



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص : قانون الأعمال

قسم العلوم القانونية والإدارية

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون

النظام القانوني للدفتري العقاري

تحت إشراف :

إعداد الطلبة:

الدكتور: محمد حميداني

1- أسماء يخلف

2- بشرى برصاوي

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الاسم و اللقب	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/ إلهام فاضل	8 ماي 1945	أستاذ محاضر - ب-	رئيسا
02	د/ محمد حميداني	8 ماي 1945	أستاذ محاضر - ب-	مشرفا
03	د/ مراد ميهوبي	8 ماي 1945	أستاذ محاضر - أ -	مناقشا

2018-2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



قال تعالى:

أعوذ بالله من الشيطان الرجيم

{ قَالَ لَقَدْ ظَلَمَكَ بِسُؤَالِ نَعَجْتِكَ إِلَىٰ نِعَاجِهِ ۖ وَإِنَّ كَثِيرًا مِّنَ

الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا وَعَمِلُوا

الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ۖ وَظَنَّ دَاوُودُ

أَنَّمَا فَتَنَّاهُ فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ ﴿24﴾

صدق الله العظيم



شكر وتقدير

الحمد لله والصلاة والسلام على خير خلق الله

محمد صلى الله عليه وسلم أما بعد...

بداية نحمد الله تبارك وتعالى حمدا كثيرا

ونشكره على فضله ونعمته في إتمام هذا البحث.

كما نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الإمتنان

إلى أستاذنا "محمد حميداني"

الذين أشرفا علينا في إنجاز هذا البحث.

كما نتقدم بالشكر إلى لجنة المناقشة

"إلهام فاضل" و"مراد ميهوبي"

كما نتوجه بالشكر الكثير إلى كل من مد لنا يد العون والمشورة

أعوان مكتبة الجامعة وخاصة "جلال"

وأخيرا نتقدم بفائق عبارات الاحترام والتقدير إلى كل الأساتذة الذين أشرفوا على

تأطيرنا وتكويننا طيلة مرحلة الدراسات العليا.

إلى كل هؤلاء جميعا نقول وفقنا الله وإياكم لما يحبه ويرضاه.

الإهداء

نهدي هذا العمل

إلى العائلة الكريمة

وإلى أصدقائنا وأساتذتنا عبر مشوارنا الدراسي

إلى دفعة قانون أعمال

تخصص النظام القانوني للإستثمار

(2018/-2017)

خطة المذكرة

مقدمة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

المطلب الأول: المقصود بالدفتر العقاري وأهدافه

الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه

الفرع الثاني: الأهداف المرجوة من الدفتر العقاري

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

الفرع الأول: الدفتر العقاري عقدا إداريا

الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرارا إداريا

المبحث الثاني: إجراءات وكيفية إعداد الدفتر العقاري

المطلب الأول: الإجراءات المادية للدفتر العقاري

الفرع الأول: مرحلة جمع الوثائق (المرحلة التحضيرية)

الفرع الثاني: مرحلة تجسيد عملية المسح في الميدان (المرحلة الميدانية)

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري

الفرع الثاني: كيفية التأشير على الدفتر العقاري وتسليمه

الفصل الثاني: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري وإشكالات الفصل فيها

المبحث الأول: المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري والمنازعات اللاحقة لإصداره

المطلب الأول: منازعات الدفتر أمام المحافظ العقاري (أثناء إعداده)

الفرع الأول: منازعات الإيداع

الفرع الثاني: منازعات إجراء الشهر والمنازعات المتعلقة بعملية الترقيم

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء (اللاحقة لإصداره)

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

الفرع الثاني: المسؤولية المترتبة على عاتق المحافظ العقاري

المبحث الثاني: الآثار الناتجة عن ازدواجية الإختصاص في حل نزاع الدفتر العقاري

المطلب الأول: أوجه تنازع الإختصاص في منازعة الدفتر العقاري

الفرع الأول: تنازع الإختصاص الإيجابي

الفرع الثاني: التنازع السلبي

المطلب الثاني: كيفية الفصل في تنازع الإختصاص

الفرع الأول: الحيز القانوني لإختصاص محكمة التنازع

الفرع الثاني: كيفية حل تنازع الإختصاص

الخاتمة

قائمة المصادر والمراجع

مقدمة

ترتبط علاقة قوية وقديمة بين المال والإنسان نشأت منذ الوجود فهو يعمل جاهدا إلى المحافظة عليها بثنّى الطرق والوسائل فتطورت هذه العلاقة أو الصلة مع مرور الزمن حتى عرفت بالملكية ولعل أهمها الملكية العقارية كما تسمى بالثروة العقارية، والتي لها أهمية كبرى في إقتصاد كل دولة وخاصة الدول النامية والتي من بينها الجزائر التي أخذت بنظام الشهر الشخصي ولكن نظرا للانتقادات التي تعرضت لها الملكية العقارية في ظل نظام الشهر الشخصي وتبعاً للعديد من النزاعات المستعصية التي ثارت بصدد هذا القطاع فبمطلع سبعينات القرن الماضي تبنت الجزائر نظام الشهر العيني في التشريع العقاري.

وقبل التطرق لأهم النصوص القانونية التي ضبقت قواعد الملكية العقارية في الجزائر نتطرق إلى أول ظهور للنظام الدفتر العقاري كان في أستراليا على يد **robert torrens** حيث بدأ يتعرف على ملاك السفن بسهولة وذلك عن طريق تسجيل أسمائهم في سجل خاص في الميناء يسمى تسجيل السفن حيث أنه نقل هذه الفكرة لمعرفة لأصحاب الأراضي الخاصة وذلك لكثرة النزاعات الناشئة عنها فوضع مشروع قانون ووجد صعوبات كثيرة في البداية لكنه ومع ذلك صدر أول قانون من طرف البرلمان عام 1858 للنظام الشهر العيني ويعرف بنظام تورنس الذي يعتمد على انتقال الملكية العقارية على إجراء الشهر وذلك عن طريق حصول المالك على سند الملكية والمتمثل عن عمل صادر عن مصالح مديرية المحافظة العقارية وهو الدفتر العقاري، حيث أن نظام الشهر العيني يقوم على إجراءات مسح الأراضي كمرحلة تقنية وأساسية إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات.

