المشرع الجزائري لم يعرف حساب غير مطالب به في النصوص القانونية، كونه تبني نظام الشهر العيني بهدف مسح كل القطر الوطني لتصبح كل العقارات معلومة المالك ولا مجال للحديث عن عقار مجهول المالك، وبالتالي عبارة حساب مجهول دخيلة علينا، حيث ظهر حساب المجهول في بادئ الأمر في شكل إحصائيات تصدر عن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي (سابقا) ولقد تغاضى عنها المشرع لفترة طويلة وأشير إليها بصفة محتشمة في التعليمات رقم 16 السابق ذكرها، و لم يذكر بهذا الاسم إلا بعد صدور المذكرة رقم: 12421¹، ولم يرد في نص تشريعي إلا غاية قانون المالية لسنة 2015² حيث أصبحت العقارات مجهولة المالك ترقم ترقيميا نهائيا باسم الدولة إلا أن هذا القانون عرف عزوفا من قبل مديرية الحفظ العقاري ومديرية أملاك الدولة لما يسببه من مشاكل خاصة على مستوى القضاء وخاصة انه غلق

¹ - المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "مجهول"، حالة الملكيات التي لها سندات ملكية مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

² - قانون رقم 10/14، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية رقم 78 لسنة 2014.

باب التسوية حيث نصت المادة 67 منه على ما يلي: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري مادة 23 مكرر تحرر كما يأتي:

"يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيماً نهائياً باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمسة عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك.

الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم ماله¹.

ثم حاول المشرع تدارك الأمر من خلال تعديل ثاني في قانون المالية 2018² حيث عدلت المادة 89 منه أحكام المادة 23 مكرر السابقة الذكر لتصبح: "يسجل كل عقار تابع لخواص، لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد ماله أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" ويرقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة 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 مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم ماله.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، في أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري، بعد التحريات المعهودة تتحقق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) 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.

¹ - المادة 67 من قانون المالية 2015.

² - القانون رقم 11/17، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية سنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2017.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكورة أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة¹.

الجديد في هذا النص أن هذه العقارات أصبحت ترقم ترقيميا مؤقتاً لمدة خمس عشرة 15 سنة تحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وبذلك جاء المشرع بنوع جديد من الترقيمات المؤقتة، وهو الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة.

وبتاريخ 05 أبريل 2018 أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية المذكرة رقم 4060² جاءت هذه المذكرة لتفسر وتشرح كيفية تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 أهم ما جاء.

فيها إنشاء حساب جديد يسمى "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" عوض حساب المجهول المعمول به سابقاً، تهدف هذه المذكرة إلى شرح التدابير الجديدة وتوضيح مجال تطبيقها والإجراءات الواجب إتباعها في هذا الشأن.

ثم أقر المشرع تعديل ثالث بموجب قانون المالية 2025³ حيث عدلت المادة 166 منه أحكام المادة 23 مكرر السابقة الذكر لتصبح: "يسجل كل عقار تابع لخواص.....(بدون تغيير) بالمحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر أو شهادة حيازة مشهورة، أو سند ذي حجية في إثبات الملكية العقارية معترف به قانوناً أو عقد إداري مسجل بعد التأكد من طابعه الرسمي والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة أو على أساس ممارسة الحيازة طبقاً للتشريع المعمول به، خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري، في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة لدى مصالح مسح الأراضي والمحافظة العقارية والتحقق لدى مصالح أملاك الدولة بالنسبة لعقود الملكية المشهورة قبل تاريخ 5 يوليو سنة 1975، بترقيم العقار المطالب به باسم مالكه أو حائزه على النحو الآتي:

- ترقيم نهائي للعقارات التي يحوز أصحابها سندات ملكية مشهورة.

¹ - المادة 89 من قانون المالية 2018.

² - التعليم رقم 4060، المؤرخة في 05 أبريل 2018، المتعلقة بتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

³ - القانون رقم 08/24، المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، جريدة رسمية عدد 84 لسنة 2024.

- ترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها شهادة حياة مشهورة إذا بلغت الحياة المدة المنصوص عليها قانوناً، أو ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر (4) للحالات الأخرى مهما كانت مدة الحياة المتبقية.

- ترقيم مؤقت لمدة أربعة (4) أشهر بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها سندات كافية لإثبات حق الملكية العقارية طبقاً للتشريع المعمول به وكذا العقود الإدارية المسجلة.

- وفي حالة المطالبة على أساس ممارسة الحياة طبقاً للتشريع المعمول به قانوناً، يرقم العقار مؤقتاً لمدة سنتين (2).

تسوى العقارات المرقمة عن طريق الخطأ في حساب الدولة لفائدة أصحاب الحقوق الذين يتوفرون على عقود مشهورة أو شهادات حياة مشهورة أو وثائق أخرى ذات حجية كافية لإثبات الملكية العقارية والمعترف بها قانوناً، أو عقود إدارية مسجلة بعد التأكد من طابعها الرسمي والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة، وذلك دون اللجوء إلى الهيئات القضائية، على أن تخضع لنفس إجراءات تسوية العقارات غير المطالب بها.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو للجماعات المحلية، يرقم هذا العقار فوراً بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

وتسري أيضاً أحكام هذه المادة على كل الحالات المماثلة التي تم إيداع وثائق مسحها قبل صدور هذا القانون، بما فيها تلك التي كانت محل رفض لسبب انقضاء الآجال والتي ترقم ترقيماً مؤقتاً لمدة خمس عشرة (15) سنة من تاريخ صدور هذا القانون.

بعد استنفاد أجل خمس عشرة (15) سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائياً باسم الدولة¹.

ثم بتاريخ 10 مارس 2025 أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية المذكرة رقم 4300² جاءت هذه المذكرة لتفسر وتشرح كيفية تطبيق نص المادة 166 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 أهم ما جاء فيها أن التدابير الجديدة متعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المسجلة في حساب "غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" والعقارات المسجلة عن طريق الخطأ في حساب الدولة، كما

¹ - المادة 166 من قانون المالية 2025.

² - المذكرة رقم 4300، المؤرخة في 10 مارس 2025، تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

حددت السندات المدعمة لطلبات التسوية الإدارية التي يمكن أخذها بعين الاعتبار، وحددت الآجال القانونية لإيداع الملفات.

الفرع الثاني: تحرير وتسليم وضبط الدفتر العقاري

إن المشرع الجزائري انطلاقاً من أحكام نص المادة 19 من الأمر 75-74 اعتبر أن الدفتر العقاري هو سند للملكية في المناطق التي شملتها عملية المسح العام للأراضي وهو الأمر الذي أكدّه القضاء في العديد من القرارات المتواترة التي أكدت في مجملها هذا المبدأ، فلا طريق لإثبات الملكية العقارية إلا بواسطة الدفتر العقاري المعد والمسلم من طرف المحافظ العقاري.

أولاً: إعداد (تحرير) وتسليم الدفتر العقاري

1- إعداد (تحرير) الدفتر العقاري

إذا كان الترقيم نهائياً فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد الدفتر العقاري باعتباره أثر من آثار الترقيم النهائي، يسلم الدفتر العقاري للشخص الذي تثبت ملكيته للعقار الذي يحوزه بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة وهذا ما نصت عليه الفقرة 1 من المادة 46 من المرسوم 76-63 السابق الذكر، مع ضرورة إلزام المستفيد بهذا الترقيم بتقديم الملف والوثائق اللازمة ودفع رسم الإشهار الواجب دفعه طبقاً لأحكام قانون التسجيل.

يعد ويحرر الدفتر العقاري وفقاً للصيغة المحددة وبالكيفية والإجراءات التي سبق التطرق إليها. يعد دفتر عقاري واحد لكل عقار أو مجموعة ملكية واحدة، حتى ولو تعدد الملاك مثل الملكية الشائعة هنا يحرر دفتر عقاري واحد ويسجل فيه جميع الملاك في هذا العقار.

أما إذا كان الترقيم مؤقتاً فإن المحافظ العقاري يسلم لصاحب الترقيم شهادة الترقيم المؤقت.

2- تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني.

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه شخصياً أو إلى وكيله بموجب وكالة رسمية بحيث تدون كل المعلومات المتعلقة بمراجع الوكالة في البطاقة العقارية وكذلك في سجل التسليم.

أما إذا كانت الملكية شائعة يعد دفتر واحد يودع لدى المحافظة العقارية ما لم يوكل المالكين على الشيوع من ينوبهم بموجب وكالة رسمية لتسلم الدفتر العقاري وحيازته ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري وهذا ما نصت عليه المادة 47 من المرسوم 76-63 السابق الذكر، أو

أن الدفتري العقاري يبقى محجوز بالمحافظة العقارية حتى يتمكن المحافظ من استعماله عند الحاجة إليه خاصة في حالة عدم اتفاق الملاك على تعيين من ينوبهم في حيازة الدفتري العقاري.

كما تجدر الإشارة إلى أن المادة 165 من القانون 08-24 المؤرخ في 24 نوفمبر 2024 المتضمن قانون المالية لسنة 2025، التي عدلت نص المادة 18 من الأمر 74-75 بقولها: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري، دفتري عقاري، إما على الشكل الساري به العمل أو على دعامة إلكترونية ...

يحدد شكل ومضمون الدفتري العقاري الإلكتروني، عن طريق التنظيم".

ثانيا: ضبط وإتلاف الدفتري العقاري:

إن كل نقل لحق الملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتري العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد وهذا ما أكدته الفقرة 02 من المادة 46 من المرسوم 76-63 السابق الذكر، كونه مرتبط بالعقار وليس بمالكه، ففي حالة البيع فالدفتري العقاري الذي كان بحوزة البائع يودع مع عقد البيع المحرر من قبل الموثق لدى المحافظة العقارية فيقوم المحافظ العقاري بشهر هذا العقد، ويؤشر على الدفتري العقاري بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتري العقاري للمالك الجديد.

أما في حالة القسمة فإن المحافظ العقاري يعد دفاتر عقارية جديدة حسب عدد القطع التي استحدثتها التقسيم مع إتلاف الدفتري العقاري المتعلق بالقطعة الأم وقد نصت المادة 49 من المرسوم 76-63 السابق الذكر بقولها "عندما يعد المحافظ دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتري السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية"¹، مع ضرورة التأشير بكل هذه العمليات على البطاقة العقارية باعتبارها الناطق القانوني لوضعية العقار، ولكن المعمول به أن المحافظات العقارية تحتفظ بالدفتري العقاري المتلف مع الأرشفة.

في حالة ضياع أو تلف الدفتري العقاري يستطيع المالك بموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء وإثبات هويته، أن يحصل على دفتري آخر ويؤشر المحافظ العقاري في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار أنه تم تسليم دفتري عقاري بعد ضياع أو تلف الدفتري العقاري الأول وهذا ما أكدته المادة 52 من المرسوم 76-63 السابق الذكر، مع ملاحظة أنه في حالة ضياع الدفتري العقاري يجب إرفاق تصريح بالضياع معد من طرف المصالح الأمنية المختصة.

¹ - المادة 49 من المرسوم 63/76.

كما أن المادة 50 من المرسوم 63-76 السابق الذكر نصت على "لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري.

غير أن المحافظ يقوم بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر العقاري إذا كان الأمر يتعلق:

1- بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

2- بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده.

3- بتسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

ففي الحالات المشار إليها في الفقرة السابقة أن المحافظ يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام يتضمن إنذاراً بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها، قصد ضبط الدفتر.

ولا يتم أي إجراء آخر قبل الموافقة بين السجل العقاري والدفتر العقاري، إلا إذا كان الأمر يتعلق بأحد الإجراءات المشار إليها في الفقرة الثانية من هذه المادة.

في حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر ويشار في البطاقة على الدفتر المحصل عليه.

إن الأحكام السابقة لا تتعارض مع حق الأطراف المعنيين الذين يطلبون إجراء ولهم أن يتقدموا إلى المحكمة من أجل الحصول على إيداع الدفتر بالمحافظة"¹.

¹ - المادة 50 من المرسوم 63/76.

خلاصة:

من خلال ما تم التطرق إليه في هذا الفصل، يتضح أن الدفتر العقاري يشكل حجر الأساس في نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، باعتباره السند الرسمي الذي يكرس الحقوق العينية العقارية في المناطق الممسوحة ويضفي عليها الحماية القانونية، الأمر الذي جعله يحتل مكانة محورية في تحقيق الأمن والاستقرار العقاريين.

وقد تم بداية الوقوف على ماهية الدفتر العقاري من خلال بيان مفهومه ومشتلاته، مع إبراز خصائصه، لاسيما طابعه الرسمي والنهائي في إثبات الحقوق المشهورة، فضلا عن الأهداف التي يسعى المشرع إلى تحقيقها من خلال اعتماده، والمتمثلة أساسا في حماية الملكية العقارية، ضمان استقرار المعاملات، والحد من النزاعات المتعلقة بالعقار.

كما تبين من خلال دراسة الإطار القانوني للدفتر العقاري أن المشرع الجزائري أحاطه بجملة من النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم مختلف الجوانب المتعلقة بإعداده وضبطه وتسليمه، مع إسناد هذه المهام إلى هيئات متخصصة تتكامل أدوارها، وعلى رأسها مصالح مسح الأراضي والحفظ العقاري، بما يضمن دقة البيانات العقارية وصحة الإجراءات المتبعة. أما فيما يخص مراحل إعداد الدفتر العقاري، فقد اتضح أن هذه العملية تمر بعدة مراحل مترابطة، تبدأ بعمليات المسح العقاري الميداني وما تتطلبه من تحديد للحدود وجمع للبيانات المتعلقة بالعقارات وأصحاب الحقوق، ثم مرحلة إعداد الوثائق والسجلات العقارية، وإيداعها بالمحافظة العقارية، ثم إعداد السجل العقاري، انتهاء إلى تحرير وتسليم الدفتر العقاري، وضبطه وتحيينه كلما طرأت تغييرات على الوضعية القانونية للعقار، وعليه فإن سلامة إجراءات المسح وإعداد الدفتر العقاري، تعد أساسا جوهريا لقيام حجية هذا السند، لأن أي خلل أو خطأ يشوب هذه المراحل قد ينتقص من حجيته، ما ينعكس على استقرار الملكية العقارية، ويؤدي إلى نشوب منازعات قد تمس بالحقوق المشهورة، وهو ما يستدعي دراسة نطاق حجية الدفتر العقاري والمنازعات المترتبة عنه، وهو ما سيتم التطرق إليه في الفصل الثاني.

الفصل الثاني:

حجية الدفتر العقلي والمنوعات

المترتبة عن إعدادة

بعد التطرق في الفصل الأول إلى ماهية الدفتر العقاري وبيان خصائصه وأطره القانونية، إضافة إلى مختلف مراحل عملية المسح العقاري باعتبارها الأساس الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، يتضح أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية بالغة للدفتر العقاري باعتباره السند الرسمي الذي يكرس الوضعية القانونية للعقار في المناطق الممسوحة ويضمن استقرار المعاملات المتعلقة به.

فالدفتر العقاري لا يعتبر مجرد وثيقة إدارية، وإنما يمثل نتيجة نهائية وتتويجا لجملة من الإجراءات الفنية والقانونية الدقيقة التي تهدف إلى تحديد الملكيات والحقوق العينية العقارية بصورة نهائية وواضحة، وهو ما يبرر إضفاء حجية قانونية على البيانات الواردة به، وجعلها حجة في مواجهة الأطراف والغير وحتى الإدارة.

غير أن هذه الحجية، ورغم ما تتميز به من قوة في الإثبات، ليست بمنأى عن المنازعة، خاصة في الحالات التي يشوب فيها تأسيس الدفتر العقاري خطأ أو تدليس أو مخالفة للإجراءات القانونية المتعلقة بالمسح والشهر العقاري، ومن هنا تظهر العلاقة الوثيقة بين حجية الدفتر العقاري ودعوى إلغائه، إذ تعتبر هذه الدعوى الوسيلة القانونية للطعن في الحجية التي يتمتع بها الدفتر العقاري، متى ثبت أن تأسيسه تم بصورة غير مشروعة، أو على أساس بيانات غير صحيحة.

وعليه فإن دراسة حجية الدفتر العقاري تقتضي بالضرورة التطرق إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتبارها ضمانا لتحقيق التوازن بين استقرار المعاملات العقارية وحماية الحقوق المشروعة للأفراد.