فأهمية الدفتر العقاري تتجلى في:

ما مدى نجاح المشرع الجزائري في تحقيق الأهداف المرجوة والمتبعة في نظام الشهر العقاري وبالخصوص نظام الشهر العيني باعتبار هذا الأخير يضيف طابع المشروعية على الملكية العقارية، وذلك يكمن في استفادة وحصول صاحب الحق على الدفتر العقاري. فالدفتر العقاري له أهمية كذلك في حماية المالك (الحائز) من أي إحتجاجات أو نزاعات قد تثور بشأن إثبات ملكيته العقارية من الغير.

وعلى ضوء ما تقدم فإن الدراسة تهدف إلى:

تسليط الضوء على الأسباب المؤدية لطول النزاعات على مستوى المحاكم بخصوص منح الدفتر العقاري وفي مدى أخذ المشرع والقضاء الجزائريين بالحجية المطلقة للدفتر العقاري ودوره في الإثبات، ومحاولة من المشرعين لإزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري ككل والخاصة بضبط وتوضيح نصوص الدفتر العقاري كجزء.

وأیضا لنشر الوعي أكثر لدى المحافظة العقارية كإدارة والمحافظين العقاريين كموظفين فيها في حسن استغلالهم لوظائفهم.

الإشكال المطروح:

باعتبار نظام الشهر العيني يكرس الملكية ويضفي عليها طابع المشروعية بموجب حصول المالك على الدفتر العقاري إلا أن هذا السند وبصدد إعداده وتسليمه والحصول عليه ثار العديد من النزاعات التي يكون مآلها القضاء، وعليه يمكن طرح إشكالية عامة لهذه الدراسة وهي:

إلى أي مدى يساهم الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في الجزائر؟
والتساؤلات الفرعية التي تتفرع عن الإشكالية المطروحة:

- ما المقصود بالدفتر العقاري؟ ما هي طبيعته القانونية؟ كيف يتم إعداد الدفتر العقاري وتسليمه؟

- وما هي حجيته في الإثبات؟ وما هي الدعاوى التي يمكن رفعها في حال القيام بالطعن نتيجة

أخطاء مرتكبة؟ وماهي الجهة المختصة بالدعاوى؟

ومن أهم الدوافع والأسباب لاختيار هذا الموضوع:

نظرا لقلّة الكتب المتخصصة في موضوع بحثنا ولإعطائه حقه من الدراسة، ولتوضيح الأهمية البالغة للدفتر العقاري في الحياة العملية وفي تسوية المعاملات بين الأفراد، ومحاولة منا إثراء مكتبة جامعتنا بمراجع متخصصة في الدفتر العقاري، كذلك البحث عن مدى أخذ المشرع الجزائري والقضاء بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري.

الدراسات السابقة:

بالنسبة للدراسات الأكاديمية السابقة في الموضوع، وجدنا عدد مقبول من الدراسات لكن معظمها دراسة نظرية لا غير، ومن بين أهم هذه الدراسات التي حاولت الإلمام بموضوعنا هي:

1- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.

2- بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، 2009.

3- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

المنهج المتبع:

إتبعنا في دراستنا هذه على المنهج الوصفي بإعتبارنا تطرقنا لتعريف مصطلحات وتوضيح مفاهيم مرتبطة بالدفتر العقاري إضافة إلى المنهج التحليلي متى إقتضت ضرورة الدراسة ذلك، والمنهج المقارن.

فهناك جملة من الصعوبات نذكرها:

تتعلق أساسا بانعدام الكتب المتخصصة حول موضوع تخرجنا المتمحور حول الدفتر العقاري فصحیح أن هناك مراجع متعلقة ومتخصصة في الجانب العقاري والتي يمكن أن نحصل على معلومات منها لكننا وجدنا عراقيل في الحصول عليها وإذا تم العكس فإننا لا نجدها نتحدث على موضوعنا، وحتى إن وجدنا نجد كم قليل عنه بحيث أنه لا يلم بما نريد أن نبرزه، كذلك ضيق الوقت للإحاطة بالموضوع بشكل كافي نظرا لصعوبته في حد ذاته، إضافة إلى أهم أمر أننا لم نلق المساعدة والترحيب الذي يمكن منحه لطالب ماستر 2 والمقبل على شهادة تخرج من طرف المديرية والهيئات التي قصدناها.

وللإجابة على الإشكالات المطروحة فقد قسم البحث إلى فصلين:

- الفصل الأول بعنوان: ماهية الدفتر العقاري حيث تم تقسيمه إلى مبحثين: الأول مفهوم الدفتر العقاري، والثاني إجراءات وكيفية إعداد الدفتر العقاري.

- الفصل الثاني بعنوان: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري وإشكالات الفصل فيها وتم تقسيمه إلى مبحثين: الأول المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري والمنازعات اللاحقة لإصداره، والمبحث الثاني الآثار الناتجة عن ازدواجية القضاء في حل نزاع الدفتر العقاري.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للدفتري العقاري.

تمهيد

يعتبر إنشاء البطاقات العقارية المؤسس بعد إيداع وثائق المسح باعتبار أن مسح الأراضي العام هو كبطاقة التعريف ذلك لأنه يتم فيه تعريف وتحديد النطاق الطبيعي والحقيقي للعقارات الموجودة على كل إقليم بلدية المقرر بشأنها المسح، ويتم إيداعها بالمحافظة العقارية وهذا إن دل إنما يدل على حصول عملية الترقيم العقاري إلا أن هذه العملية أو التأسيس أو الإجراء يبقى مجرد إجراء داخلي لا يعتبره أصحاب الحقوق المرقمة باسمهم ترقيما نهائيا،

ولهذا يجب أن تتوخ هذه العملية بتسليمهم وإعطاءهم سندا يثبت ويدل على حصول هذا الترقيم (النهائي)، ولقد أقر المشرع الجزائري فعلا هذا السند الذي يعرف بالدفتر العقاري والمحدث في إطار إجراءات المسح العام وتأسيس السجل العقاري والذي جاء بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وماتلاه من نصوص تنظيمية حيث يعتبر من الوسائل والآليات القانونية لحماية الملكية العقارية وذلك نظرا للأهمية البالغة والدور الذي يلعبه في إثبات الحقوق العينية الواردة على العقار، ونظرا لما أولاه وأقره المشرع الجزائري أردنا أن نبدأ بإعطاء تعريف له ثم إلى إجراءات إعداده وذلك من خلال تقسيمنا لهذا الفصل إلى مبحثين الأول بعنوان: مفهوم الدفتر العقاري والمبحث الثاني بعنوان: إجراءات وكيفية إعداد الدفتر العقاري.

المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري

تقتضي دراسة مفهوم الدفتري العقاري الإحاطة بكل ما يشمل هذا المصطلح بدءاً من مقصوده ومضمونه والأهداف المرجوة منه وتبيان طبيعته القانونية انتهاءً بإجراءات إعداده وكيفية الحصول عليه

المطلب الأول: المقصود بالدفتري العقاري وأهدافه

يتضمن الدفتري العقاري حق الملكية على العقار لمواجهة الغير يضيف عليها طابع الحماية وبواسطته تكون الحقوق العينية العقارية بعيدة عن المخاطر وتضارب الحقوق بين الأفراد وذلك من خلال البيانات التي يتضمنها¹، ولذلك من الضروري وضع تعريف للدفتري العقاري وتبيان الأهداف التي أسس من أجلها وذلك في فرعين: الأول يتضمن المقصود بالدفتري العقاري والثاني أهداف الدفتري العقاري.

الفرع الأول: المقصود بالدفتري العقاري ومضمونه

يمكن التفرقة بين الدفتري العقاري ومضمونه وذلك على النحو التالي:

أولاً: المقصود الدفتري العقاري

يعرف الدفتري العقاري لغوياً وإصطلاحاً.

1- التعريف اللغوي للدفتري العقاري: يشمل الدفتري العقاري كلمتين الدفتري، العقاري .

- الدفتري (le livre): يقصد به كراس، سجل، وهو الصحف المضمونة تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها².

- العقاري (lefoncier): وهو مصطلح مشتق من كلمة عقار، وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه، مع الإشارة أن مصطلح (foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (immobilier) على أساس أن المصطلح الآخر يحمل فقط معنى

¹ - عماري فوزية، الدفتري العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق،

تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان، بجاية، 2014 - 2015، ص 5.

² - سهيل إدريس، قاموس عربي فرنسي، دار الأدب، بيروت، لبنان، ص 728.

العقارات المبنية في حين المصطلح الأول يحمل معنى العقارات المبنية والعقارات الغير مبنية¹.

2- **التعريف الإصطلاحي للدفتر العقاري:** أول ما يمكن ملاحظته واستقرائه من النصوص القانونية المنظمة للعقار في الجزائر أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا ولا شاملا للدفتر العقاري بصفة مباشرة بل ترك المجال مفتوح للباحثين والفقهاء.

تختلف التعريفات باختلاف وجهة نظر كل باحث وفقهه، فهناك من يعرفه على أنه "سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية يسلم إلى مالك العقار المسحوح ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية".

كما أنه يعرف أيضا على أنه الناطق الرسمي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح وينشأ استثناء على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ويعد السند الوحيد للإثبات الملكية².

والجدير بالذكر أن أول مرة إستعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري كان في المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والذي جاء تنفيذ للأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية³. حيث جاء في النص القانوني ما يلي:

" بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في هذه المادة وهي المادة 25 من الأمر 71-73 يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية".

يمكن إستخلاص واستنتاج من التعاريف الفقهية السابقة أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا للمالك الذي له الحق وذلك بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وأنه

¹ - رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 248.

² - مراحي ريم، " أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية"، مقال، جامعة عنابة، ص 12.

³ - الأمر رقم: 71-73، المؤرخ في 1 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ملغى بموجب القانون رقم: 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971.

لا يمكن للشخص إثبات ملكيته العقارية مهما كان نوعها بالأراضي المسوحة إلا عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة 19 من الأمر 74-75 والتي تنص على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري أو الدفتر العقاري يشكل سند الملكية"، وما يستشف من نص المادة أنه، بمجرد استلام المالك الدفتر العقاري سواء كان مبني أو غير ذلك أصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية بالبيع، أو الهبة، المقايضة، فله القدرة أن يستغله في الإطار القانوني الساري المفعول.

ثانياً: مضمون الدفتر العقاري

يشتمل الدفتر العقاري على مجموعة من الصفحات وذلك بناء على القرار الوزاري المؤرخ في 27 / 05 / 1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري¹، ويتكون من الطابع وستة جداول فالطابع عبارة مجموعة من البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن البلدية، القسم، مجموعة الملكية، سعة المسح².

والصفحات المتبقية فتشغلها ستة (6) جداول تتعلق بما يلي:

- الجدول الأول: يشتمل على التعيين الدقيق للعقار المسموح (الحالة، المساحة، المحتوى).

- الجدول الثاني: خاص بالملكية ويتضمن ما يلي:

- 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 الإشهار، الحجم والتريعة).

¹ - القرار الوزاري، الصادر عن وزير المالية، بتاريخ 27 - 05 - 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة رسمية، عدد 20، 1976.

² - أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 06، 2009، ص 227.

- قسم خاص بتعيين المالك وتحدد فيه الهوية الكاملة لمالك الحالة الشخصية، بحيث تصدر هذا القسم هوية المالك الأصلي أي المالك المرقم باسمه العقار الأول مرة في السجل العقاري، ثم تأتي باقي التأشيريات الخاصة بهوية المالكين الجدد في حالة ما إذا انتقلت إليهم ملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول¹.
- **الجدول الثالث:** تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالإشتراقات بالفاصل مع الارتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إظهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤشر فيه كل التغييرات والتنشيطات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة.
- **الجدول الخامس:** خاص بالإمتيازات والرهن وينقسم إلى قسم خاص بالتسجيلات مع ذكر مراجع إظهارها (التاريخ، الحجم والرقم)، وقسم خاص بالتغييرات أو التنشيطات للحقوق المشهورة.
- **الجدول السادس:** يخص تأشيرته التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين هما:
 - الأمر الأول: وهو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر لمالكه.
 - الأمر الثاني: وهو التصديق على تطابق التأشيرتان المتباينتان في هذا الدفتر مع البطاقة العقارية المطابقة لها².

الفرع الثاني: الأهداف المرجوة من الدفتر العقاري

- من أجل تحقيق المصلحة العامة والخاصة دفع بالمشروع الجزائري لتبني نظام الشهر العيني.
- فهذا النظام يعمل على حماية الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن وذلك لتحقيق الأهداف التالية:

¹ - بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند للإثبات الملكية العقارية الممسوحة "، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، الجزائر، 2016، ص74.

² - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص60.

أولاً: تطهير الملكية العقارية من العيوب وحمايتها:

بمجرد حصول المالك على رقم في البطاقة العقارية تصبح له الحجية في إثبات حقه في إمتلاك العقار وله أثر مظهر للحقوق العينية العقارية، وذلك من أجل وبغية تطهير العقار الذي سجل من كل عيب يشوبه¹.