وعلى هذا الأساس، سيتم تناول هذا الفصل في بحثين، الأول يتناول حجية الدفتر العقاري في الإثبات، أما المبحث الثاني فيتناول المنازعات المترتبة عن إعداد الدفتر العقاري.

المبحث الأول: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

وفقا للأمر 74-75 وخاصة ما جاء في نص المادة 19 منه التي تعتبر الدفتر العقاري سند ملكية¹ للحقوق العقارية المشهورة في السجل العقاري، وهذا السند يغني عن أي وسيلة أخرى يحتج بها في مواجهة الغير لإثبات الملكية العقارية.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 63-76 نجد أن المادة 16 منه تنص على جواز إعادة النظر في الحقوق العينية الناتجة عن الدفتر العقاري والتنازع فيها ودون تحديد اجل مسقط للحق في لذلك، وهو ما

¹ - المادة 19 من الأمر 74/75.

يشكل خروجاً عن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة لهذا السند ويقلل من حجتيه وبالتالي التقليل من حجية الشهر العيني بصفة عامة مما ينعكس سلباً على استقرار الملكية العقارية¹.

من جهة أخرى نجد المحكمة العليا قد أخذت بالحجية المطلقة للدفتر العقاري كسند للملكية العقارية تارة وبالحجية النسبية تارة أخرى.

- ففي قرارها رقم 259635 الصادر بتاريخ 21-04-2004 بمبدأ مفاده "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً لأمر 74-75 والمرسوم رقم 63-76 بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى"²، فنجد المحكمة العليا أقرت بالحجية المطلقة وأكدت أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية أين قضت باستبعاد عقد الملكية أو الحيازة في مواجهة الدفتر العقاري.

أما في قرارها رقم 488919³ الصادر بتاريخ 23-04-2008 أقرت بالحجية النسبية للدفتر العقاري أين قضت بأن عدم تطابق مضمون الدفتر العقاري ميدانياً مع العقد الرسمي ينقص من حجتيه ويجعله قابلاً للتعديل.

تبعاً لذلك، قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين، خصصنا الأول لحدود حجية الدفتر العقاري، في حين خصصنا المطلب الثاني لموقف المشرع والقضاء من حجية الدفتر العقاري.

المطلب الأول: حدود حجية الدفتر العقاري

لقد اختلفت الآراء حول حجية الدفتر العقاري بين فريقين، حيث تبني الفريق الأول الحجية المطلقة بينما تبني الفريق الآخر الحجية النسبية.

الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يرى أنصار هذا الرأي وجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ويستدلون على ذلك بأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي الحقيقي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه لمالك العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية وقانونية تشتمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي التي تضم موظفين متخصصين في المجالين التقني والقانوني تتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى مجموعات ملكية وإعطائها أرقام بالإضافة إلى التحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة

¹ - ليلي زروقي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط 2003، ص 51.

² - مفيدة لمزري، المرجع السابق، ص 94.

³ - قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 488919، المؤرخ في 23 أبريل 2008 قضية (ورثة ع-ق، ورثة ر-ص) ضد (ج-س)، مجلة المحكمة العليا قسم الوثائق، العدد 1، 2008، ص 227.

بالعقارات محل المسح وتحديد بها بكيفية نافية للجهالة، وبعد إيداع هذه الوثائق بالمحافظة العقارية المختصة يتم تأسيس السجل العقاري الذي ينشأ عنه الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المشمولة بعملية مسح الأراضي العام¹.

بالنظر للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يثقلها من أعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه الدفتر العقاري الذي يعتبر من أهم آثار المترتبة عن نظام الشهر العيني، وهو المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية للعقار، يسلم لمالكه بعد إجراءات المسح التي سبق التطرق إليها، فالهدف من الدفتر العقاري هو إسباغ الحجية المطلقة للحقوق وهذا من أجل تحصين الملكية العقارية وعدم التلاعب بها وبعث الائتمان العقاري².

الدفتر العقاري ما هو إلا صورة تحمل جميع البيانات التي يحملها السجل العقاري، أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح، ويستدل أصحاب هذا الرأي بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة المذكورة أعلاه.

حسب رأي الفريق الأول فإن الدفتر العقاري يعد الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر العيني الاعتماد على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر التصرفات الواقعة على العقارات، لاسيما تلك المتعلقة بحق الملكية.

فالتصرفات التي تقيد في ظل هذا النظام تعد قرينة قانونية قاطعة على الملكية، ويعتبر الحق المقيد فيه موجودا، وعليه لا يمكن الطعن فيه بأي دعوى من دعاوى الملكية العقارية إلا بدعوى البطلان، وبهذا يكون التصرف المنصب على حق الملكية العقارية في مأمن من المنازعات، كما يطمئن المتعاملين فيه.

كما استند أنصار هذا الاتجاه إلى المبادئ التي يبنى عليها نظام الشهر العيني، والتي تعتبر دليلا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري، نذكر منها:

- مبدأ قوة الثبوت المطلقة الذي يعتبر من أهم مميزات نظام الشهر العيني، ويقصد به القرينة القاطعة التي يشوبها أدنى شك بأن ما هو مقيد في السجل العيني هو الحقيقة وحدها التي لا تقبل أي طعن³.

¹ - مفيدة لمزري، المرجع السابق، ص 93، 94.

² - العربي بومعروف، حجية الدفتر العقاري بين مبدئي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة 1، المجلد 7، العدد 02، ديسمبر 2022، ص 771.

³ - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 158.

- مبدأ المشروعية الذي يعتبر نتيجة حتمية لمبدأ قوة الثبوت المطلقة فلا يمكن القيد في السجل العقاري إلا بعد التحقق والمراجعة الدقيقة والتأكد من أن هذا القيد مطابق للحقيقة¹.

- مبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام، يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيها حق الملكية فكل حق ملكية يدعيه صاحبه لا يكون له أثر ولا يمكن الاحتجاج إلا إذا كان مقيد بالسجل العيني²، وبالتالي يكون إثباته بموجب دفتر عقاري، وكل حق غير مقيد لا وجود له بين الأطراف أو في مواجهة الغير، فكل حق مقيد هو حجة على الجميع، ولا يمكن لأحد الاحتجاج بملكية عقار غير المقيد في السجل العقاري.

- مبدأ عدم سريان التقادم ضد صاحب الحق المشهر فأصحاب الحقوق المشهورة يكونون في مأمن من كسب الغير لهذه الحقوق العقارية بالتقادم³، ما يجعل الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري غير قابلة للتملك بالتقادم المكسب والاحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالت المدة، لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيد في السجل العقاري، ولا مجال لاكتسابها بالتقادم، وكل شخص رفع دعوى استحقاق على مالك الحق المقيد بالسجل العقاري لا تقبل دعواه، مهما كانت قرائن إثباته الدالة على ملكيته للعقار، وذلك لأن المعلومات الثابتة في السجل العقاري والخاصة بالمالك هي العنوان الحقيقي لصاحب حق الملكية الذي يمكن أن تقبل منه دعوى الاستحقاق، إذا رفعها ضد المعتدي على ملكيته دون وجه حق، وعليه فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني هو إثبات حق الملكية عن طريق الدفتر العقاري.

كما أن لنظام الشهر العيني أثر منشئ وناقل للحقوق التي تم قيدها في السجل العقاري، فلا يكفي لنشأة أو نقل هذه الحقوق صحة التصرف مصدر الحق وإنما يجب أن يخضع لإجراء الشهر العقاري⁴.

الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

في بعض الأحيان قد تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية أصلية كانت أو تبعية بعض الأخطاء والعيوب، مما يجعل بعضها عرضة للمنازعة، وهو ما دفع ببعض الفقهاء إلى تبني الحجية النسبية للدفتر العقاري لا المطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحبثهم في ذلك أن المشرع الجزائري منح الأشخاص الذين

¹ - فتحي ويس، المرجع سابق، ص 161.

² - المرجع نفسه، ص 163.

³ - المرجع نفسه، ص 165.

⁴ - المرجع نفسه، ص 168.

يدعون حقا في الطعن عن طريق القضاء، في ملكية عقارات مرقمة ترقيما نهائيا باسم أشخاص آخرين ليتم إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنها.

كما أن المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 السابقة الذكر قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في الدفتر العقاري، والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني، إذ أن التقليل من شأن هذه القاعدة لا يعتبر تهديدا لاستقرار الملكية العقارية، وذلك عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائيا حتى بعد الترقيم النهائي، كما أن اللجوء إلى القضاء هو حق مكسب دستوريا لا يمكن التنازل عنه، وما على من يدعي حقا في الدفتر العقاري إلا أن يثبت أمام القضاء ملكيته للحق موضوع الدفتر العقاري، دون إهدار للحقوق الثابتة فيه.

وهذا ما ذهب إليه القضاء من خلال القرار رقم 488919 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 23-04-2008 السابق الذكر.

إن ما استدل به أصحاب الرأي الذي يدعم الحجية النسبية للدفتر العقاري هو الأساس القانوني وهو المادة 16 من المرسوم رقم 63-76، فحجتهم واضحة مستمدة قوتها من النص القانوني، كما دعموا موقفهم بأن الإجراءات التي تسبق الدفتر العقاري ومنها أعمال المسح العقاري وإن كانت مضبوطة بنصوص قانونية تدرج فيها أعمال تقنية وقانونية يقوم بها موظفون متخصصون إلا أن هذه الأعمال غير منزهة عن الخطأ ولا حتى الميولات الذاتية التي تنفي عنها صفة الموضوعية.

وعليه فإن حجية الدفتر العقاري المسلم تبقى مرتبطة بمدى أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب أعمال المسح العقاري.

على عكس أصحاب الاتجاه الأول فقد اعتمدوا أدلة مبنية على أسس نظرية ينقصها الوضوح والدقة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، الهدف منها بسط الائتمان العقاري وحماية الملكية العقارية المثبتة بالدفتر العقاري باعتباره سند ملكية في المناطق المشمولة بعملية المسح العقاري حتى ولو على حساب ملكية الدولة أو ملكية الخواص.

المطلب الثاني: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

سنحاول في هذا المطلب أن نبين كلا من موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

كما يلي:

الفرع الأول: موقف المشرع من حجية الدفتر العقاري

إن معرفة موقف المشرع من حجية الدفتر العقاري وإعطاء نظرة شاملة على ذلك يستدعي منا استحضار النصوص القانونية التي تعالج هذه المسألة، المتمثلة أساسا في المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والتي تنص على ما يلي: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد لاحقا تعد المنطلق الوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية"¹

والمادة 19 من الأمر رقم 74-75 تنص على ما يلي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية"²

انطلاقا من المادتين أعلاه يتضح لنا أن المشرع الجزائري جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة باختلاف أنواعها، على اعتبار أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية للعقار هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن ما يزيد من مصداقية الدفتر العقاري وحجته هو عدم تسليمه إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق عقاري قانوني وميداني يقوم به أشخاص مختصون يتولون مهمة التحري في صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح.

تبعاً لما سلف ذكره من خلال المادتين 33 من المرسوم 32-73 و19 من الأمر رقم 74-75 فإنه لا يمكن قبول لا المحررات ثابتة التاريخ قبل عام 1971 ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية لإثبات الملكية العقارية في المناطق المشمولة بعملية المسح الأراضي العام، بل يجب على من يدعي ملكية عقارية الاستناد إلى الدفتر العقاري المعد والمسلم من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وفق السجل العقاري ومن ثمة منحه المزيد من الحجية القانونية تجاه المالك والغير.

غير أن ترقيم العقارات الممسوحة باسم المالك لا يستند فيه دائماً إلى عقود رسمية تثبت هذه الملكية، بل هناك حالات يتم فيها ترقيم العقارات باسم المالك الظاهر، سواء على أساس عقود عرفية لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلق، وفي أحيان أخرى عن طريق شهادة الشهود فقط، فإعطاء الدفتر العقاري المعد بناء على هذا النوع من السندات حجية مطلقة قد يضيع حقوق ثابتة للدولة أو لأشخاص آخرين.

كما أن المشرع قد مكن الأفراد من الطعن في الحقوق المشهورة مسبقاً في مجموع البطاقات العقارية ومنه الطعن في الدفتر العقاري، وهذا ما أكدته المادة 16 من المرسوم 63-76 أجازت إعادة النظر في

¹ - المادة 33 من المرسوم 32/73.

² - المادة 19 من الأمر 74/75.

الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي من خلال اللجوء إلى القضاء، مما جعل القوة الثبوتية للقيد المشهر نسبية وقابلة للطعن في أي وقت أمام القضاء.

إن غاية المشرع من ذلك حماية حقوق الغير حسن النية، ورغم أنه أعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، وذلك لاعتماد الدفتر العقاري على تحقيقات وتحريات يقوم بها أفراد قد يصيبون وقد يخطئون، وفي بعض الحالات يعتمدون على سندات ملكية غير رسمية مثل الحيازة القانونية.

مما سبق ذكره يمكن استخلاص أنه:

1- لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري ذا حجية قانونية مطلقة إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره وهذا للأسباب التالية:

- إن المدة المعتمدة لإعداد وتسليم الدفتر العقاري والممنوحة للطعن في التقييم المؤقت والمحددة بأربعة (04) أشهر أو سنتين (02) غير كافية للتحقق من أحقية المالك الظاهر في ملكية العقار وبالتالي إعداد الدفتر العقاري وتسليمه له، كان الأجدر الرجوع إلى مبادئ القانون العام فهذه المدة لا ترقى إلى المدة المشروطة لاكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم، طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني وهي 15 سنة بدون انقطاع¹.

- إن عمليات المسح المنجزة بموجب الأمر رقم 74-75 تمس كل التراب الوطني، بما يحتويه من ملكيات تابعة للخواص وملكيات تابعة للدولة وأملاك وقفية، فالقول بالحجية المطلقة يمكن أن يهدر دون شك بعض من هذه الحقوق أو الأملاك التابعة للخواص لغياب مالكيها أو لعدم علمهم بعمليات المسح العقاري، وكذلك الأملاك التابعة للدولة، والأملاك الوطنية بالنظر لصعوبة إحصائها وحمايتها.

2- إن القول بالحجية النسبية للدفتر العقاري وقابليته للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه، كونها تناقض مبدأ الائتمان العقاري والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري ما يجعل الملكية مؤقتة بطريقة غير مباشرة، ويكون الدفتر العقاري معرض للإلغاء في أي وقت.

كما أنه باستقراء مختلف النصوص القانونية التي تضمنت القوة الثبوتية للدفتر العقاري، نجد أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية كما سبق التطرق إلى ذلك.

ومنه نستخلص:

¹ - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني.

- أن القول بالحجية المطلقة للدفتر العقاري يتناقض مع حماية حق الملكية.
- والقول بالحجية النسبية للدفتر العقاري دون تحديد أجل لهذه النسبية، يتناقض مع الائتمان العقاري.

ثانيا: موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

من خلال الاطلاع على قرارات المحكمة العليا ذات الصلة نجد أن قضاء المحكمة العليا قد سائر موقف المشرع الجزائي في مسألة إعطاء الحجية الكاملة للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها، حيث جاء في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 28 جوان 2000 تحت رقم 197920¹ ما يلي: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية مسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون.

ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون"².

إن القانون ينص على خلاف ما ذهب إليه قضاة المجلس، ويعتبر الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية عملاً بنص المادة 19 من الأمر 74-75، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 73-32، ومن ثمة فإن قضاة الموضوع لما قضوا بعدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم استظهار الدفتر العقاري، يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون مما عرض قرارهم للنقض.

من خلال القرار المذكور أعلاه يتبين أنه في حالة نزاع لا مجال لإثبات المالك لمملكته في الأراضي الممسوحة إلا عن طريق إرفاق ملف الموضوع المقدم أمام المحكمة بنسخة عن الدفتر العقاري.

غير أنه في العمل القضائي نرى أن بعض القضاة يطلب نسخة حديثة للبطاقة العقارية أو شهادة من المحافظة العقارية للعقار المراد حمايته إلى جانب الدفتر العقاري متى تعلق الأمر بدعوى استحقاق العقار، على أساس أنه من الممكن أن يكون صاحب العقار قد تصرف فيه من قبل ولا يزال محتفظ بنسخة من الدفتر العقاري قبل التصرف، أو رفض منح الدفتر العقاري للمحافظة العقارية، على اعتبار أن البطاقة العقارية الحديثة أو الشهادة الممنوحة من المحافظة العقارية من شأنها إثبات الوضعية الحالية والفعلية للعقار محل الدعوى أو محل النزاع.

¹- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 197920، المؤرخ في 28/06/2000 قضية (ورثة ز.م) ضد (ورثة س.ع.و.ح.ر)، المجلة القضائية، العدد الأول، 2001، ص 249.

²- نص القرار رقم 197920.

كما تجدر الإشارة إلى أنه ورغم حصول المالك على الدفتر العقاري فإن ذلك لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره هذا من قبل الغير الحائز له لمدة تزيد عن 15 سنة عن طريق التقادم المكسب، وهو ما أكدته قضاة المحكمة العليا في قرارهم المؤرخ بتاريخ 16 جويلية 2008 تحت رقم 423832¹ والذي جاء فيه: "من الثابت قانونا أن كل من حاز عقارا أو منقولا أو حقا عينيا على منقول أو عقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشرة سنة بدون انقطاع.

لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم"

حسب ما جاء به القرار المذكور أعلاه فإنه رغم امتلاك مالك العقار أو الحق العيني لدفتر عقاري يثبت ملكيته، إلا أن ذلك لا يمنع الغير الحائز لهذا العقار أو الحق العيني لمدة خمسة عشر سنة دون انقطاع من اكتسابه بالتقادم وذلك للأسباب التالية:

- عدم وجود أي نص تشريعي ولا تنظيمي في الجزائر يمنع اكتساب الملكية العقارية الخاصة بالتقادم.

- أن مالك العقار مهما كانت طبيعته القانونية فالأجدر به استغلاله والانتفاع به لأن تركه لمدة تفوق 15 سنة يعد ضمنا تنازلا عنه فالأولى تملكه من قبل مستغله والمنتهق به.

- الحيابة العقارية تعد سببا لكسب الملكية وفق أحكام القانون المدني.

لهذا كان الأجدر على المشرع الجزائري عند إعماله لنظام الشهر العيني وجعله الدفتر العقاري الدليل الوحيد في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة النص على منع التمسك بالتقادم المكسب تجاه هذه العقارات أو الحقوق العينية التي حرر دفتر عقاري بشأنها، وذلك بإضافة مادة في الأمر 74-75 تقضي صراحة بحظر التمسك بالتقادم كوسيلة لاكتساب الملكية العقارية في المناطق الممسوحة وذلك ليتماشى مع نظام الشهر العيني والدفتر العقاري.

وهذا ما ذهب إليه القضاء من خلال القرار رقم 1206937² بتاريخ 14-01-2021 حيث نص على "لا يقبل الدفع بالحيابة المؤدية إلى التقادم المكسب بعد استنفاد الإجراءات والآجال المقررة للاعتراض على الترقيم المؤقت وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد سندا للملكية لتعارض ذلك مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري"

¹- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 423832، المؤرخ في 16/07/2008 قضية ورثة (ب.ر) ضد (ب.خ)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص 274.

²- الغرفة العقارية للمحكمة العليا، منشور على الموقع الرسمي للمحكمة العليا www.coursupreme.dz.

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004 ما يلي: "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة 19 من الأمر 74-75 والمرسوم 63-76 بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية، فالنفي باعتماد القضاة على التصريحات دون المكاتب يكون دون جدوى.

من خلال القرارين المذكورين يتبين أن الإثبات في الأراضي التي مستها عملية المسح العقاري، لا يكون إلا عن طريق الدفتر العقاري، الذي هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، بعد إتمام عملية المسح. في حال انعدام الدفتر العقاري لمدعى الملكية العقارية يحكم القاضي بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، طبقاً لنص المادتين 13 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتأكد القاضي من عدم زوال صفة المالك بالنسبة لدعوى استحقاق العقار، عن طريق تقديم المدعي نسخة من الدفتر العقاري، وكذلك شهادة المعاملات الإيجابية والسلبية للمالك من نفس المحافظة العقارية التي أصدرت الدفتر العقاري، تثبت عدم تصرف المدعي في العقار من قبل، أو رفض منح الدفتر العقاري للمحافظة العقارية في حال إلغائه المسبق، ذلك أن شهادة المعاملات السلبية والإيجابية تثبت الوضعية الحالية للعقار محل النزاع.

من خلال دراسة حجية الدفتر العقاري يمكن استخلاص النتيجة التاليتين:

الأولى: يكون الدفتر العقاري ذا حجية مطلقة، إذا تم إعداده بناء على إجراءات قانونية وميدانية صحيحة، بدءاً من عمليات المسح والتحقيق العقاري الميداني والتحقق من السندات التي تثبت الملكية، إلى غاية تحرير وتسليم الدفتر العقاري.

الثانية: يكون الدفتر العقاري ذا حجية نسبية، إذا شاب إجراءات إعداده وتسليمه خلل ما، إما في إجراءات المسح أو التحقيق العقاري أو في الآجال القانونية، وتم الطعن وطلب إعادة النظر فيها. بناء على ما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يتمتع بالحجية المطلقة، ما لم يطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة، وهذا ما يجرنا للحديث عن الدعوى المتعلقة بالدفتر العقاري، من خلال المبحث الثاني.

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة عن الدفتر العقاري

كأي عمل أو قرار إداري صادر عن سلطة مختصة، يمكن أن يرتب الدفتر العقاري - أو أنشاء، أو بعد إعدادة - عددا من المنازعات، وعلى مستويات مختلفة، ورغم القوة الثبوتية التي يتمتع بها الدفتر العقاري في مواجهة الغير والإدارة، إلا أنه قد يكون محل طعن سواء أمام الإدارة أو أمام القضاء.

ولعل ما تناولناه في المبحث الأول من هذا الفصل هو ما يوحى بقابلية الدفتر العقاري للطعن بشتى أنواع طرق الطعن، لاسيما وأننا قد خلصنا إلى أن حجية الدفتر العقاري نسبية، ترتبط ارتباطا وثيقا بصحة الإجراءات والوثائق التي تم الاعتماد عليها في إعدادة، وتحريره، وتسليمه للمالك الحقيقي.

انطلاقا من كل ذلك خصصنا هذا المبحث للمنازعات التي قد يربتها إعداد الدفتر العقاري في جميع أطواره ومراحلها، حيث تناولنا في مطلب أول منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري، وفي مطلب ثان دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء.

المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري

يعتبر الدفتر العقاري كما سلف بيانه، السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها متى تم الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام، إلا أنه وقبل تسليم الدفتر العقاري قد تعتري العملية إشكالات مادية وقانونية تحول دون استلام المالك لسنده الذي يثبت ملكيته للعقار،¹ وتثور هذه الإشكالات سواء بسبب القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري أو بسبب الأخطاء المرتكبة من طرفه.

الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري

خول المشرع للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة في مراقبة مدى استيفاء المحرر المراد إشهاره بالمحافظة العقارية على شروطه القانونية، فهو يحقق في هوية الأطراف وأهليتهم وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، ويترتب عنه، إما رفضه ايداع هذه الوثائق وبالتالي استحالة إجراء الإشهار العقاري، وإما قبول ايداعها مع رفض تنفيذ إجراء الإشهار، وفي كلتا الحالتين يبلغ قراره بالرفض للمعنيين بالأمر بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام يبين فيه أسباب الرفض.²

¹ - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 246.

² - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 128.

أولاً: قرارات المحافظ العقاري

كما قلنا سابقاً بأن المحافظ العقاري تصدر عنه عدة قرارات مفصلية بالنسبة لطلبات الشهر لدى المحافظة العقارية، ومن ثم فإنه بإمكانه أن يرفض الإيداع أو يرفض الإجراء كما يلي:

1. رفض الإيداع

يجوز للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع، إذا تبين له نقص في الوثائق المرتكز عليها في عملية الشهر، على أن يتم ذلك خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع، والأصل في رفض الإيداع أن يكون فوراً وكلياً، أي أنه يخص فقط بعض البيانات الموجودة فيها.

إن رفض الإيداع هو إجراء فوري وكلي يخص الوثيقة المودعة بأكملها، حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يخص فقط بعض البيانات في الوثيقة المودعة، غير أن لهذه القاعدة استثناء حددته المادة 106 من المرسوم التنفيذي 63-76 التي بينت حالات رفض الإيداع الجزئي وهي:

- حالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومميزة بمثل عدد المالكين حيث يمكن أن يكون الرفض على بعضه دون الآخر.
- حالة المزادات حسب قطع الأراضي أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد في هذه الحالة تعتبر الوثيقة المودعة شاملة متضمنة إجراءات كثيرة بكثرة عدد قطع الأرض التي تمت عليها المزادات أو البيوع المتميزة.

إذا كانت الوثيقة المودعة تتضمن امتيازات أو رهونا أو نسخة من التنبيه المساوي للحجز وتتضمن في نفس الوقت خلافات في التعيين الخاص بالعقارات المرتب عليها بعض الحقوق أو الحجز، فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقاً للشروط القانونية، أما حالة الرفض فإنها تطبق على العقارات التي يكون تعيينها ناقص، هذا عن حالة الرفض الجزئي أما عن حالة الرفض الكلي، سوف يتم دراسة أسباب رفض الإيداع، وكذلك كفاءات رفض الإيداع¹.

هذا ولمعالجة موضوع حالة رفض الإيداع ارتأينا تقسيم هذا الفرع إلى قسمين وذلك على النحو التالي:

1- أسباب رفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل عملية شهر، له محل وأجال قانونية يجب احترامها والتقييد بها، سلامته تعني سلامة بقية إجراءات الحفظ العقاري²، ويمكن أن يرفض المحافظ العقاري الإيداع في

¹ - زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، غنابة 2010/2011، ص 151.

² - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص 105.

حالات عددها المشرع في المادة (100) من المرسوم رقم 76-63¹ يتبين لنا أن المشرع قد حصر حالات رفض الإيداع فيما يلي:

أ- حالة عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ:

بحيث لا نكون أمام هذه الحالة إلا إذا تعلق الأمر بعقار موجود في أرض ممسوحة على أساس أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة وبالتالي لا يمكن القيام بأي عملية شهر دون إيداع ذلك السند من أجل تحيينه من الناحية القانونية.

ب- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغير حدود الملكية وثائق القياس:

لقد اعتبر المشروع مماثلاً لعدم تقديم مستخرج وثائق المسح السهو على مستخرج مسح الأراضي بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى ستة أشهر².

ج- حالة عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالف للمواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه:

ويقصد بهاته الحالة عدم إدراج في الوثائق المراد شهرها الهوية الكاملة لأطراف التصرف القانوني سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية.

د- حالة عدم تقديم أية وثيقة واجبة التسليم للمحافظ العقاري من أجل قبول الإيداع:

أعطى للمحافظ العقاري سلطة طلب أية وثيقة تراها لازمة في عملية الشهر لقبول الإيداع وذلك تحت طائلة عدم قبول الإيداع، ومن بين الوثائق التي جرى العرف طلبها رخصة البناء وشهادة المطابقة إذا تعلق بأراضي مبنية.

هـ- عند مخالفة شرط تعيين العقارات، سواء بعدم التعيين أو عدم دقته، كما تتطلب ذلك المادة 66 من ذات المرسوم³.

و- حالة عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات ألا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد من 93 إلى 98 من المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.

¹ - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم.

² - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 128.

³ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 369.

ز - حالة عدم ظهور الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

ومثال ذلك انعدام تاريخ صدور الوثائق المراد شهرها أو انعدام ختم محررها وغير ذلك من الأخطاء الشكلية والتي يجب تجنبها بغية الوصول إلى عقار موثق وصحيح من الناحية القانونية البحثية.

نستنتج من خلال قراءة الحالات التي حصرها المشرع في المادة (100) التي أعطت للمحافظ العقاري حق رفض الإيداع أن جلها تنصب حول حالتين إما بغياب أحد الوثائق أو البيانات المطلوبة في عملية الشهر واما بوجود نقص أو خلل في تقيين الأطراف والعقارات المراد إيداعها للشهر.

مع الإشارة أنه هناك حالتان يصلحان ليكون سبب من أسباب رفض الإيداع نصت عليها المادة (353) من قانون التسجيل المؤرخ في 29 جانفي 1976 تحت رقم 76-105 وهما:

- حالة غياب التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، بمعنى عدم وجود القيمة التجارية للمعاملة يعتبر تحديد القيمة المالية للعقار المراد شهره في المحافظة العقارية إجراء في غاية الأهمية، لأنه على ضوء ذلك يمكن تحديد رسم

الشهر العقاري والذي يختلف باختلاف نوع التصرف وذلك بحساب نسبة مئوية من القيمة التصريحية لأطراف المعاملة العقارية.

- وحالة عدم الدفع المسبق لرسم الإشهار العقاري من طرف ملتزم الإيداع باعتبار أن الرسوم المستحقة للخزينة العمومية من النظام العام، فلا يمكن التنازل عليها أو الإعفاء منها إلا بنص قانوني صريح، فعلى المحافظ العقاري إثارة ذلك وعدم قبول الإيداع بمجرد علمه أن الحقوق المستحقة لم تودع كما ينص عليه القانون الساري المفعول¹.

2- كفيات رفض الإيداع

ولا يتجسد رفض الإيداع إلا بقرار صادر عن المحافظ العقاري، يكون مؤرخ وموقع من طرفه، على أن يكون مسببا تسبيبا كافيا من الناحية القانونية، بغية أن يكون محصنا إذا تم رفع دعوى قضائية من أجل إلغائه، ويبلغ قرار رفض الإيداع إلى الموقع على التصديق في شكل رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول، أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام².

¹ عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 250.

² المادة 108، الفقرة 02 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وقبل أن يتخذ المحافظ العقاري قراره القاضي برفض الإيداع، لابد عليه أن يحصر جميع صور المخالفات أو النقائص التي تتطوي عليها الوثائق المودعة وهذا من أجل تجنب حالات رفض الإيداع المتكررة، وبالتالي يستطيع المودع تصحيح الوثيقة محل الرفض في أقرب الآجال.

أما عن كيفية مسك ملف الرفض من طرف المحافظ، فإنه في هذا الإطار يقسم إلى أربعة ملفات فرعية، ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض، ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ، ملف فرعي خاص برفض نهائي، ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات، فعند اتخاذ المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع، عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه وسببه والنص القانوني الذي استند إليه، وإذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، وفي حالة قيام المتضرر من الطعن في قرار الرفض خلال شهرين، فإن الملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي، والذي يقر أحد الحلين: إما تأييد قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وبالتالي يرتب الملف في الملف الفرعي الخاص بالرفض النهائي، وإما بإلغاء قرار المحافظ الذي يتعين عليه إتمام الإيداع بطريق عادية.¹

II. رفض الإجراء

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته، إلا أنه يرفض إجراء عملية الإشهار العقاري، إذا تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنه قد شابها عيب من العيوب،² سواء عند عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة، أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها، أو أن التصرف الذي يحمله المحرر مخالف للنظام العام والآداب العامة، وهو ما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63-76، حيث يحقق للمحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام.

في هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 12-06-2000 ملف رقم 203106، أيد القرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية الرامي إلى رفض الدعوى لعدم التأسيس استنادا إلى أن القرار الإداري

¹ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 153.

² - المادة 101 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري: "عندما يقبل المحافظ الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، فإنه يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر عملية التسوية المنصوص عليها في المادة 107 ...".