ثانياً: القضاء على فوضى العقارات

عملت الجزائر على القضاء على التعدي والتجاوزات على الحقوق العينية العقارية والحد من فوضى العقار وتضارب المصالح بين الأشخاص من خلال الدفتر العقاري في ظل نظام الشهر العيني ، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف²، وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص عن فلان مما يثير من خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار. لأننا وبالرجوع الي حياتنا الواقعية وما هو سائد حالياً في الميدان نجد أنه قد ثبت علمياً وميدانياً في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك وهذا ما يتسدى إلى نشوء خلافات ونزاعات عقارية لا بد من الفصل فيها أمام القضاء المختص.

ثالثاً: حجية الملكية العقارية

يحق لكل مالك بعد حصوله على الدفتر العقاري أن يحتج ويواجه أي شخص يدعي أن له الحق على تلك الملكية وذلك لسبب واضح وهو أن الدفتر العقاري يعتبر الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فهو مصدر للحق العيني العقاري ولهذا يرى البعض بأنه إذا كانت الحياة سند الملكية في المنقول فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار لكن لا بد علينا أن نتساءل هل هذه الحجية مطلقة أم نسبية ولهذا يستلزم الوقوف والتعرف على أربعة مبادئ.

تتمثل في ما يلي:

1- مبدأ الأثر المنشئ للدفتر العقاري:

تسجيل الحقوق في الدفتر لا يعتبر حجة للأطراف والغير، وبوجودها يعتبر الدفتر العقاري مصدر للحق العيني العقاري.

¹ - عماري فوزية، المرجع السابق، ص 09.

² - حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002، ص 51.

2- مبدأ عدم الإحتجاج بالحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري:

لا يستطيع كل من المالك أو المتعاقدين أو الغير أن يحتجوا على الحقوق الغير المسجلة على الدفتر العقاري ، ولا يمكن لهم الإحتجاج بوجود قيود ورهون ما لم تكن مسجلة في البطاقة العقارية الخاصة بهم أو في الدفتر العقاري¹.

3- مبدأ إفتراض القيد في الدفتر العقاري:

يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف كل شخص تم تسجيله لأنه أصبح المالك الحقيقي للدفتر العقاري وله الحق فيه قبل إجراء عملية القيد، وذلك باعتبار نظام الشهر العيني يقوم على مبدأ الشرعية².

4- مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري:

إن جميع الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري لا يمكن لأي شخص أن يضع يده على العقار لكي يكتسبه بالتقادم، أي أنه لا جدوى من الحيابة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا ما تمت عملية المسح وسلمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية³.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

من المتعارف عليه أن الدفتر العقاري يعتبر ضمن الأعمال الإدارية التي تخص بها المحافظات العقارية التابعة للمصالح الخارجية لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، ونظرا للأهداف التي يكرسها هذا العمل فإن المشرع الجزائري أسنده ضمن المهام المخولة للمحافظ العقاري وفي تحليلنا لصيغة هذا العمل الإداري الذي هو الدفتر العقاري⁴.

وهو محل دراستنا المعمقة نرى أنه اختلف الفقهاء ورجال القانون حول طبيعة الدفتر العقاري القانونية فمنهم من يعتبره قرارا إداريا والبعض الآخر يرى بأنه ليس بقرار إداري.

¹ - بوشناق جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2006، ص 138.

² جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون، 2013، ص 90.

³ - عماري فوزية، المرجع السابق، ص 10.

⁴ - العساف تيسير عبد الله، القيد في السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006، ص 182.

وتعتبر مسألة دراسة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في غاية الأهمية على أساس أنه لا يمكن معرفة الإطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات¹ حول الدفتر العقاري دون معرفة طبيعته، وعلى كل حال فإن طبيعته القانونية لا تخرج عن احتمالين عقد إداري نتطرق إليه في الفرع الأول وقرار إداري في الفرع الثاني كما موضح في ما يلي:

الفرع الأول: الدفتر العقاري عقدا إداريا

نود أن نشير بداية إلى أنه لا يمكننا اعتبار الدفتر العقاري عقدا إداريا إلا بعد استخلاص الأسس التي يقوم عليها العقد الإداري ومطابقتها مع ما هو موجود في الدفتر العقاري، وذلك لأن موضوع القرار الإداري تلقى عناية وإهتمام بالغ من طرف الفقهاء كما ساهم القضاء في إظهار ملامحه.

فهناك من عرف العقد الإداري على أنه: "العقد أو الإتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"².

وهناك من عرفه على أنه: " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وذلك أن يتضمن العقد شروطا إستثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير مرفق عام "³.

فبالرجوع إلى الدفتر العقاري نجد أن الإدارة ممثلة في شخص وهو المحافظ العقاري ليس طرفا متعاقدًا وإنما جهة مصدرة له، وبالتالي العقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخص من

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 251.

² - بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، غنابة، 2005، ص 10.

³ - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي، تبسة، 2008، ص 143.

أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا والمتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادة وهذا ملا نجده في الدفتري العقاري¹.

وبالتالي نستنتج أن الدفتري العقاري يهدف إلى تحقيق الصالح العام الذي يهدف في هذه الحالة إلى العمل على استقرار المعاملات المدنية بوجه عام والعقارية بوجه خاص وتنظيمها لأن أي استثمار لا يبنى إلا بعقار واضح المعالم محدد لكافة البيانات الجوهرية له، وذلك لا يكون إلا في الأراضي المسوحة المترتب عنها في آخر المطاف تسليم الدفتري العقاري².

الفرع الثاني: الدفتري العقاري قرار إداريا

إن الدفتري العقاري هو عبارة عن قرار إداري وهذا راجع إلى أن جميع عناصر هذا الأخير متوفرة فيه، فهو حسب رأي هذا الاتجاه عبارة عن عمل يصدر بالإرادة المنفردة من طرف الإدارة حسب القالب الذي يحدده القانون بهدف إحداث أثر قانوني ألا وهو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات، فقد أوجب المشرع الجزائري على الإدارة بإعداد وتسليم الدفتري العقاري للمعني أو وكيله³ ولقد بثت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري مواصفات الدفتري العقاري وبياناته وكيفية التأشير عليه وتطبيقا لذلك أصدر وزير المالية قرارا مؤرخا في 27-05-1976 يتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري⁴. وحسب رأي رئيس محكمة قالمة القاضي حمدي باشا عمر حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري " فإن الرأي الأقوى حجة والراجح في فرنسا ومصر هو الرأي الذي يعتبره بمثابة قرار إداري بإعتباره تصرفا صادرا عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية ويحمل في طياته عناصر القرار الإداري".