الصادر عن والى ولاية بجاية الذي يفيد تنازله عن قطعة أرض لم يتم إشهاره من طرف المحافظ العقاري بناء على المادة 105 من المرسوم التنفيذي أعلاه.¹

1- أسباب رفض إجراء الشهر العقاري

بالرجوع إلى المادة 101 من المرسوم 63-76 فإن المشرع أورد عدة حالات، يقبل فيها المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع، لكنه يوقف إجراء الإشهار العقاري على الخصوص عندما:

- ❖ عندما تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة.
 - ❖ عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب الخاص بوثائق وجداول قيد الرهون والامتيازات غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر.
 - ❖ عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
 - ❖ عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة، متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
 - ❖ عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة (104) يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف فيه.
 - ❖ عندما يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه.
- أهم ملاحظة يمكن استنتاجها بعد سرد جميع حالات رفض إجراء الشهر، أن المشرع قد حصرها في حالات معينة، وحسن ما فعل، لكيلا يتعسف المحافظ العقاري في رفض إجراء الشهر لأي سبب كان.²

2- كفيات رفض الإجراء

قبل إجراء الإشهار العقاري، يتولى المحافظ مع أعوانه تفحص مدى صحة الوثائق المقدمة له من أجل الإشهار. ويبلغ المعنيين بالأمر خلال أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الإيداع بالعيب الموجود، المكتشف على الوثائق للقيام بتصحيحها أو استكمال النقص أو إيداع الوثائق التعديلية، ويؤشر على البطاقة عند إتمام الوثائق، يؤشر على هذه البطاقة العقارية بعبارة (إجراء قيد الانتظار).³

بعد إتمام الوثائق يؤشر على هذه البطاقة العقارية التي تحمل الإجراء قيد الانتظار بالإجراء النهائي، ويكون له أثر رجعي إلى تاريخ الإيداع من أجل الترتيب في سجل الإيداع، وإذا لم يقم المودع للوثائق خلال

¹ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 130.

² عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 252.

³ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 131.

أجل 15 يوما الممنوحة للتسوية ابتداء من تاريخ التبليغ بإصلاح العيب أو إيداع الوثائق التعديلية، فإن المحافظ العقاري يرفض إجراء الشهر العقاري، ويكتب عبارة الرفض في العمود المخصص للملاحظات في سجل الإيداع يوضح فيها: تاريخ قرار الرفض، النص الذي يبرر هذا القرار.

وعلى المحافظ العقاري إرجاع الوثيقة محل الرفض إلى الموقع على التصديق برسالة موصى عليها أو شطبها من مصنفات العقود إذا كانت محكمة لتقاضي القياس عليها في حالة الإشهارات المتتالية لنفس العقار، أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم إشهارها، فيتم بإيداع وثيقة جديدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء، ويؤشر بذلك في البطاقة العقارية، و في دفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة،¹ وفي حالة عدم إيداع هذه الوثائق التعديلية يبلغ المحافظ قرار رفض عملية الإشهار العقاري فيما يخص الحق المشار في الوثيقة الخاطئة².

وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري للإيداع والإجراء يمكن أن يكون موضوع طعن أمام الجهات القضائية الواقعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية وذلك من خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار بالاستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه.

ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

قد يحدث ألا يتمكن المستفيد من عملية المسح من الحصول على السند الذي يثبت ملكيته لوجود مانع قانوني يحول دون ذلك، مما يؤدي إلى صدور قرار برفض الإيداع أو رفض الإجراء من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا، كما قد يظهر شخص آخر يدعي أحقيته بملكية العقار المملوك بموجب دفتر عقاري³.

1- الجهة القضائية المختصة بالنظر في الدعاوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري

وتكون قرارات المحافظ العقاري في هذه الحالة قابلة للطعن أمام القضاء المختص، الأمر الذي أكدته المادة (24) من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام حيث تنص على: " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا "، أما القضاء المختص نوعيا فهو القضاء الإداري عملا بالمعيار العضوي في تحديد الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري والذي جاءت

¹ - المادة 109 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 155.

³ - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 253.

به المادة (800)¹ من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على اعتبار أن قرارات المحافظ العقاري أعمال إدارية محضة.

2- التمثيل القانوني

عقب عملية إدماج إدارتي المسح والحفظ العقاري صدور القرار الوزاري المؤرخ في 18-09-2022 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، حيث نصت المادة الأولى منه على أنه: "يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة:

أ- المدير العام للأملاك الوطنية أو في غيابه، المدير المكلف بالمنازعات في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة ومسح الأراضي والحفظ العقاري المرفوعة أمام: المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع، بالنسبة للطعون في قرارات الإدارة المركزية، يكون حسب الصيغة التالية: " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً بالمدير العام للأملاك الوطنية " تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً.

ب- المديرون الجهويين للأملاك الوطنية، بالنسبة لقضايا المنازعات المرتبطة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بالولايات، كل حسب صلاحياته، في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية، المحاكم الإدارية للاستئناف"، وتكون حسب الصيغة التالية: " الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً قانوناً من طرف مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري لولاية..."، تحت طائلة رفض الدعوى شكلاً.

3- شروط رفع الدعوى

حيث تنقسم شروط رفع الدعوى التي ينبغي أن ترفع ضد قرارات المحافظ العقاري إلى شروط عامة خاصة بجميع الدعاوى وشروط خاصة تتعلق بهذا النوع من الدعاوى.

أ- الشروط المتعلقة بالمدعي

وهي الشروط التي يتطلبها القانون في الشخص الذي تصدى لرفع الدعوى القضائية وهي في العادة شروط عامة، وهي المصلحة، الصفة، والأهلية.

¹ المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

❖ المصلحة: ويشترط في المصلحة أن تكون قائمة وحالة أي موجودة فعلا يوم رفع الدعوى القضائية، ومستمرة إلى غاية الفصل في الدعوى.¹

وصاحب المصلحة في دعوى الحال هو الشخص الذي أودع وثائقه من أجل تثبيت حقوقه العينية على عقار معين.

❖ الصفة: وهي الحالة القانونية التي يكون عليها المدعي أثناء رفع الدعوى القضائية علاقته بالنزاع القائم حول الإجراءات المنفذة من طرف المحافظ العقاري.

❖ الأهلية: وهي صلاحية الشخص لمباشرة إجراءات التقاضي، غير أن المشرع وبصدور القانون 08-209² كان قد استبعد الأهلية كشرط من شروط رفع الدعوى وجعلها شرطا موضوعيا لصحة الإجراءات، وتختلف الأهلية من الشخص الطبيعي إلى الشخص المعنوي، فبالنسبة للشخص الطبيعي يتعين أن يتمتع بالأهلية ببلوغه سن الرشد المنصوص عليه في القانون المدني، أما الشخص المعنوي فيتمتع بالأهلية باكتسابه للشخصية المعنوية.³

ب- الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى:

بالرجوع إلى نص المادة (815) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تجدها تنص على أنه: "ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة ورقية أو بالطريق الإلكتروني"، كما نصت المادة (816) من ذات القانون على أنه: "يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة (15) أي هذا القانون".

وبالرجوع للمادة (15) نجدها تحدد البيانات الشكلية لعريضة افتتاح الدعوى فيما يلي:

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- اسم ولقب وموطن المدعي. 3 اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له.
- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.
- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

¹ - زين الدين بوتشيشة، *منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري*، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2023، ص 120.

² - القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية 21 سنة 2024.

³ - زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 121.

ولقد رتب المشرع على المدعي الذي يخلف إحدى البيانات المذكورة أعلاه، جزاء عدم قبول العريضة شكلاً واعتبر ذلك من النظام العام والدليل على ذلك أن المادة جاءت تحت صيغة الوجوب، وبالتالي متى تبين للقاضي مخالفة المادة المذكورة أعلاه فإنه يتتبع ذلك من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى إثارتها من طرف المدعى عليه أو المدخل في الخصام إن وجد.

وبتحليل نص المادة (15) المذكورة أعلاه نجد أن المشرع قد اشترط لقبولها شكلاً جملة من القواعد يمكن تلخيصها فيما يلي:

• الكتابة

الكتابة التي يعتد بها ليست مجرد أية كتابة، وإنما هي تلك التي تأخذ شكل عريضة تودع لدى أمانة الضبط مقابل وصل تسجيلها في سجلات الدعاوى بعد دفع رسومها القضائية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك، ويفصل رئيس المحكمة الإدارية في الإشكالات المتعلقة بالإعفاء من الرسم القضائي والإشكالات المتعلقة بجرد وإيداع الوثائق، ومن ثم فلا يعتد بالعريضة التي تأخذ شكل برقية، ما لم يتم تأييدها بعريضة تتضمن البيانات والشروط المعروفة في عرائض افتتاح الدعوى¹.

ولا يهم الوسيلة التي كتبت بها عريضة افتتاح الدعوى على أساس أن المشرع لم يحددها، فقد تكون بخط اليد أو الآلة الرقاقة أو الكمبيوتر، المهم أن تكون في آخر المطاف موقعة من طرف محررها لإثبات صفته في الدعوى القضائية.

• تحديد جميع أطراف الخصومة القضائية

لا يكفي أن تكون عريضة افتتاح الدعوى مكتوبة وموقعة من محررها بل يجب أيضاً أن يحدد فيها جميع أطراف الخصومة القضائية من مدعي ومدعى عليه ومدخلا في الخصام إذا اقتضى الأمر ذلك، وذلك بذكر اسم ولقب وموطن كل واحد منهم وذلك لتفادي أي خطأ محتمل النزاع عند تنفيذ الحكم المراد التوصل إليه ولمعرفة أيضاً الاختصاص النوعي للمحكمة بسبب أطراف النزاع، وإذا أخطأ المدعي في تحديد هوية أحد أطراف الدعوى، جاز للمحكمة أن تعطيه أجل من أجل استدراك الخطأ إذا كان قابلاً للتصحيح وذلك كله بغية الاقتصاد في مصاريف الدعوى وربح الوقت.

• اشتغال العريضة على موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى

لا يمكن للقاضي المطروح عليه النزاع أن يفصل وفقاً لمبادئ العدالة والشرعية، ما لم يكن ملماً بالموضوع إماماً شاملاً، ولا يكون كذلك إلا إذا قام المدعي ضمن عريضة افتتاح الدعوى بعرض الوقائع

¹ - عماد الدين رحامية، المرجع السابق، ص 256.

والطلبات والوسائل التي يؤسس عليها دعواه، وبالتالي وجب على المدعي رافع الدعوى أن يضمن في عريضة افتتاح الدعوى العناصر التي أسس عليها دعواه لتمكين خصمه من مناقشة الأدلة والوقائع المقدمة للمحكمة، كما أن هاته الأخيرة لا يمكنها البت في الدعوى إلا إذا قام المدعي بتحديد طلباته تحديدا دقيقا نافيا للجهالة بغية الوصول في آخر المطاف إلى رقابة قانونية بحتة من طرف المحكمة المعروض عليها النزاع ولتسهيل تنفيذ الحكم في حالة قبول الطلبات المقدمة من المدعي، وهذا لا يمنع المدعي بإبداء طلبات إضافية على أن تكون مرتبطة بالطلبات الأصلية، كأن يطلب مثلا إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع مع تعويض عن الضرر الذي أصابه جراء ذلك.

اشتمال العريضة على تحديد الجهة القضائية المختصة وعدد من النسخ بعدد الخصوم:

يهدف تحديد نوع الجهة القضائية المرفوعة أمامها النزاع وتاريخ ومكان الجلسة إلى إعلام المدعي عليه بالمعلومات الضرورية التي تمكنه من الحضور في الخصومة وبالتالي إبداء دفوعه في الوقت والمكان المحددين قانونا.

أما عن شرط تعدد نسخ العريضة بتعدد الخصوم، فهو أمر منطقي من الناحية القانونية على أساس أن جميع أطراف الدعوى متساوون في الحق في إبداء وسائل دفاعه ولا يمكن تحقيق ذلك إلا إذا قبلوا بنفس المعاملة التي يستلزمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع الإشارة أن قاعدة تعدد النسخ بتعدد عدد الخصوم لا تخص فقط عريضة افتتاح الدعوى بل تمتد لتشمل جميع المذكرات الجوابية وملفات الموضوع لكل طرف.

ج- الشروط الخاصة بإجراءات رفع الدعوى

بعد أن تناولنا الشروط الخاصة برفع الدعوى القضائية بوجه عام، والتي تنطبق على جميع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء، نحاول دراسة الشروط الخاصة بالدعوى المرفوعة من قبل لمستفيد من عملية المسح العقاري والرامية إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء وذلك على النحو التالي:

• احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى

لقد أعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو إجراء الشهر مهلة شهرين من اللجوء إلى القضاء تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار، أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وهذا ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المذكور أعلاه، وتبعا لذلك فإذا لم يبلغ المتضرر من قرار الرفض، فإن آجال رفع الدعوى القضائية تبقى مفتوحة يجوز فيها رفع الدعوى القضائية من طرف المدعي في أي وقت شاء.

مع الإشارة أن فوات المدة القانونية لرفع الدعوى القضائية أمام الجهة القضائية المختصة يجعل هاته الأخيرة ملزمة بالقضاء بعدم قبول الدعوى لسقوط الحق في الحماية القضائية طبقا للمواد 67، 68 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما يجب الإشارة إلى أن المواعيد تحسب كاملة، وبالتالي فلا يجب حساب اليوم الأول من التبليغ ولا اليوم الأخير منه، منه وإذا صادف آخر يوم من الميعاد يوم عطلة مدد الأجل لليوم الذي يليه.

• مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة القضائية المعروض عليها النزاع

ما دام الأمر يتعلق بقرار رفض الإيداع أو الإجراء الخاص بعقار معين فإن العبرة في الاختصاص الإقليمي مكان وجود العقار، الاختصاص النوعي، فولاية النظر في القضايا المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري ترجع إلى المحاكم الإدارية على أساس أن المحافظة العقارية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وعملا بنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما أسلفنا.

• ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا

تنص المادة (85) من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتم على ما يلي: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة من وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 75-74 ويتم إثبات هذا الإشهار موجب شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار¹.

كما تنص المادة 17 فقرة 2 من قانون لإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و- أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار."

د- آثار صدور القرار القضائي المنتظر

إذا ما 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 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.

¹ - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 262.

❖ وإما قراراً قضائياً تؤيد فيه طلبات المدعي، وبالتالي الحكم بإلغاء قرار الرفض وهنا وجب على المحافظ العقاري تنفيذ القرار بعد أن يصبح نهائياً بإلغاء قرار المحافظ، الذي يتعين عليه إتمام الإيداع أو إجراء الشهر حسب الحالة بطريق عادية¹.

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن أخطاء المحافظ العقاري

مهنة المحافظ العقاري محفوفة بالمخاطر والإشكالات العملية، نظراً لتعدد مهامه ودقتها، وأهميتها في حياة الناس ومصالحهم، حيث إن مهنته هاته تجعلها مشهراً للعقود ومثبتاً للحقوق العينية على العقارات، وبالتالي فهو مسؤول عن حماية حقوق الأفراد أملاكهم، وبذلك فهو أكثر الموظفين العموميين عرضة للأخطاء وأكثرهم تحملاً للمسؤولية، وعليه فهو مطالب أكثر من غيره باليقظة والتحلي بروح المسؤولية لتقادي كل ما من شأنه الإساءة إلى سمعته المهنية والمساس بحقوق الأفراد.

وتختلف أخطاء المحافظ العقاري باختلاف الأعمال والمهام المنفذة من طرفه في إطار ممارسة صلاحياته، كما تختلف المسؤولية المترتبة على عاتقه باختلاف هذه الأخطاء واختلاف جسامتها.

أولاً: أخطاء المحافظ العقاري

كما نوهنا سالفاً، فإن أخطاء المحافظ العقاري تختلف حسب اختلاف المهام المسندة إليه وتنوعها، وبالتالي تختلف من حيث جسامتها وخطورتها، فمن هذه الأخطاء ما يصنف كأخطاء مرفقية، ومنها ما يصنف كأخطاء جسيمة.

إذ يعرف الخطأ بشكل عام، في فقه القانون الإداري "بأنه ممارسة النشاط الإداري على وجه غير مشروع سواء كان فعل إيجابي أو سلبي، ومعنى ذلك مبدئياً، أن الخطأ الإداري يجد مجاله في كل عمل إداري، سلبي أو إيجابي، يمارس على وجه غير مشروع، ويعتبر (الخطأ) هو الأساس القانوني المنطقي الأصل الذي يفسر مسؤولية الإدارة عن أعمالها القانونية والمادية التي تقوم بها وتلحق أضراراً بالغير².

1- الأخطاء المرفقية للمحافظ العقاري

استعمل المشرع صراحة مصطلح الخطأ المصلحي والخطأ الشخصي في المادة 17 من الأمر 66-133 المؤرخ في: 02 يوليو 1966 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، لكن المادة 31

¹ - رامول خالد، المرجع السابق، ص 133.

² - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998، ص 24.

من الأمر 03-06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 الذي حل محل الأمر السابق جاءت كما يلي: " إذا تعرض موظف لمتابعة قضائية من الغير بسبب خطأ في الخدمة، ويجب على المؤسسة أو الإدارة العمومية التي ينتمي إليها أن تحميه من العقوبات المدنية التي تسلط عليه ما لم ينسب الى هذا الموظف خطأ شخصي يعتبر منفصلاً عن المهام الموكلة له ."

والمرشح يقصد هنا في هذه المادة أخطاء الموظف بمناسبة أداء مهامه، ولكي نميز جيداً بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي للمحافظ العقاري كموظف عمومي وجب الأخذ بعين الاعتبار ثلاث معايير مهمة وهي:

❖ المعيار الشخصي

طبقاً لهذا المعيار فإن الخطأ يكون شخصياً إذا كان الفعل الضار مسبباً بطابع شخصي يكشف عن عدم تبصر الإنسان وضعفه وشهوته، فإذا لم يسبغ بهذا الطابع فيكون مرفقياً، أي أن هذا المعيار يستند إلى النية السيئة لدى الموظف أثناء ممارسته لواجبات وظيفته، فمتى كانت هذه النية متجهة عمداً إلى الإضرار بالغير أو الحصول على منفعة شخصية كان الخطأ شخصياً يتحمل الموظف نتائجها ولا عد خطأ مرفقياً تتحمل الإدارة نتائجها، ويقوم هذا المعيار على أساس النزوات والأهواء الشخصية للموظف العام أو العامل المنسوب إليه الخطأ، أما إذا كان العمل الضار غير مطبوع بطابع شخصي، ويبنى عن موظف عرضة للخطأ والصواب فالخطأ هنا يكون مصلحياً (مرفقياً) يستوجب ويعقد مسؤولية السلطة الإدارية.¹

❖ المعيار الغائي

يقوم على أساس الغاية من التصرف الإداري الخاطئ، فمتى استهدف الموظف تحقيق أحد الأهداف المكلفة بها الإدارة ويدخل في وظيفته الإدارية فإن الخطأ يعتبر مرفقياً، أما إذا تصرف بقصد تحقيق أهداف لا علاقة لها بأهداف الإدارة ولا الوظيفة الإدارية وبقصد إشباع رغبة خاصة عد شخصياً.

❖ معيار جسامة الخطأ

بموجب هذا المعيار فإن الموظف الذي يرتكب خطأ جسيماً يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة القانون الجنائي كان خطؤه شخصياً، أما إذا لم يكن الخطأ بهذه الجسامة عد خطأ مرفقياً تسال عنه الإدارة التي يتبعها الموظف المخطئ.²

2- الأخطاء الجسيمة للمحافظ العقاري

¹ - عمار عوايدي، المرجع السابق، ص 136.

² - المرجع نفسه، ص 139.

الخطأ الجسيم، سلوك يتضمن إخلال بالتزام قانوني يحدثه شخص قليل الذكاء والعناية، ولا يمكن تصور ارتكابه من شخص يتحلى بسلوك الموظف العادي مثال الخطأ الجسيم، قيام المحافظ العقاري بإجراء الإشهار العقاري لمحضر عرفي صادر بعد تاريخ الفاتح جانفي 1971 أو إجراء إشهار لسند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر " الشهر المسبق " ¹.

ثانيا: مسؤولية المحافظ العقاري

رغم الدور الهام الذي يضطلع به المحافظ العقاري في نظام الشهر العقاري، إلا أنه وباعتباره موظفا عموميا قد يقع تحت طائلة المسؤولية بأنواعها، وبعد أن فرقنا في السابق بين أنواع الأخطاء التي قد يرتكبها المحافظ العقاري، سنتناول المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري كما يلي:

أ- مفهوم المسؤولية

يشير موضوع المسؤولية بوجه عام عنصر الخطأ وعنصر الجزاء، فالمسؤولية تقتضي ارتكاب الشخص أو الموظف خطأ ما يترتب عليه جزاء قانوني.

في القانون الوضعي، مصطلح المسؤولية يطلق على مساءلة شخص لاقترافه فعلا ما يتضمن مخالفة واجب مفروض عليه وفقا لطبيعة هذا الواجب ونوعه وتعدد صور المسؤولية وأنواعها، فتقوم المسؤولية عند الإخلال بقاعدة من القواعد التي حددها القانون ليرسم بها السلوك الذي يجب أن يلتزم به الإنسان تجاه غيره ².

إذ هي تحاسب الشخص عن ضرر أحدثه لغيره، سواء كان الضرر يقتصر على الجماعة أم على الفرد، إذن السلوك المخالف لقاعدة قانونية قد أضر بالغير، أو مس بمصلحة المجتمع، فتستتبع عندها الجزاء متمثلا بالعقاب في المسؤولية الجزائية، وبالتعويض في المسؤولية المدنية ³.

ب- أنواع المسؤولية

يمكن تقسيم المسؤولية بشكل عام والمسؤولية التي يقع تحت طائلتها المحافظ العقاري إلى ثلاثة أنواع من المسؤولية كما يلي:

❖ المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري

وتنقسم المسؤولية المدنية إلى قسمين، مسؤولية تقصيرية ومسؤولية عقدية.

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 144.

² - المرجع نفسه، ص 133.

³ - زهرة بن عمار، المرجع السابق، ص 158.

■ المسؤولية التقصيرية

تترتب المسؤولية التقصيرية على الإخلال بالتزام قانوني، وتقوم على ثلاثة أركان هي: الخطأ، الضرر، والعلاقة السببية بين الخطأ والضرر، وتنقسم المسؤولية التقصيرية بدورها إلى ثلاثة أسام هي:

✓ المسؤولية عن الأعمال الشخصية، نظمها المادة 124 من التقنين المدني.

✓ المسؤولية عن عمل الغير، طبقا للمادة 134 من التقنين المدني، تنقس بدورها هذه

المسؤولية إلى نوعين:

✚ مسؤولية متولي الرقابة: نظمها المادتين 134 و 135 من القانون المدني.

✚ مسؤولية المتبرع عن أعمال تابعه: نظمها المادة 136 من القانون المدني.

✓ المسؤولية الناشئة عن الأشياء نظمها المواد من 138 الى 140 مكرر من القانون المدني.

■ المسؤولية العقدية: تترتب المسؤولية العقدية على الإخلال بالتزام تعاقدى، وتقوم على أربعة أركان هي:

✚ أن يرتبط شخصان فأكثر بعقد صحيح، أن يخل المدين بالتزام ناش عن العقد، أن يصيب

هذا الإخلال ضررا للدائن.

✚ وجود علاقة سببية بين الإخلال بالتزام والضرر الحاصل.

وأساس المسؤولية العقدية ما اتفق عليه الأطراف، فالعقد شريعة المتعاقدين، كما تنص عليه المادة 106 من القانون المدني: "العقد شريعة المتعاقدين، فلا يجوز نقضه، ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقررها القانون"¹.

وفكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ، وأن مبدأ المسؤولية لا يتقرر إلا إذا نجم عن الخطأ المرتكب ضررا للغير، مع شرط قيام العلاقة السببية بينهما على هذا الأساس، فإن طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية، ينتج عنه حتما التمييز بين المسؤولية الشخصية التي تترتب عن خطأ المحافظ العقاري الشخصي، ومسؤولية الدولة التي تترتب عن الخطأ المرفقي مع تحديد كيفية التعويض عن الأضرار، وهو ما يستفاد من مضمون المادة 23 من الأمر رق 74-75 التي تنص: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 136.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم المرتكب من هذا الأخير.

إن مضمون هذه المادة يشير إلى أن المسؤولية المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على الدولة بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه كما هو منصوص عليه في الفقرة الأولى من نفس المادة.

غير أنه إذا ثبت خطأ هذا الأخير الجسيم، للدولة الحق بالرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي، وعليه لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض،

لذلك فإننا لا نتخيل وقوع المحافظ العقاري تحت طائلة المسؤولية العقدية على اعتبار أن المحافظ العقاري موظف عمومي يقوم بعدة أعمال في إطار المهام الموكلة إليه داخل المحافظة العقارية باعتبارها مرفقا عاماً.

■ المسؤولية التأديبية: وتختلف المسؤولية التأديبية عن المسؤولية الأدبية التي تتمثل في الإخلال بالتزام أدبي، وموضع المؤاخذه في هذا النوع من المسؤولية، الخطأ الأدبي، أما الجزاء المترتب عنه فيتمثل في تأنيب الضمير واستهجان المجتمع أو جزاء ديني يتمثل في العقاب الإلهي في الحياة الآخرة¹.

أما النظام التأديبي للمحافظين العقاريين فيعتبر جزءاً من نظام الوظيفة العامة، ويهدف هذا الجزاء إلى حماية المرافق العامة والمؤسسات العامة من الانحراف عن المسار الشرعي الذي أنشئت من أجله ويستمد روحه من مخالفة اللوائح والأنظمة والالتزامات المفروضة.

إن أحكام قانون الشهر العقاري لم يحدد فيها المشرع الأخطاء التي تستوجب مسؤولية المحافظ العقاري، ولكن بالرجوع إلى قانون الوظيفة العامة الأمر رقم 06-03² المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، نجد المشرع قد حدد في المواد من 177 إلى 181 الأخطاء المهنية لكن ليس على سبيل الحصر بل على سبيل المثال و في المقابل وضع لها العقوبات

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 137.

² - الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2006.

التأديبية حسب كل درجة في المادة 163 من نفس الأمر .و يدخل إذن في مفهوم أحكام هذه المواد المحافظ العقاري باعتباره أحد موظفي الدولة، ويشغل منصب أعلى بوزارة المالية، و يعمل تحت وصايتها. ويتسم النوع من الجزاء باستقلاليته عن النظام العقابي وفقا للتشريع الجزائي بسبب اختلاف التكيف القانوني للجريمة التأديبية عن الجريمة وفقا لقانون العقوبات¹.

❖ المسؤولية الجزائية للمحافظ العقاري:

تتمثل المسؤولية الجزائية في الإخلال بواجب قانوني يمس بمصلحة المجتمع ويتعرض مرتكبه إلى جزاء قانوني طبقا للتشريع العقابي، قد يكون هذا الجزاء بسبب خطأ جزائي يشكل جريمة مخالفة أو جنحة أو جناية².

فقيام المحافظ بتغيير بيانات وثائق عملية المسح يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية أو الدفتر أو البطاقات العقارية، الفعل المنصوص عليه والمعاقب عليه في التشريع العقابي، القانون 02-24 المتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور³، في المواد من 31 إلى 34 منه كما يلي:

✓ المادة 31 من القانون 02-24: يعاقب بالحبس من عشر (10) سنوات إلى عشرين (20) سنة وبغرامة من 1.000.000 دج إلى 2.000.000 دج كل شخص ارتكب تزويرا في محررات عمومية أو رسمية:

بتقليد أو تزيف الكتابة أو التوقيع، اصطناع اتفاقات أو نصوص أو التزامات أو مخالفات أو بإدراجها في هذه المحررات لاحقا، إضافة أو بإسقاط أو بتزيف شروط أو إقرارات أو وقائع أعدت هذه المحررات لتلقيها أو لإثباتها، انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

✓ المادة 32 من القانون 02-24: " يعاقب بالسجن المؤقت من عشرين (20) سنة إلى ثلاثين (30) سنة: كل قاض أو موظف أو ضابط عمومي، ارتكب عن قصد تزويرا في محررات عمومية أو رسمية أثناء تأدية وظيفته:

بوضع توقيعات مزورة، إحداث تغيير في محررات أو خطوط أو توقيعات، انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها، الكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو بالتغيير بعد إتمامها أو قفلها، تزيف جوهر محررات أو ظروفها بطريق الغش، بكتابة اتفاقات خلاف التي دونت أو أملت أمامه من

¹ - مجيد خلفوني، نفس المرجع، ص 139.

² - المرجع نفسه، ص 137.

³ - القانون رقم: 02-24 مؤرخ في: 26 فبراير سنة 2024، يتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2024.

الأطراف، تقرير وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كذبا بأن وقائع قد اعترف بها أو وقعت في حضوره أو بتغييره عمدا الإقرارات التي تلقاها .

✓ المادة 33 من القانون 02-24 يعاقب بالحبس من سنة (01) إلى خمس (05) سنوات وبغرامة من 100.000 دج إلى 100.000 دج:

كل شخص ليس طرفا في المحرر أدلى أمام ضابط عمومي أو موظف بتصريح يعلم أنه غير مطابق للحقيقة.

يستفيد من ظروف التخفيف المنصوص عليها في قانون العقوبات، كل من أدلى بوصفه شاهدا أمام ضابط عمومي أو موظف بتصريح غير مطابق للحقيقة ثم عدل عنه قبل أن يترتب على استعمال المحرر أي ضرر للغير وقبل أن يكون هو نفسه محل متابعة.

✓ المادة 34 من القانون 02-24 يعاقب بالحبس من خمس (05) سنوات إلى عشر (10) سنوات وبغرامة من 500.000 دج إلى 1.000.000 دج: كل من يستعمل المحرر مع علمه بأنه مزور.

وفي الأخير، نشير إلى أنه حتى وإن اختلفت مسؤولية المحافظ العقاري مدنية كانت أم تأديبية أم جزائية، فإن التعويض عن الأضرار التي ألحقها المحافظ بالغير تكون تحت ضمان الدولة ومسؤوليتها وبالتالي وجوب لجوء المضرور إلى القضاء الإداري في مثل هذه الدعاوى للمطالبة بالتعويض.¹

ودون الخوض في أسس المسؤولية الإدارية فإن المادة 23 من الأمر 74-75 آنف الذكر جعلتها قائمة على أساس الخطأ دون غيره وهو الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه والذي يسبب ضررا للغير ولما كانت الدولة هي من تتحمل التعويض فإن ذلك يعتبر من قبيل المسؤولية عن فعل الغير التي نص عليها القانون المدني وفي شقها مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه 3، وهنا تكون كفيلا لدفع التعويض هذا الأخير الذي لا يكون إلا نقدا وبالمقدار الذي يحدده القاضي مستندا في ذلك إلى جسامه الضرر، على أن يدفع من الخزينة العمومية ومن حساب وزارة المالية.²

المطلب الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء

كأي عمل إداري صادر عن إدارة أو مرفق عام، يمكن للدفتر العقاري بما يحتويه من حقوق أو ما يتضمنه من بيانات، متى كان مشوبا بعيوب أن يكون محل طعن بطرق عديدة من طرق الطعن أمام

¹ - المادة 137 من الامر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975 يتضمن القانون المدني.

² - زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 146.

القضاء، وهو ما أشارت إليه المادة 24 من الأمر 74-75 التي نصت على: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

ورغم الأهمية القانونية التي أولاها المشرع والقضاء للدفتر العقاري كسند لإثبات وحماية الملكية، حتى وصل البعض إلى القول بأن السند الوحيد للإثبات في المناطق الممسوحة، إلا أن ذلك لا يمنع من الطعن فيه بغرض إلغائه متى كان مستنداً إلى وثائق وإجراءات غير صحيحة، لاسيما وأن الدفتر العقاري يعتبر نتوفاً ونتيجة لعملية مركبة ومستمرة، تبدأ بعملية المسح العام بتعقيدها وصعوباتها، وتنتهي إلى عملية الشهر لدى المحافظة العقارية.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ماهيتها والجهة المختصة بالفصل فيها:

حتى نلم جيداً بدعوى الإلغاء بشكل عام ودعوى إلغاء الدفتر العقاري بشكل خاص، تعين علينا أن نتناول ماهية دعوى الإلغاء من خلال تبيان مفهوم دعوى الإلغاء، خصائصها وشروطها، والجهة المختصة بالفصل فيها.

أولاً: ماهية دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروطها:

1- ماهية دعوى الإلغاء

من خلال ما يلي سنتعرف على ماهية دعوى الإلغاء، وذلك من خلال التطرق إلى تعريف أولاً، ثم خصائصها وأسبابها.

أ- تعريف دعوى الإلغاء

تعرف دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قراراً إدارياً: "هي الدعوى التي يرفعها صاحب المصلحة أو من ينوب عنه أمام القضاء المختص، وخلال الميعاد المقرر قانوناً لرفع الدعوى، طالباً فيها بإبطال قرار إداري يعتقد بعدم مشروعيته"¹.

كما يعرفها الدكتور عوابدي عمار بأنها: "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ويرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة"².

¹ عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 96.

² عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، (نظرية الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 314.

كما عرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: " الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإداري (المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة) التي تهدف إلى إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته نظرا لما يشوبه من عيوب تعتري ركنا أو أكثر من أركانه ¹."