والجدير بالذكر أن الهيئة الإدارية المختصة بإصدار الدفتري العقاري منصوص عليها في نص المادة 20 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

¹ - المادة 54 من الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

² - أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 225.

³ - المادة 18 من الأمر رقم: 75-74، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

⁴ - القرار الوزاري، المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري، المرجع السابق.

بقولها: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الشهر الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

كما تنص المادة 21 من الأمر المذكور أعلاه: " أنه يتم تنظيم المحافظات العقارية وقواعد عملها وكذا إختصاصاتها وشروط تعيين المحافظين العقاريين بموجب مرسوم".

المبحث الثاني: إجراءات وكيفية إعداد الدفتري العقاري

إن إعداد الدفتري العقاري لا يتم تأسيسه إلا انطلاقاً من عملية المسح العام للأراضي والتي نجد أساسها القانوني في المادة 2 من الأمر 75-74 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري¹، حيث تتجلى أهميته بالنسبة للفرد في تثبيت وضبط الملكية وتحديدّها بشكل دقيق وتحقيق الاستقرار للفرد والمجتمع²، ولكون عملية المسح عبارة عن أعمال مادية وأخرى قانونية فإنها تمر بعدة إجراءات في ظل الأمر أعلاه لذا فصلنا في هذا المبحث إلى مطلبين الأول: يتمثل في الإجراءات المادية لإعداد الدفتري العقاري والثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتري العقاري.

المطلب الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفتري العقاري.

إن إجراءات إعداد الدفتري العقاري تتوفر على جملة من الأسس والقواعد الدقيقة والمتينة التي يجب مراعاتها وإتباعها وهذا لا يكون إلا بإتباع مرحلتين أساسيتين وهما: مرحلة جمع الوثائق (المرحلة التحضيرية) ومرحلة تجسيد عملية المسح في الميدان (المرحلة الميدانية) وكل مرحلة من هذه المراحل راجعة إلى إتباع عدة وسائل منها: الوسائل البشرية والوسائل المادية لكي يتم تجسيدها في أرض الواقع³.

الفرع الأول: مرحلة جمع الوثائق (المرحلة التحضيرية)

تم هذه المرحلة عن طريق جمع كل مستلزماتها من كل الوثائق والسندات اللازمة والمتواجدة على جميع المصالح المحلية والتي يمكن جمعها وحصرها في الوثائق التابعة للدولة

¹ - المادة 2 من الأمر رقم: 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الموافق لـ 8 ذي القعدة 1395، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

² - زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2010، ص 14.

³ - أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012، ص 133.

والهيئات المحلية والتي يكون مقر وجودها البلديات والمصالح العمومية والمؤسسات والإدارات العمومية وكل ذلك يتم عن طريق التحري وإعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والتي يتم إنجازها من طرف المعهد الوطني للخرائط التي يتم بواسطتها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية، ويتولى هذه الخطوة مدير مكتب المسح العام على المستوى الولائي¹.

حيث يتعلق الأمر بكل وثيقة متعلقة بالبلدية المعنية من مخططات قديمة كمخططات تعيين حدود البلدية المعنية بالمسح المعدة تطبيقاً للقانون رقم: 84-09 الذي يتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد²، ووثائق مستخرجة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية وكذا المخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص، التحويل فهذه الوثائق المتعلقة بأملك الدولة والبلديات تعد ضرورية لعمليات مسح الأراضي العام كذلك المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي كما يجب على مصالح المحافظة العقارية أن تقدم قائمة للملاك الذين لهم حقوق مشهورة وكذا السجل الجبائي المتواجد على مستوى المصالح الجبائية³ بالإضافة إلى جمع الوثائق السابقة تأتي عملية التصوير الجوي بحيث يجب أخذ صور جوية للأراضي المراد مسحها وذلك من طرف المعهد الوطني للخرائط ويجب أن تكون هذه الصورة الجوية دقيقة وعند الإنتهاء من النقاط الصور الجوية الخاصة بكل إقليم البلدية تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث لكل صورة جوية معالجة ليتم إعداد نسخة منها حيث تسهل في عملية المسح أما الأصل فيحتفظ به والوثيقة الثانية فتعلق بالمخطط البياني للحدود⁴.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 91-454، المؤرخ في 13 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 60، صادرة في تاريخ 24 نوفمبر 1991.

² - القانون رقم: 84-09، المؤرخ في 04 فبراير 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة بتاريخ 7 ديسمبر 1984.

³ - بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011، ص 99، 100.

⁴ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 171.

وإعداد المخطط البياني الطبوغرافي والترخيص لعملية تجزئة البلدية يجب توفر التصاوير الجوية وهذا يكون اعتمادا على خبرة الخبير في الوثائق التي يعدها، وذلك بتوفر شروط عديدة نذكر منها ما يأتي:

- أن يكون محيط القسم المساحي ذو حدود واضحة.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة.¹

أولا: إفتتاح عملية المسح العام للأراضي

إن عملية المسح العام للأراضي أو عملية المسح العقاري هي تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة، وتعيين الحقوق المترتبة عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة عليهم هذه الحقوق.²

تخضع جميع الأملاك العقارية دون استثناء سواء كانت خاصة أو عامة أو وقفية إلى عملية المسح وذلك على كل قطر التراب الجزائري وهذا ما نصت عليه المادة 4 من الأمر 74-75 التي جاء فيها ما يلي: " يتم على مجموعة التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"³.

إن إفتتاح عملية المسح العام للأراضي تتوفر وفقا للقرار يوقعه والي الولاية باقتراح من مصالح مسح الأراضي حيث تنتقل العملية بعد شهر من تاريخ إمضاء هذا القرار ووجب أن يبلغ رئيس المجلس الشعبي بذلك ويجب أيضا أن ينشر في الجريدة الرسمية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية.

¹ - تعليمة 16، مؤرخة في 24ماي 1998، المتعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة في المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية.

² - بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون خاص، فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 05.

³ - المادة 4 من الأمر رقم: 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

حيث نصت على ذلك المادة 2 من المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 القرار المتعلق بإعداد مسح العام للأراضي المعدل والمتمم على ما يلي "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ النشر هذا القرار، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية وكذلك في الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني"¹.