من خلال هذه التعريفات السابقة، يمكن القول بأن دعوى إلغاء الدفتر العقاري بأنها الدعوى المرفوعة أمام القضاء المختص نوعيا وإقليميا بغرض إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا صادرا عن سلطة عامة، نظرا لما يشوبه من عيوب.

ب- خصائص دعوى الإلغاء:

يمكن استنباط أهم خصائص دعوى الإلغاء من التعريفات السالف الذكر، وهي خصائص تميز هذه الدعوى عن غيرها من الدعاوى العادية وحتى الإدارية وهي كالتالي:

✓ دعوى الإلغاء دعوى قضائية إدارية:

فهي ليست مجرد طعن إداري أو تظلم إداري يرفع إلى الجهة مصدرة القرار الإداري أو الجهة التي تعلوها، بل هي دعوى قضائية ترفع أمام القضاء وبالتحديد القضاء الإداري المختص نوعيا وإقليميا، كما أنها لا تعتبر دفعا بل هي وسيلة هجومية، فهي دعوى قائمة بذاتها فلا نتصور المطالبة بإلغاء قرار إداري عن طريق دفع، فلا بد من رفع دعوى مستقلة أمام القضاء الإداري المختص ومباشرة.

والجهة القضائية الإدارية المختصة بإلغاء القرارات الإدارية المحلية هي المحكمة الإدارية باعتبارها صاحبة الولاية العامة في دعاوى إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية والبلدية والمنظمات المهنية الجهوية والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية، وهذا طبقا للمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

✓ دعوى الإلغاء هي من دعاوى قضاء المشروعية:

حيث تهدف دعوى الإلغاء إلى حماية مبدأ المشروعية، فهي من دعاوى قضاء المشروعية وليست من دعاوى قضاء الحقوق، لأنها تهدف إلى حماية مراكز قانونية عامة تتعلق بالمصلحة العامة وسلامة النظام القانوني للدولة ومشروعية أعمال الإدارة العامة، فالقاضي الإداري في هذه الدعوى يهتم بتقدير احترام الإدارة العامة للقانون ويفرض رقابة على أعمالها أثناء إصدارها للقرار الإداري محل الطعن.

✓ دعوى الإلغاء دعوى عينية موضوعية:

¹ - محمد الصغير بعلي، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 29.

فهي دعوى موجهة ضد القرار الإداري، فالمدعي في دعوى الإلغاء لا يستهدف الإدارة العامة مصدرة القرار الإداري في حد ذاتها بل يخاصم القرار الإداري الصادر عنها ومدى مشروعيته، وعليه فهذه الدعوى هي دعوى موضوعية عينية وليست دعوى شخصية ذاتية كونها تستهدف القرار الإداري غير المشروع ولا تهاجم مصدره.

✓ دعوى الإلغاء هي الدعوى الوحيدة لإلغاء القرارات الإدارية:

فلا يمكن لأي دعوى أخرى من الدعاوى سواء المدنية أو الجزائية أو الإدارية أن تحقق أهداف ونتائج دعوى الإلغاء، والمتمثلة في إلغاء القرار الإداري والقضاء على آثاره غير المشروعة بأثر رجعي وإلى الأبد.

✓ دعوى الإلغاء من النظام العام:

وهو ما اقرته المبادئ العامة للقانون، ويترتب عن اعتبار دعوى الإلغاء من النظام العام ما يلي:

- يجب على القاضي الإداري المختص الفصل في دعوى الإلغاء وإن لم تكن هناك نصوص قانونية
- لا يجوز الاتفاق على رفع أو عدم رفع دعوى الإلغاء.
- لا يؤدي انتفاء الصفة أو المصلحة عن المدعي إلى انقطاع دعوى الإلغاء، كما لا يجوز لرافع الدعوى التنازل عنها والمطالبة بعدم الفصل فيهم.

✓ دعوى الإلغاء تحكمها إجراءات خاصة:

لقد ذهب الفقه إلى أن الإجراءات القضائية الإدارية تطبعها الخصائص الأساسية التالية: الكتابة، الحضورية، الشبه سرية، السرعة، البساطة، قلة التكاليف، والطابع التحقيقي،¹ كما فرض المشرع إخضاع دعوى الإلغاء لإجراءات خاصة، وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع نظم هذه الدعوى بالعديد من الإجراءات القضائية، وهو ما لم يفعله بالنسبة لباقي الدعاوى الإدارية، وهذا راجع إلى أن دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى الإدارية وأكثرها فاعلية وحدة في حماية فكرة الدولة القانونية ومبدأ الشرعية.²

ج- أسباب دعوى إلغاء الدفتر العقاري

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 33.

² - وفاء بوالشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 18.

قبل الولوج مباشرة إلى أسباب إلغاء الدفتر العقاري، وجب التذكير والإشارة إلى أن شروط رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري هي نفسها الشروط المتعلقة برفع الدعوى الداعوى الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ما عدا ما استثناه القانون بنص خاص.

أما عن أسباب إلغاء الدفتر العقاري، فباعتبار هذا الأخير لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار، فإنه بالتالي يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية.

وقد اتفق الفقه والقضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغائه هي خمسة وتمثل أساسا في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسبيب، عيب مخالفة القانون وعيب الانحراف بالسلطة.

- فبالنسبة لعيب عدم الاختصاص، والذي يعد ارتكابه مخالفة لشروط صحة القرار الإداري بشكل عام، فإذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي¹.

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني وذلك بإصدار قرار بمنح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحية المترتبة عن عملية المسح العقاري.

- يميز القضاء الإداري المقارن بين الإجراءات أو الشكليات الجوهرية والإجراءات الثانوية، حيث يترتب على عدم مراعاة الأولى إصابة القرار بعيب، مما يقتضي إلغاءه من طرف القاضي الإداري حينما يطعن فيه، خلافا للثانية التي لا تؤثر على صحة القرار الإداري².

فبالنسبة لحالة مخالفة الشكل والإجراءات المقررة لتسليم الدفتر العقاري، فبالنسبة لشكل الدفتر العقاري، لا يمكننا تصور مخالفته على أساس أنه محدد وفقا للنموذج الخاص به، إلا أنه يمكن مخالفة إجراءات تسليمه، كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بإثبات دفعه للرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، كون أن مصاريف ورسوم الخزينة العمومية تعتبر حقا خالصا للدولة وبالتالي لا يمكن التنازل عنها أو فرضها

¹ - عماد الدين راحيمية، المرجع السابق، ص 266.

² - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 280.

إلا وفقا للقانون ومن متى تسليم الدفتر العقاري دون دفع تلك الرسوم وجب إلغاؤه طبقا لعيب مخالفة الإجراءات.

- أما بالنسبة لعيب عدم التسبيب، فالقاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسبيبها وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك، وإن كان مصدر إصدار الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 74-75 والمرسومين رقم 62-76 و 63-76 المذكورين سابقا.

- يقصد بعيب مخالفة القانون، العيب الذي يصيب ركن المحل أو الموضوع في القرار الإداري، فوجه الإلغاء متعلق بالمشروعية الداخلية للقرار¹.

فبالنسبة لعيب مخالفة القانون عند إصدار الدفتر العقاري، فلا يمكن حصره على أساس أن عيب مخالفة القانون هو أكبر مصدر لدعوى الإلغاء، لأنه يشمل جميع عيوب القرار الإداري، فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري أمكن طلب إلغاؤه، على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، لكي تمكن القاضي الإداري في آخر المطاف القضاء إما بطلب الإلغاء أو برفضه.

- أما عن عيب الانحراف بالسلطة، والمقصود به خروج الإدارة على المسعى الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه وهو المصلحة العامة، فالملاحظ عن هذا العيب صعوبة الوصول إلى إثباته لأنه يدخل في النية الخفية لمصدر القرار، فعلى رافع دعوى إلغاء الدفتر العقاري في هاته الحالة إثبات أن هذا الأخير قد سلم لشخص بقصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها، وفي حالة عدم تمكن إثبات انحياز المحافظ العقاري للشخص الحائز على الدفتر العقاري سوف تقضي الجهة القضائية حكماً يرفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني².

2- شروط قبول دعوى الإلغاء

إضافة إلى الشروط العامة لقبول الدعوى والتي أوردناها في المطلب الأول بالضبط في عنصر الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري، والتي تتمثل في شرطي الصفة والمصلحة والأهلية التي يجب أن

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 294.

² عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 267.

تتوفر في شخص المدعي، يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط الخاصة حتى تقبل دعوى إلغاء الدفتر العقاري يمكن أن نوجزها فيما يلي:

أ- احترام الميعاد القانوني لرفع الدعوى

ترفع دعوى الإلغاء خلال مدة معينة، حيث يتسم الميعاد بخصائص محددة، كما أشار قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى كيفية الحساب وتمديده¹.

وباعتبار الدفتر العقاري قراراً إدارياً يجوز الطعن فيه بدعوى الإلغاء، منح المشرع للمتضرر من قرار إداري مشوب بعييب من العيوب أجل أربعة (04) أشهر من أجل الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وهذا ما أكدته المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرار الإداري الجماعي أو التنظيمي.

وبما أننا لا نتصور تبليغ الدفتر العقاري للمتضرر باعتباره أجنبياً عنه، فإن هذا الأخير يلجأ إلى القواعد الخاصة بالطعن في قرارات المحافظ العقاري (رفض الإيداع ورفض الإجراء)، بحيث أعطاه المشرع مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الإشعار بالاستلام، أو من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وهذا ما أكدته المادة 110 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وتبعاً لذلك فإذا لم يبلغ المتضرر بقرار الرفض، فإن الآجل تبقى مفتوحة يجوز فيها رفع الدعوى القضائية من طرف المدعي في أي وقت شاء².

كما أنه ونظراً لخصوصية الدفتر العقاري والذي لا يمكن تبليغه للمتضرر ولا يمكن نشره، فهو يسلم للمالك مباشرة أو للمالك في الشيوخ بموجب وكالة موثقة من باقي المالكين، وبالتالي لا يمكن تطبيق هذا الأجل، كذلك لتبقى الآجال مفتوحة ويطبق المبدأ العام في سقوط الحقوق العينية والمحدد بخمسة عشر (15) سنة كاملة³.

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتاً تطبيقاً لأحكام المادتين 13 و14 من الأمر 74-75 المذكور، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي.

¹ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 114.

² عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 260.

³ زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 122.

وباستقراء هاتين المادتين نستنتج أن المشرع قد خول الحق للأشخاص المتنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري دون أن يمهلهم بأجل مسقط، مما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة بالسجل العقاري حتى بعد فوات آجال طويلة من صيرورة ترقيمها نهائياً، وحصول المعني بالأمر على دفتر عقاري، وهو ما من شأنه أن يؤثر سلباً على استقرار نظام الملكية العقارية¹.

ب- مراعاة قواعد الاختصاص الإقليمي والنوعي

ما دام الأمر يتعلق بقرار رفض الإيداع أو الإجراء الخاص بعقار معين، فإن العبرة في الاختصاص الإقليمي مكان وجود العقار، وبالتالي فإن المحكمة المختصة إقليمياً في النظر في النزاع هي المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار محل قرار الرفض سواء تعلق الأمر بالإيداع أو بالإجراء وهذا ما أكدته المواد 37، 38 و 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما عن الاختصاص النوعي، فولاية النظر في القضايا المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري ترجع إلى المحاكم الإدارية على أساس أن المحافظة العقارية ما هي إلا مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، وعملاً بنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه كلما تعلق الأمر بدعوى قضائية يكون فيها أحد الأطراف شخصاً معنوياً خاضعاً للقانون العام فإن الاختصاص النوعي فيها يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري.

مع الإشارة أن الاختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم الإدارية من النظام العام وبالتالي يجوز إثارة الدفع بعدم الاختصاص من أحد الخصوم في أية مرحلة كانت عليها الدعوى ويجب إثارته تلقائياً من الجهة القضائية المعروض عليها النزاع عكس الاختصاص الإقليمي في القضاء العادي والذي لا يمكن أن يحكم به القاضي إلا إذا أثير من طرف المدعى عليه قبل اللجوء في الموضوع أو الدفع بعدم القبول مع ضرورة تسبب ذلك وتعيين المحكمة المختصة إقليمياً وذلك كله تحت طائلة رفض الدفع².

ج - ضرورة إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً:

حماية لحقوق الأشخاص ألزم المشرع الجزائري المدعي شهر الدعاوى العقارية في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، إذ تنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 113.

² - عماد الدين رحايمية، المرجع السابق، ص 261.

وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 ف 4 من الأمر رقم 74-75 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"، وهو نفس الطرح الذي تبنته المحكمة العليا في قرار لها رقم 659801 صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 14-07-2011 الذي يقضي بـ: " لا تشهر العريضة المرفوعة أمام القسم العقاري في حالة عدم التعلق موضوعها ب دعاوي الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها، فالعبرة بشهر العريضة تعلق موضوعها بطلب: فسخ إبطال، تعديل، نقض سند الملكية المشهر".

كما أوجبت المادة 17 من ق إ م إ شهر عريضة افتتاح الدعوى إذا تعلق بعقار أو حق عيني عقاري، مع وجوب تقديمها في أول جلسة تحت طائلة عدم القبول شكلا مالم يثبت إيداعها للإشهار. ويهدف الإشهار إلى الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر تقاديا للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية¹، ولا يمكن للمدعي أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب العقاري تم شهره قبل الدعوى"، وذلك مراعاة لإجراءات الشهر المنصوص عليها في المادة 86 من نفس المرسوم.

كما أن شهر الدعوى العقارية " يؤدي وظيفة إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء، وبالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاء وما يترتب على ذلك من آثار².

د- الإجراءات والأشكال

يشترط قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقا لنص المادة 815 و819 منه، لقبول الطعن التقيد والالتزام بالإجراءات التالية:

✓ تقديم العريضة

يشترط من الناحية الشكلية لقبول دعوى الإلغاء أمام هيئات القضاء الإداري، أن يقدم الطاعن عريضة مكتوبة بعدد الخصوم وتتضمن ملخص الموضوع، وموقع عليها من الطاعن إذا كان شخصا طبيعيا أو الممثل القانوني إذا كان شخصا معنويا، ويجب أن تكون هذه العريضة مستوفية للشروط، وذلك بأن تتضمن الإشارة إلى البيانات الآتية:

- معلومات تتعلق بالأطراف واحتوائها على موجز للوقائع وجه على الأقل من أوجه الطعن.

¹ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 44.

² - حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المرجع السابق، الجزائر، 2002، ص 237.

- أن تكون موقعة من طرف محام، وهو ما نصت عليه المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

- غير أن الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من التمثيل الوجوبي بمحام، حيث توقع العرائض ومذكرات الدفاع ومذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه من طرف الممثل القانوني².

✓ تقديم نسخة من القرار الإداري

وتتمثل النسخة من القرار الإداري في موضوعنا في نسخة من الدفتر العقاري المراد إلغاؤه، وذلك حتى يستطيع القاضي فحص أوجه الطعن المثارة من طرف الطاعن، بحيث يرفق هذه النسخة مع عريضة افتتاح الدعوى، وهو الأمر الذي نصت عليه المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر، وإذا أثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار الطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة عن هذا الامتناع.

✓ تقديم إيصال الرسم

يشترط لقبول دعوى الإلغاء تقديم الإيصال المثبت لدفع الرسم، طبقاً لقانون المالية، حيث يختلف المبلغ باختلاف درجة الهيئة القضائية، (محكمة إدارية أو مجلس الدولة)، وكذا موضوع النزاع، كما أوكل المشرع في المادة 825 من نفس القانون لرئيس المحكمة الإدارية أو رئيس مجلس الدولة الفصل في الإشكالات المتعلقة بالرسم القضائي³.

ثانياً: الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

بالنظر إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري كعمل إداري يرقى إلى درجة القرار الإداري، فإننا لا نتصور على الإطلاق أن يكون الدفتر العقاري محل طعن بالإلغاء أمام القضاء العادي، وإذا كان من الممكن اللجوء للقضاء العادي من أجل الطعن في الدفتر العقاري بالتزوير، فإن ذلك لا يعني البتة بأن القضاء العادي متمثلاً في قسم الجرح أو محكمة الجنايات يملك صلاحية إلغاء الدفتر العقاري كقرار إداري،

¹ - تنص المادة 815 من ق إ م إ على: "مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام".