أما الجمهور فيتم إعلامه عن طريق لصق الإعلانات في مقر البلدية والدائرة المعنية وكذلك البلديات المجاورة، وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح عملية المسح وهذا ما نصت عليه المادة 3 من المرسوم السابق الذكر بقولها: "يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات"².

إن الهدف من هذه الإعلانات عبر هذه الوسائل هو تمكن أصحاب العقارات موضوع مسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم التي تساعد وتسهل من عملية المسح وتجنباً لقيام النزاعات الإدارية أو القضائية.

ثانياً: لجنة مسح الأراضي

إن إحداث لجنة مسح الأراضي على مستوى كل بلدية أمر ضروري للسير الحسن لهذه العملية، وهي تضم حسب المادة 7 من المرسوم رقم 76-62 السالف الذكر عدة أعضاء من مختلف القطاعات التي تعنى بالمجال العقاري، كما تضطلع بعدة مهام من بينها: السير الحسن والفعال لعملية المسح³، وسنحاول من خلال هذا العنصر تسليط الضوء على تشكيلة اللجنة وكيفية اجتماعاتها ومهامها وكيفية تنفيذ قراراتها كما هو موضح فيما يلي:

¹ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-62، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم.

² المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-62، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المرجع نفسه.

³ بوزيتون عبد الغاني، المرجع السابق، ص 94.

1- تشكيل لجنة مسح الأراضي

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-62 والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والتي تتم المادة 7 من المرسوم 76-62 السالف الذكر على:

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

تتكون هذه اللجنة من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس مجلس المجلس القضائي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائب الرئيس،

- ممثل للمصالح المحلية بإدارة الضرائب المباشرة،

- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية،

- ممثل للوزارة الدفاع الوطني،

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية،

- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية

- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،

- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله...¹

وما يعاب على هذه اللجنة أنها تتشكل من عدة أعضاء يصعب اجتماعهم بأكملهم في وقت واحد من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المساحية، كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية للمسح الأراضي أو ممثله في الصنف العاشر في حين إن الأصل ينبغي أن يكون العنصر الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس

¹ - المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 92-134، المؤرخ في 17 أبريل 1992، يعدل ويتمم المرسوم رقم: 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، المتمم للمادة 7، الجريدة الرسمية، عدد 26، صادرة في 8 أبريل 1992.

الشعبي للبلدية المعنية بالمسح ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليميا لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي ويرسم صورة عن كافة العقارات الممسوحة في إقليم الدولة¹.

وقد أحسن المشرع الجزائري عندما قام بإنشاء هذه اللجنة ممثلة في كافة قطاعات الدولة على أساس عملية المسح تمس كل الأملاك الوطنية كما سبق الذكر (المادة 4) ولهذا كان من الضروري اشتراك كل القطاعات التي يمكن أن تمس حقوقها بمناسبة إجراء مسح الأراضي لكي تبدي رأيها في الموضوع وتقوم اللجنة بالأمر التقني والخاصة بها².

فمن أهم إختصاصات اللجنة ما يلي:

- النظر في الإعتراضات المقدمة بشأن النتائج التحقيقات الميدانية.

- تقوم بمحاولة التوفيق بين الأطراف وفي حالة فشلها تحاول الإعتراض هيئة القضاء.

فلجنة مسح الأراضي تتشكل من أعضاء دائمون محددون قانونا لمباشرة عملية المسح وإلى جانبهم أعضاء مؤقتين ترفضهم المصلحة ونوع العقارات الممسوحة وطبيعة المنطقة المراد مسحها³ وهذا حسب ما يلي:

أ- **القاضي العقاري:** يختاره رئيس المجلس القضائي من بين قضاة المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها فهم يتمتعون بخبرة واسعة في ميدان المنازعات العقارية خاصة ما يتعلق بالنصوص التي تضبط الملكية العقارية، وكذا حق الإنتفاع والرهن الرسمي وكل ما يتعلق بالعقار وهو يعتبر رئيس لها (اللجنة)⁴.

ب- **رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله:** بما أن عملية مسح الأراضي تقام على إقليم البلدية فوجود رئيس المجلس الشعبي البلدي أمر ضروري باعتباره مسؤولا ومسيرا للأملاك البلدية، حسب ما جاء في القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية وخصوصا المادة 95 منه.

¹ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2014، الجزائر، 111، 112.

² - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 198.

³ - بوشناق جمال، المرجع السابق، ص 127.

⁴ - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 150.

حيث تنص: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقة بالعقار والسكن والتعمير وحماية التراث الثقافي المعماري على كامل إقليم البلدية"¹.

ج- ممثل إدارة أملاك الدولة: يعين مدير أملاك الدولة التي تقع بها البلدية كموظف مؤهل قصد تمثيل مصالحها في اللجنة، وكذا جمع الوسائل لتأسيس الجدول العام للأملاك الوطنية وكذا مراقبة كل العمليات الخاصة بالأملاك الوطنية واتخاذ الإحتياجات الضرورية لحمايتها ومنها سيرها على أكمل وجه خاصة حمايتها من الإستيلاءات والسرقات مرفقا بالوثائق اللازمة².

د- ممثل مصلحة التعمير: يقوم ممثل مصلحة التعمير بإعطاء رأيه عندما يكون الأمر متعلق بمخطط عمراني للبلدية، وهذا لتجسيد أهداف التوزيع الإقليمي، كما أنه يعتبر مسؤول عن عملية الترقيمات العقارية وحل كل مشكلاتها المطروحة.

هـ- المحافظ العقاري: يكون عضو في هذه اللجنة وقد يكون هناك من يمثله أو ينوب عنه عندما يتعلق الأمر بالبلدية التي تقع في الدائرة اختصاصها المحافظة العقارية التي يشرف عليها، ويعطي اقتراحاته في كل منازعة مطروحة حسب القواعد القانونية السارية المفعول والعمل بها.

كما أنه يوضع موضع المسؤول عن هذه العملية.

و- ممثل وزارة الدفاع الوطني: وهو رئيس القطاع العسكري للولاية أو من ينوب عنه وذلك من أجل تعيين الأملاك العقارية، التابعة لقطاعه.

ز- مهندس خبير عقاري: وهذا لأجل إعطاء رأيه فيما يخص الأمور التقنية وشرحها ويتم إختياره من قبل رئيس اللجنة³.

¹ - المادة 9 من القانون رقم: 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37، الصادر في 03 جويلية 2011.

² - حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 55.