² - المادة 827 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 123.

وإنما ثبوت التزوير في المحرر (الدفتر العقاري) سيكون سببا قويا لإلغائه، وبالتالي فهو يحتاج لا محالة إلى تدخل القضاء الإداري عن طريق دعوى الإلغاء من أجل إلغائه وإزالة جميع آثاره.

وفيما يلي سنتعرض إلى اختصاص القضاء الإداري بدرجاته في النظر والبت في قضايا إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا.

1- اختصاص المحاكم الإدارية

مست التعديلات الواردة في القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 المعد والمتم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص القضائي للمحاكم الإدارية بشقيه النوعي والإقليمي، وعليه سنتطرق للاختصاص النوعي وكذا الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية.

✓ الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية

باستقراء المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، حيث تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها، حيث تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوى إلغاء وتفسير وفحص مشروعية القرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية¹.

ولما كان الدفتر العقاري كقرار إداري صادر عن المحافظ العقاري الذي يمثل إحدى المصالح الخارجية التابعة لمديرية مسح الأراضي والحفظ العقاري باعتبارها من بين المصالح غير الممركزة للدولة، فإن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في قضايا الطعن فيه بالإلغاء.

✓ الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية

على خلاف الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية والذي يتحدد حسب طبيعة أطراف النزاع، فالاختصاص الإقليمي يتحدد بنطاق إقليم معين²، طبقا للمادة (803) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، فإن الاختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية يتحدد طبقا للمادتين 37 و38 من هذا القانون، وبالجوع إلى المادة 37 المذكورة فإن المشرع أعطى الاختصاص إقليميا للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه بشكل عام، فإن لم يكن له موطن معروف، فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها آخر موطن له.

¹ - المادة 801 من الأمر 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم.

² - زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 118.

لكن وباستقراء المادة 40 من نفس القانون نجد أن المشرع أورد عدة استثناءات عن القاعدة العامة، حيث أعطى الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار متى كانت الدعوى متعلقة بعقار، بغض النظر عن موطن المدعى عليه، وبالتالي فإن المحكمة الإدارية المختصة بالبت والفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع النزاع. وبما أن المحافظة العقارية تكون في أغلب الأحيان في وضع المدعى عليه، وأنها لا تتمتع بالشخصية المعنوية ولا أهلية التقاضي، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري هو من يمثل الوزير المكلف بالمالية أمام المحاكم الإدارية، وبالتالي فإن المحكمة الإدارية بالولاية تكون مختصة بجميع القضايا التي تكون فيها مجموع المحافظات العقارية المتواجدة على مستوى هذه الولاية طرفا في النزاع¹.

2- اختصاص المحاكم الإدارية للاستئناف

استحدثت المحاكم الإدارية للاستئناف بموجب المادة 179 من الدستور الجزائري المعدل في سنة 2020² وكذا القانون العضوي رقم: 22-10 المؤرخ في 10 جوان 2022 والمتعلق بالتنظيم القضائي³، والذي أدخلها ضمن جهات النظام القضائي الإداري كما نص على تشكيلتها، في حين حدد القانون رقم: 22-07 المؤرخ في 05 مايو 2022 المتضمن التقسيم القضائي مقراتها بموجب المادة 08 منه⁴. بعد ذلك صدر تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2022⁵ الذي حدد اختصاصاتها كجهة استئناف بالنسبة للأحكام والأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية الابتدائية، ما عدا المحكمة الإدارية للاستئناف المتواجدة بالعاصمة فهي بالإضافة لكونها جهة استئناف لأحكام المحاكم الإدارية التابعة لدائرة اختصاصها، تختص أيضا بالفصل كدرجة أولى في الدعاوى لمنصبه على قرارات الهيئات الإدارية المركزية، والقرارات الصادرة عن المنظمات المهنية الوطنية والهيئات العمومية الوطنية.

وفيما يتعلق بدعاوى إلغاء الدفتر العقاري التي صدر بشأنها أحكام قضائية، فإن المحاكم الإدارية للاستئناف تعتبر الدرجة الثانية من درجات التقاضي بالنسبة لها، حيث ينقل النزاع من المحكمة الإدارية

¹ - زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 118.

² - المادة 179 من الدستور الجزائري لسنة 2020، المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 سنة 2020، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 2020. "تمثل المحكمة العليا المقومة لأعمال المجالس القضائية والمحاكم...".

يمثل مجلس الدولة الهيئة المقومة لأعمال المحاكم الإدارية للاستئناف والمحاكم الإدارية والجهات الأخرى الفاصلة في المواد الإدارية".

³ - قانون عضوي رقم 22-10 مؤرخ في 09 جوان سنة 2022، يتعلق بالتنظيم القضائي، جريدة رسمية عدد 41 لسنة 2022.

⁴ - قانون رقم 22-07 مؤرخ في 5 مايو سنة 2022، يتضمن التقسيم القضائي، جريدة رسمية عدد 32، لسنة 2022.

⁵ - القانون رقم 22/13 مؤرخ في 12/07/2022 يعدل ويتم القانون 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الابتدائية إلى المحكمة الإدارية للاستئناف بما يرتبه ذلك من آثار، حيث تتمثل آثار الطعن بالاستئناف في الأثر الناقل للنزاع، والأثر الموقوف:

- الأثر الناقل للاستئناف: ذلك أن النزاع ينتقل برمته من المحكمة الإدارية الابتدائية إلى المحكمة الإدارية للاستئناف، والتي تمارس سلطتها الكاملة على القضية وتلتزم بأن تبت في الدعوى بأن تؤيد الحكم المستأنف، أو تعدله، أو أن تحل محل محكمة أول درجة فتلغيه وتصدر حكماً جديداً.

- الأثر الموقوف: ذلك أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 كان ينص بأن الطعن بالاستئناف أمام مجلس الدولة لا يوقف التنفيذ، حيث كانت الأحكام الإدارية تصدر نهائية مهيورة بالصيغة التنفيذية، إلى أن صدر التعديل الذي جاء في سنة 2022 نص على أن للاستئناف أمام مجلس الدولة أثر ناقل للنزاع وموقف لتنفيذ الحكم¹.

ويحدد أجل الاستئناف بشهر (01) بالنسبة لأحكام المحاكم الإدارية².

✓ اختصاص مجلس الدولة:

على غرار التعديلات التي استحدثت المحاكم الإدارية للاستئناف، سواء في الدستور، أو القانون العضوي، أو قانون الإجراءات المدنية، هناك عدة تعديلات تضمنت إعادة ضبط ومراجعة اختصاصات مجلس الدولة، حيث تم إلغاء اختصاص أول درجة وكذا الاختصاص بالاستئناف من اختصاصات مجلس الدولة، مع الإبقاء على الاختصاص الاستئنافي لمجلس الدولة خاصة من حيث الإجراءات³.

- اختصاص مجلس الدولة كجهة طعن بالنقض

جاءت المادة 901 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل بموجب القانون 13-22 المؤرخ في 12-07-2022 واضحة وصريحة فيما يخص اختصاص مجلس الدولة، حيث جاء فيها: " يختص مجلس الدولة بالفصل في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائياً عن الجهات القضائية الإدارية، ويختص أيضاً بالفصل في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة".

¹ المادة 908 من القانون رقم 13/22 مؤرخ في 12/07/2022 يعدل ويتم القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² المادة 950 من القانون 13-22 مؤرخ في 12/07/2022 يعدل ويتم القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ نادية بونعاس، مستجدات الاختصاص القضائي في المادة الإدارية وفقاً للقانون 13-22 المعدل والمتم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الفكر والقانون السياسي، جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، المجلد السابع، العدد الثاني، نوفمبر 2023، ص 40.

ويختص مجلس الدولة كقاضي نقض أيضا في كل ما تم تحديده وتخصيصه بنص قانوني خاص وذلك بمفهوم الفقرة 02 من المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لـ 2022، ومن الأمثلة على ذلك الطعن بالنقض في قرارات اللجنة الوطنية للطعن المتعلقة بتنظيم مهنة المحضر القضائي، وهو ما نصت عليه المادة 6 من القانون المتعلق بمهنة المحضر القضائي، كما يختص مجلس الدولة كقاضي نقض في بعض المنازعات المتعلقة بفئة المحامين، فالقرار الصادر عن المجلس التأديبي للمنظمة يجوز لكل من وزير العدل والمحامي المعني الطعن فيه أمام لجنة الطعن الوطنية وعندما تبت هذه الأخيرة في الطعن فإنها تصدر قرارا مسببا يجوز لكل من وزير العدل والمحامي المعني والنقيب الطعن في هذا القرار بالنقض أمام مجلس الدولة وذلك طبقا للمادة 132 م القانون رقم 07-13 المتضمن مهنة المحاماة.

يختص مجلس الدولة أيضا كقاضي نقض في قرارات مجلس المحاسبة الصادرة عن تشكيلة كل الغرف مجتمعة، وهو ما نصت عليه الفقرة 01 من المادة 110 من الأمر 95-20 المتعلق بمجلس المحاسبة المعدل والمتمم¹.

كذلك يكون الطعن في قرارات المحاكم الإدارية للاستئناف في مجال الطعن في الدفتر العقاري بالإلغاء، فيمكن لصاحب المصلحة، سواء كان المدعي الذي طالب قضائيا بإلغاء الدفتر العقاري الذي يراه مشوبا بعيب من العيوب، أو المدعى عليه الذي ألغى دفتره العقاري أن يطعن في القرار الصادر نهائيا عن المحكمة الإدارية للاستئناف.

وعليه فإن الطعن بالنقض يرفع بتصريح أو بعريضة أمام أمانة ضبط مجلس الدولة أو أمام أمانة ضبط الجهة القضائية التي صدر عنها الحكم أو القرار القضائي محل الطعن بالنقض، وذلك خلال شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار محل الطعن²، ويمسك بأمانة ضبط مجلس الدولة وبأمانة ضبط الجهة القضائية التي صدر عنها الحكم أو القرار القضائي محل الطعن سجل يسمى "سجل قيد الطعون بالنقض"، تسجل فيه تصريحات أو عرائض الطعون بالنقض حسب تاريخ وصولها، ويكون هذا السجل موضوعا تحت مسؤولية أمين الضبط الرئيسي، ويكون مرقما وموقعا من طرف رئيس مجلس الدولة، أو رئيس الجهة القضائية التي يصدر عنها أحكام أو قرارات قضائية نهائية تقبل الطعن بالنقض حسب الحالة و الذي يراقب مسكه دوريا.

¹ - نادية بونعاس، المرجع السابق، ص 43.

² - المادة 956 من قانون الإجراءات المدنية المعدل والمتمم.

ويتم التصريح بالطعن بالنقض من طرف الطاعن أو محاميه، في محضر يعده أمين الضبط الرئيسي لدى مجلس الدولة أو الجهة القضائية التي صدر عنها الحكم أو القرار القضائي النهائي محل الطعن بالنقض حسب الحالة، ويمكن تفويض أمين ضبط آخر لإعداد هذا المحضر.

ويتضمن المحضر البيانات التالية: اسم ولقب وموطن الطاعن اسم ولقب وموطن المطعون ضده، وإذا تعلق الأمر بشخص معنوي يجب بيان تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقية تاريخ وطبيعة القرار القضائي المطعون فيه، ويوقع المحضر حسب الحالة من طرف أمين الضبط الرئيسي أو أمين الضبط المفوض لدى مجلس الدولة أو الجهة القضائية المصدرة للحكم أو القرار محل الطعن بالنقض، وكذا القائم بالتصريح.

كما يلزم الطاعن بتبليغ المطعون ضده رسميا خلال أجل شهر واحد من تاريخ التصريح بالطعن بالنقض بنسخة من محضر التصريح بالطعن وللطاعن أجل شهرين ابتداء من تاريخ التصريح بالطعن بالنقض الإيداع العريضة بأمانة ضبط مجلس الدولة أو أمانة ضبط الجهة القضائية المصدرة للحكم النهائي أو القرار النهائي محل الطعن بالنقض، يعرض فيها وجه أو أوجه طعنه وذلك تحت طائلة عدم قبول الطعن بالنقض شكلا.

ويجب أيضا على الطاعن أن يبلغ رسميا المطعون ضده خلال أجل شهر واحد من تاريخ إيداع عريضة الطعن، بالنقض بنسخة من هذه العريضة مؤشر عليها من طرف أمين الضبط الرئيسي لدى مجلس الدولة أو الجهة القضائية المصدرة للحكم أو القرار محل الطعن بالنقض حسب كل حالة على حدة¹.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن إلغاء الدفتر العقاري

بمجرد صدور حكم أو قرار إداري نهائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإن المراكز القانونية للأطراف تتغير، وتبعا لذلك تلزم الإدارة ممثلة في المحافظة العقارية بإلغاء الدفتر العقاري الملغى وبالتالي إزالة جميع آثاره، وإلغاء الدفتر العقاري من طرف القضاء لا ينتقص البتة من قيمته وقوته في إثبات وحماية الملكية العقارية، بل هو تصويب لوضع خاطئ كان لزاما على القضاء أن يتصدى له.

وفيما يلي سنتناول آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف المتخاصمين والغير، وكذا في مواجهة الإدارة ممثلة في المحافظة العقارية.

¹ - نادية بونعاس، المرجع السابق، ص 45.

أولاً: آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف والغير

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، وتبعًا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الملكية كحق الانتفاع¹. وإذا كان للدفتر العقاري قوة ثبوتية مطلقة في المناطق التي شملتها عملية المسح العام كما أسلفنا، إلا أن الحكم القضائي الفاصل في الدعوى بإلغائه يعتبر أقوى استنادًا لقاعدة أن " الحكم عنوان الحقيقة " وكذا لمبدأ " قوة الشيء المقضي به "، وفيما يلي يمكن تعداد عدد من الآثار الناجمة عن إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف والغير، وفي مواجهة الإدارة كما يلي:

1- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف والغير

أ- آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

✓ زوال حجية الدفتر العقاري الملغى وزوال الحقوق المثبتة فيه:

حيث أنه وبمجرد صدور حكم قضائي نهائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري محل دعوى الإلغاء، فإن حجية هذا الدفتر تزول، وتزول معها الحقوق المثبتة بموجب هذا الدفتر العقاري، وتعود بالتالي حالة الأطراف إلى ما كانت عليه قبل إنشاء وإعداد هذا الدفتر العقاري.

✓ عودة الملكية لصاحبها الحقيقي:

زوال حجية الدفتر العقاري عن المدعى عليه يقابلها بالضرورة عودة الملكية لصاحبها الحقيقي، فمتى كان هناك خطأ في التقييم، تزوير، أو خطأ في إجراءات المسح، فإن الحكم القضائي يصوب هذا الوضع الشاذ ويعيد الحق إلى صاحبه من جديد.

ب - آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الغير

وفي هذا الصدد يجب أن نميز بين ما إذا كان هذا الغير حسن النية أم سيء النية.

✓ في مواجهة الغير سيء النية:

إذا ثبت أن الغير كان يعلم بأن السند الذي بني عليه الدفتر العقاري محل دعوى الإلغاء أو بوجود تزوير فيه، فإن حقوقه تزول تبعًا لإلغاء الدفتر العقاري، ولا يمكنه التمسك بالحماية القانونية ولا المطالبة بالتعويض، والقضاء الجزائي يميل غالبًا إلى حماية الشرعية وإزالة آثار التزوير أو البطلان، خاصة إذا كان أساس الدفتر العقاري مشوبًا بالغش والتزوير.

¹ - عماد الدين رحيمة، المرجع السابق، ص 267.

✓ في مواجهة الغير حسن النية:

متى كان هذا الغير حسن، كأن يكون هو الآخر ضحية خطأ إداري أو تقني من الإدارة، فبإمكانه المطالبة بالتعويض جبرا للضرر الذي لحقه هو الآخر، وكما أن القضاء في العادة يميل إلى استقرار المعاملات العقارية وحماية الملكية الحقيقية، فإنه لا يتجاهل حالة الغير حسن النية ضمانا لحقوقه.

ثانيا: آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

لا يستطيع المدعي الحائز على حكم قضائي بإلغاء الدفتر العقاري وضع حيز هذا الحكم حيز التنفيذ بمعزل عن الإدارة التي أسست للوضع القائم، حيث أنه هناك اعتبار لشخص المنفذ عليه ممثلا في المحافظة العقارية التي لا يمكن بأي حال أن ينفذ السند التنفيذي بمعزل عنها ودون تدخل منها.