³ - حاجي نعمة، المرجع السابق، ص 56.

ح- الموثق: إن مهنة الموثق يحكمها قانون رقم 06-02 المؤرخ في 20 فيفري 2006 المعدل والمتمم (2018) المتضمن تنظيم مهنة الموثق الذي حدد إطار عمل الموثق وواجباته، تعيينه الغرفة الجهوية للموثقين يبدي رأيه في النزاعات كونه ملم بالقوانين والنصوص التي تخص العقار.

ط- ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة: يعينه مدير الضرائب الولائية يقوم بتقديم معلومات حول الوثائق المسجلة لدى مصلحته وتم إشهارها.

ي- مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي العام أو نائبه: يكون نائب عن وكالة مسح الأراضي تحت وصاية وزير الإقتصاد على المستوى المركزي يقوم بتقديم كل الوثائق الموجودة لدى المصلحة لتوضيح ما يمكن توضيحه¹.

الأعضاء غير الدائمون:

يشترك فيها عدة هيئات ثانوية بصفة غير ملزمة من أهمها:

- ممثل عن مدير الثقافة.

- ممثل عن المصالح الفلاحية.

- ممثل المصالح المحلية للري².

2- إجتماع لجنة مسح الأراضي:

حيث نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 السابق الذكر فإن إجتماع لجنة المسح يكون كالتالي:

- تجتمع اللجنة بناء على طلب الممثل الولائي لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها القاضي.

- يحرر محضر مفصل عن المداولات.

- تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون نصف أعضائها على الأقل حاضرين، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس³.

¹ - صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع

قانون الإجراءات الإدارية، جامعة تيزي وزو، 2013، ص 81.

² - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 153.

³ - حاجي نعمة، المرجع السابق، ص 60.

إن نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 لم يحدد الطريقة التي يجب أن يتبعها الرئيس في استدعاء أعضاء اللجنة إما بإرسال إستدعاءات عن طريق المحضر القضائي أو يكتفي بإرسال إستدعاءات عن طريق رسالة مضمّنة مع الإشعار بالاستلام، مما يجعله حراً في اختيار الطريقة المناسبة والفعالة في ذلك.

3- مهام لجنة مسح الأراضي:

تقوم لجنة مسح الأراضي بمجموعة مهام تتمثل في جمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، وكذلك التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق تحاول التوفيق بينهم إن أمكن ذلك¹.

كذلك البث بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات معاينة صحة الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي يتم تسويتها بالتراضي².

كذلك الكشف من جراء المعاينة الاختلافات الموجودة في الحدود المادية بين ما هو موضح في الوثائق المتوفرة وبين ما هو موجود في الواقع، فقد يكون مالك أو حائز مثلاً يشغل مساحة عقارية أكبر من المساحة المسجلة في الوثيقة مما يؤدي إلى خلافات حادة بين المالكين أو الحائزين المجاورين، حيث يتم تسويتها باتفاق أطرافها فيما بينهم وفي حالة عدم التوصل إلى حل يحال الخلاف إلى القضاء³.

4- كيفية تنفيذ قراراتها:

إن تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي يتم كما سبق وأن ذكرنا لا تكون إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليمياً بشأنها مقرر يقضي بتنفيذها فالبرغم أن مهام اللجنة تعد قضائية أكثر منها فنية إدارية إلا أن تنفيذها لا يكون إلا بمقرر إداري فهي تحاول التوفيق بين

¹ رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، ص 12.

² مخلوفي مجيد، المحافظة العقارية في القانون الجزائري، مذكرة نهاية التكوين المتخصص في القضاء العقاري، المعهد الوطني للقضاء، دفعة 2001-2002، ص 30.

³ حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 62.

المعنيين في حالة عدم الاتفاق وهي التي تبث في ذلك النزاع وما إن أحيل إلى القضاء ما هو إلا دليل على إعلاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة.

أما عمليا، فغالبا ما تحمل قرارات اللجنة في طياتها الجانب السلبي كون أغلبية النزاعات القائمة بين الأشخاص والمعروضة عليها باءت بالفشل، وهذا لتمسك أصحاب الأراضي بأرضهم اعتقادا منهم بأن لهم حق في ملكيتها¹.

الفرع الثاني: مرحلة عملية تجسيد عملية المسح في الميدان (المرحلة الميدانية)

تأتي الأعمال الميدانية عندما نكون قد حضرنا الوثائق الضرورية وتوفير الإمكانيات لتطبيقها فهي تمر بمجموعة من الخطوات منها ما هو متمثل في تحديد إقليم البلدية وتعيين الحدود ومنها ما هو متمثل في وضع حدود أجزاء الملكيات ومنها ما هو متمثل في عملية التحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وجمع المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق وهذا ما سنتطرق له في هذا الفرع كمرحلة ميدانية أساسية ألا وهي عملية التحقيق الميداني.

أولا: عملية التحقيق العقاري (الميداني)

إن التحقيق العقاري يأتي بعد عملية تعيين الحدود فهو يتم بواسطة عونين محققين واحد من المحافظة العقارية والآخر من مديرية أملاك الدولة² لتمثيل الدولة أثناء تعيين حدود العقارات العائدة لها وبحضور عون من البلدية الذي يكون مكلف بمتابعة التحقيقات الخاصة بأملك البلدية، فهي تتمثل في معاينة أصحاب الحقوق والقيام باستدعائهم سواء الظاهرين أو صاحب الحق نفسه طبيعيين كانوا أو معنويين فبالنسبة للأشخاص الطبيعيين نكتب جميع معلومات الحالة المدنية من شهادة الإقامة، شهادة الميلاد، أسمائهم أو في من ينوب عنهم في

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 201.

² - أوشن حنان وخليفي وردة، " المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017، ص 37.

حالة الملك على الشيوخ أما الأشخاص المعنويين يتم تحديد هويتها بتقديم إسمها وطبيعتها القانونية، مقرها الاجتماعي وقانونها الأساسي¹.

كذلك هناك إجراءات أخرى خاصة ما إذا كانت تابعة للهيئات المحلية أو ما إذا كانت تابعة للهيئات الوطنية وهذا بهدف حصول مالك الحق على الدفتري العقاري منها ما هو متمثل في إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وترقيم العقارات في السجل وترقيمها ترقيميا نهائيا بمجرد استلامه وثائق المسح.