✓ إلزام الإدارة بتغيير المراكز القانونية للأطراف:

في كل الأحوال، ومهما كانت الآثار التي يمكن أن يربتها إلغاء القضاء للدفتر العقاري، فإنه لا مجال للحديث عن هذه الآثار إلا بوضع الحكم أو القرار القضائي الفاصل فيه حيز التنفيذ، ولا يوضع الحكم النهائي الفاصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري حيز التنفيذ إلا إذا اتبع المستفيد منه الخطوتين التاليتين:

- تكليف الإدارة ممثلة في مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري بتنفيذ الحكم أو القرار النهائي والممهور بالصيغة التنفيذية عن طريق محضر قضائي، الذي يمنحها مهلة للوفاء لا تقل ولا تزيد عن 15 يوما، ويمكن أن تصل هذه المهلة إلى شهرين كاملين متى تضمن هذا السند التنفيذي إلزاما للإدارة بالتعويض أو المصاريف¹.

- إيداع الحكم أو القرار الإداري الفاصل في دعوى الإلغاء لدى المحافظة العقارية المختصة من أجل إشهاره وقيدته في البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، هاته المهمة التي يتولى إنجازها موثق عن طريق إفراغ السند التنفيذي في نموذج PR6، وإيداعه لدى المحافظة العقارية.

بمجرد تواصل الإدارة ممثلة في المحافظة العقارية، فإنه يتعين على هذه الأخيرة أن تسحب الدفتر العقاري الملغى وتعدم جميع آثاره، لكنها لا تكتفي عند هذا الحد، بل يتعين عليها أيضا أن تعيد إنشاء مركز جديد لصاحب الملكية الحقيقي متى تضمن الحكم ذلك، وذلك عن طريق قيد المالك الجديد في البطاقة العقارية للعقار، وإعداد دفتر عقاري جديد وتسليمه إياه إذا كان منفردا، أما إذا كانت الملكية شائعة بين عدد من الشركاء فلا يسلم الدفتر العقاري إلا بموجب وكالة رسمية.

¹ - المادة 986 من القانون رقم 13/22 مؤرخ في 2022/07/12 يعدل ويتم القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

✓ إمكانية الرجوع على الإدارة بالتعويض:

وذلك انطلاقاً من القواعد العامة في القانون المدني لاسيما المادة 124 منه، والتي تنص على: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير، يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

ثم إن رفع دعوى التعويض أمام القاضي الإداري يعني إقامة مسؤولية الدولة والهيئات التابعة لها وإلزامها على جبر الضرر الذي سببته نتيجة ممارستها لنشاطها الإداري، وعلى اعتبار أن الضرر أثر من آثار القرار محل دعوى الإلغاء فإنه كثيراً ما ترتبط دعوى التعويض بدعوى الإلغاء¹.

حيث تجدر الإشارة إلى أن المدعي وصاحب الحق الجديد، والثابت بموجب حكم قضائي، يحق له أن يطالب بتعويض عادل نظير ما تكبده من خسائر وحرمان من استغلال العقار موضوع دعوى الإلغاء، ويحصل على هذا التعويض من الدولة ممثلة بوزير المالية ممثلاً بمدير مسح الأراضي والحفظ العقاري متى ثبت أن الإدارة هي المتسبب في الضرر الحاصل له.

حيث ترفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري بصفته ممثلاً للدولة إذا كان موضوعها المطالبة بالتعويض عن الضرر المترتب عن خطأ المحافظ العقاري في إصدار قرار الترقيم العقاري النهائي وتسليم الدفتر العقاري للمستفيد منه باعتباره سنداً للملكية العقارية، وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، والتي تنص على أن الدولة مسؤولة عن الإضرار التي تصيب الغير بسبب الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، وبالتالي فهذه المسؤولية قائمة على أساس الخطأ المرفقي إذ ترفع الدعوى ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية هذا الأخير الذي يمثله على مستوى الولاية مدير مسح الأراضي والحفظ العقاري².

وترفع دعوى المسؤولية ضد الدولة خلال عام واحد ابتداء من تاريخ اكتشاف فعل الضرر، ويعتبر هذا الأجل مسقطاً، وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي 15 سنة تسري ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ الجسيم³.

كما أن للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري، في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير، وهذا ما تضمنته المادة 23 من الأمر 74-75 أعلاه.

¹ - زين الدين بوتشيشة، المرجع السابق، ص 144.

² - المرجع نفسه، ص 146.

³ - مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 153.

خلاصة:

يشكل الدفتر العقاري في التشريع الجزائري الأداة الأساسية لإثبات الملكية العقارية وتكريس استقرار المعاملات، غير أن الحجية التي يتمتع بها لم تكن محل اتفاق مطلق فقها وقضائيا، إذ تباينت الآراء بين من يقر له بحجية مطلقة حماية للائتمان العقاري واستقرار الحقوق، وبين من يرى أن هذه الحجية تبقى نسبية متى شاب إجراءات إعداد الدفتر العقاري عيب، أو تدليس، أو خطأ أثناء عملية المسح والترقيم العقاري.

وقد حاول المشرع الجزائري من خلال النصوص المنظمة لمسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري تحقيق نوع من التوازن بين حماية الحقوق الثابتة في الدفتر العقاري وضمان حق المتضررين في الطعن والمنازعة، وهو ما كرسه القضاء من خلال اجتهاداته التي أقرت من جهة بقوة الدفتر العقاري وحجيته كوسيلة نهائية للإثبات، ومن جهة أخرى فتحت المجال الإمكانية إلغائه أو تصحيحه متى ثبت عدم مشروعية الإجراءات التي أفضت إلى إنشائه. حيث أن عملية إعداد الدفتر العقاري، لا تخلو من منازعات قد تنثور سواء أمام المحافظ العقاري أثناء مراحل المسح والترقيم، أو أمام القضاء الإداري عن طريق دعوى إلغاء الدفتر العقاري، باعتبارها وسيلة قانونية الحماية الحقوق العينية العقارية من الأخطاء والتجاوزات التي قد تمس بمبدأ المشروعية.

وعليه فإن فعالية نظام الشهر العقاري كما رأينا، لا تتحقق فقط بمنح الدفتر العقاري حجية قوية في الإثبات، وإنما تتحقق كذلك بإقرار آليات قانونية وقضائية تسمح بالرقابة على مشروعية إجراءات إعداده، وذلك ضمانا للتوازن بين استقرار المعاملات.

خاتمة

خاتمة:

ختامًا، يتضح من خلال هذه الدراسة أن الدفتر العقاري يحتل مكانة محورية في نظام الشهر العقاري الجزائري، باعتباره الأداة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية وتكريس الاستقرار في المعاملات المتعلقة بالعقار في المناطق المشمولة بعملية المسح العام.

وقد سعى المشرع الجزائري من خلال تبني نظام الشهر العيني وإقرار الدفتر العقاري إلى إضفاء قدر كبير من الدقة والوضوح على الوضعية القانونية للعقارات، بما يضمن حماية الحقوق العينية العقارية ويحد من النزاعات التي كانت تنثور في ظل نظام الشهر الشخصي.

وقد تناولت هذه المذكرة الإطار المفاهيمي والقانوني للدفتر العقاري، من خلال بيان تعريفه ومشتملاته وخصائصه وأهدافه، إضافة إلى تحديد الأساس القانوني المنظم له، مع إبراز مختلف الهيئات المتدخلة في عملية إعداده، وعلى رأسها مصالح مسح الأراضي، المحافظة العقارية ولجان المسح.

كما تم التطرق إلى مختلف مراحل عملية المسح العقاري، وما تتضمنه من إجراءات ميدانية وإدارية وقانونية، تنتهي بإعداد وتسليم وضبط الدفتر العقاري، باعتباره السند النهائي المثبت للملكية العقارية، حيث تجدر الإشارة إلى أن المشرع زيادة على ذلك حاول أن يتماشى مع السياسة المنتهجة من طرف الدولة والرامية إلى تعميم الرقمنة في جميع القطاعات، وذلك عن طريق النص على إمكانية تسليم الدفتر العقاري في شكل إلكتروني، غير أن ذلك لم ير النور حتى كتابة هذه الأسطر.

كما تم تحليل نطاق حجية الدفتر العقاري، بين الاتجاه القائل بالحجية المطلقة، والاتجاه الذي يقر بحجية نسبية قابلة للطعن والإلغاء في بعض الحالات الاستثنائية، خاصة إذا شابت إجراءات الإعداد أخطاء أو تجاوزات أو حالات تدليس وتزوير.

وقد تبين من خلال دراسة النصوص القانونية والاجتهاد القضائي أن المشرع الجزائري، رغم إقراره لقوة الدفتر العقاري في الإثبات، لم يمنحه حصانة مطلقة، بل أخضعه لرقابة القضاء حمايةً لمبدأ المشروعية وصوناً لحقوق الأفراد.

كما أبرزت الدراسة أن المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري تشكل جانباً بالغ الأهمية بالنظر إلى خطورة الآثار المترتبة عنه، سواء تعلق الأمر بالمنازعات الناشئة أمام المحافظ العقاري بسبب قراراته أو أخطائه أثناء عملية الشهر العقاري، أو بالدعاوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري.

ومن خلال هذه الدراسة يمكن استخلاص النتائج التالية:

- يتمتع الدفتر العقاري بحجية قوية في إثبات الملكية العقارية، بل يعتبر السند الوحيد للإثبات في المناطق المشمولة بعملية المسح العام.

- أن حجية الدفتر العقاري ليست على إطلاقها بل هي حجية نسبية، حيث يمكن الطعن فيه بطرق عدة، وعلى رأسها دعوى الإلغاء التي ترفع أمام القضاء الإداري.

- أن فعالية الدفتر العقاري في الإثبات، تبقى مرتبطة بمدى احترام إجراءات إعداده، وكذا بمدى دقة البيانات المضمنة فيه، الأمر الذي يستوجب تعزيز الرقابة على أعمال مصالح المسح والمحافظة العقارية، وتطوير وسائل التكوين والتأهيل المهني للأعوان المكلفين بهذه العمليات.
- هناك ضرورة ملحة لتحديث المنظومة العقارية ورقمنتها، بما يحد من الأخطاء، ويعزز الشفافية والسرعة في معالجة المنازعات العقارية، وذلك من خلال تعديل القوانين سارية المفعول، وسن نصوص حديثة بما يتماشى مع متطلبات العصرنة.
- أن دعوى الإلغاء تمثل ضماناً قانونية هامة للرقابة على مشروعية أعمال الإدارة، غير أن آثارها تمتد بدرجات متفاوتة إلى الأطراف والغير والإدارة، الأمر الذي يفرض ضرورة تحقيق التوازن بين استقرار المعاملات العقارية من جهة، وحماية الحقوق المشروعة للأفراد من جهة أخرى.
- وفي الأخير، نقول بأن إمكانية الطعن بإلغاء الدفتر العقاري لا تنتقص من قيمته كسند لإثبات الملكية العقارية، بل تعمل على كشف الخلل الحاصل به أثناء إعداده، ثم تصويبه بما يتماشى والأطر القانونية التي جاء بها المشرع الجزائري في هذا الصدد، وتحقيقاً للأهداف المرجوة منه.

قائمة المصادر والمراجع

النصوص القانونية:

النصوص التشريعية:

- الدستور الجزائري الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 30 ديسمبر، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020 سنة 2020، جريدة رسمية عدد 82 لسنة 2020.

- القانون العضوي رقم 22-10 مؤرخ في 09 جوان سنة 2022، يتعلق بالتنظيم القضائي، جريدة رسمية عدد 41 لسنة 2022.

- الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 1975.

- الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية 92 لسنة 1975.

- الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، جريدة رسمية عدد 46 لسنة 2006.

- القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 2008، المعدل والمتمم.

- قانون رقم 10/14، المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78 لسنة 2014.

- القانون رقم 11/17، مؤرخ في 27 ديسمبر 2017، يتضمن قانون المالية سنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 لسنة 2017.

- قانون رقم 22-07 مؤرخ في 5 مايو سنة 2022، يتضمن التقسيم القضائي، جريدة رسمية عدد 32 لسنة 2022.

- القانون رقم 22/13 مؤرخ في 2022/07/12 يعدل ويتمم القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- القانون رقم: 24-02 مؤرخ في: 26 فبراير سنة 2024، يتعلق بمكافحة التزوير واستعمال المزور، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 2024.

- القانون رقم 08/24، المؤرخ في 24 نوفمبر 2024، يتضمن قانون المالية لسنة 2025، جريدة رسمية عدد 84 لسنة 2024.

النصوص التنظيمية:

- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15 لسنة 1973.

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية رقم 30، سنة 1976.
- المرسوم رقم 63/76، مؤرخ في 26 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، لسنة 1976.
- المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 المعدل والمتم للرسوم 62/76 المتعلقة بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 71، سنة 1984.
- مرسوم تنفيذي رقم 65/91، مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، جريدة رسمية عدد 10 لسنة 1991.
- المرسوم 134/92 الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 1992 المعدل والمتم للرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25، المعدل والمتم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- المرسوم التنفيذي رقم 251/21 المؤرخ في 25 يونيو 2021، يتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل املاكها، واجباتها، مستخدميتها، إلى وزارة المالية، جريدة رسمية عدد 47 لسنة 2021.
- المرسوم التنفيذي رقم 393/21 مؤرخ في 18 أكتوبر 2021، يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأموال الوطنية وصلاحياتها، جريدة رسمية عدد 80 لسنة 2021.
- القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27، جريدة رسمية عدد 20، لسنة 1977، ومع أصل القرار تم إلحاق مطبوع يشكل نموذج الدفتر العقاري.
- التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.
- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 ماي 2003، المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب "مجهول"، حالة الملكيات التي لها سندات ملكية مشهورة، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- المذكرة رقم 4300، المؤرخة في 10 مارس 2025، تسوية العقارات المسجلة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وتلك المسجلة باسم الدولة عن طريق الخطأ، صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 488919، المؤرخ في 23 أبريل 2008 قضية (ورثة ع-ق، ورثة ر-ص) ضد (ج-س)، مجلة المحكمة العليا قسم الوثائق، العدد 1، 2008.
- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 197920، المؤرخ في 28/06/2000 قضية (ورثة ز.م) ضد (ورثة س.ع.و.ح.ر)، المجلة القضائية، العدد الأول، 2001.
- قرار صادر عن المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 423832، المؤرخ في 16/07/2008 قضية ورثة (ب.ر) ضد (ب.خ)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010.

المراجع:

1- الكتب:

- 1- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، دون سنة نشر
- 2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة ماي 2025.
- 3- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.
- 4- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
- 5- زهدي يكن، السجل العقاري في لبنان والعالم، الجزء الثاني، دار الثقافة، بيروت، لبنان، 1972.
- 6- زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر والتوزيع، الجزائر، 2023.
- 7- عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 8- عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار لايمة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2024.
- 9- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، 2004.
- 10- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2، (نظرية الدعوى الإدارية)، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- 11- عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، دراسة تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ديوان المطبوعات الجامعية، 1998.
- 12- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 13- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- 14- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط17، دار هومة للنشر، الجزائر، 1127.
- 15- محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2007.

الأطروحات والمذكرات:

- بوالشعور وفاء، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.
- بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة باجي مختار، عنابة 2010/2011.
- محمد مصطفى زرباني، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق_ بن عكنون، الجزائر 2011.

- بوزيتون عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق لجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2016/2015.

المقالات:

- العربي بومعروف، حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة باتنة 1، المجلد 7، العدد 02، ديسمبر 2022.
- أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، المجلد 30، العدد 2، ديسمبر 2019.
- شهيناز بن بوعيشة، الإطار القانوني للمحافظ العقاري المساعد، الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف، المجلد 17، العدد 01، 2025.
- مفيدة لمزري، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، المركز الجامعي أحمد زبانة بجليزان، المجلد 08، العدد 01، 2019.
- نادية بونغاس، مستجدات الاختصاص القضائي في المادة الإدارية وفقا للقانون 13-22 المعدل والمتمم لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الفكر والقانون السياسي، جامعة محمد الشريف مساعدي، سوق أهراس، المجلد السابع، العدد الثاني، نوفمبر 2023.

المواقع الإلكترونية:

الموقع الرسمي للمحكمة العليا www.coursupreme.dz.