فعملية التحقيق العقاري تتم بالموازاة مع عملية تثبيت وتعيين الحدود في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود يلحق به مخطط بياني للحدود، تستمر إلى أن يشتمل كل الأقسام المساحية المكونة للبلدية إذ لا يتم الانتقال إلى قسم مساحي آخر إلا بعد الإنتهاء من مسح القسم الذي شرع فيه².

فحسب نص المادة 5 من المرسوم 76-62 المعدل والمتمم والذي يفهم منه: " أنه ينبغي على جميع البلديات أن تحدد جميع محيط إقليمها لتسهيل عملية المسح العقاري، عن طريق محضر رسمي بحضور كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة وفي حالة وجود صعوبات في تحديد البلديات يقوم وزير الداخلية بفحصها وحلها³.

فالتحقيق العقاري فيه ما يسمى بالإختياري والإلزامي وهذا ما نصت عليه المادة 2 من القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري⁴، فالأول يقصد به المسح بناء على الطلب فهو إجراء يتم بناء على طلب فردي أو جماعي وهذا ما نصت عليه المواد من 3 إلى 6 من

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 93-231، المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 13، صادرة في 9 مارس 1994.

² حمدي باشا عمر وليلي زروقي، المنازعات العقارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار هومة، 2015، ص 400-405.

³ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ المادة 2 من القانون رقم: 07-02، المؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 45، صادرة في 28 فبراير 2007.

المرسوم التنفيذي رقم 08-47 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية¹، ينصب فقط على العقارات المملوكة ملكية خاصة وهذا إجراء تقوده مديرية الحفظ العقاري وكما سبق وتطرقنا أن هناك أعوان مختصين في القيام بأعمال أو بالأحرى مهمة التحقيق المسندة إليهم أما الثاني، فيعتبر من أهم إجراءات عملية المسح العقاري ويقصد به خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء تحقيقات ميدانية (على أرض الواقع)، فمضمونه هو تعيين أصحاب الحقوق وتحديد حقوق الملكية².

فعملية التحقيق العقاري تتم بحسب ما يلي:

- معاينة حق الملكية.

- معاينة الملكية بسند.

- معاينة الملكية بدون سند.

وأخر خطوة في هذه الأعمال في تجسيد الحدود النهائية وحساب المساحات ليتم في الأخير إعداد البطاقة بالعقار والملاك (البطاقة العقارية) وتكمن أهميتها في أنها تشمل المعلومات الخاصة العقارية³.

ثانيا: إيداع الوثائق المسحية لدى البلدية

بمجرد الإنتهاء من العمليات التقنية والتحقيقات العقارية وإعداد الوثائق كما سبق الذكر والمتمثلة في الوثائق العقارية والمخططات والخرائط والوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية، والتصاوير الجوية والإسترجاعات الفتوغرامترية ووضع المخطط البياني الطبوغرافي، كل هذه الوثائق توضع لدى مقر البلدية لمدة شهر على الأقل لتمكين الجمهور وكل شخص معني من الإطلاع عليها فالوثائق المذكورة يتم تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه شهادة الإيداع وهو بدوره يعلم الجمهور.

¹ - المواد من 3 إلى 6 من المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، صادرة في 25 ماي 2000.

² - حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 71.

³ - التعلية 16 الفقرات 1 و 2 و 3، المرجع السابق.

المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بعدما تطرقنا وأنهينا الإجراءات المادية المتمثلة في وثائق المسح التي يتم إيداعها لدى المحافظة العقارية، والتي تقوم بدورها بإجراءات أخرى تتمثل أساسا في الإجراءات القانونية التي سنتطرق فيها إلى تأسيس السجل العقاري (كفرع أول) ليكون فيما بعد كيفية التأشير على الدفتر العقاري وتسليمه (كفرع ثاني) .

الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري

أنشأ التشريع الجزائري عبر الأمر رقم 75-74 نظام الشهر العقاري للحقوق العينية العقارية و ضبط دفتر عقاري الذي ينحدر من تأسيس مسح الأراضي العام.¹ بهدف القيام بتطهير الوضعية العقارية آنذاك تطهير شامل فهو من خلال هذا الأمر لم يتطرق إلى تعريف السجل العقاري وإنما اكتفى في نص المادة 19 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس العقاري على بيان كيفية مسكه.²

لكن هناك من عرفه بأنه: "مجموعة وثائق تبين وضع العقار من الناحيتين المادية والحقوقية بحيث يمكن لمن يراجع هذا السجل أن يعرف الحالة الحقيقية للعقار من حيث موقعه مشتملاته ونوعه الشرعي ومن حيث الحقوق العينية المترتبة له أو عليه وجميع الاتفاقات، الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه."³

وعرفه البعض بأنه: "مجمّل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار، وتعيين حالته القانونية، وتذكر فيها ما له (حقوقه) وما عليه (أعبائه) وكل التحويلات المترتبة عليه"⁴.

كذلك نجد المشرع المصري عرفه بأنه: "مجموعة الصحائف والوثائق التي تبين أوصاف العقار والحقوق المترتبة له وعليه وما إلى ذلك"، فحسب رأيه فإن هذا السجل يتألف من: دفتر

¹ - علوي عمار، الملكية النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2004، ص156.

² - المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³ - حمدان حسين عبد الطيف، أحكام الشهر العيني، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، لبنان، دون سنة نشر، ص187-188.

⁴ - بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة دحلب سعد كلية الحقوق، البليلة 2001، ص 30.

الملكية ومن الوثائق المتممة وهي السجل اليومي ومحاضر التحديد والتحرير وتصاميم والأوراق الثبوتية.¹

ونظرا إلى أن مسح الأراضي العام يعتبر الأساس المادي لتكوين السجل العقاري فإنه لا يمكن تجسيد هذا الأخير إلا بعد القيام بعملية المسح على كامل التراب الوطني، كما سبق وأشرفنا وبوجود بعض المشاكل التي أدت إلى بطء هذه العملية سواء من الناحية البشرية التقنية أو المادية مما استدعى وإستلزم على المشرع استحداث أحكام قانونية جديدة تدعم عملية المسح ولهذا تم سن القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتأسيس السجل العقاري.

أولاً: إيداع الوثائق المسحية العقارية لدى المحافظة العقارية

حتى يتمكن المحافظ المختص إقليمياً من تأسيس السجل العقاري وبالنتيجة إعطاء المالك الدفتري العقاري الذي يثبت ملكيته في الأراضي الممسوحة، يجب إيداع الوثائق المسحية تلك بالمحافظة العقارية وهذا لتقوم هذه الأخيرة بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري² حيث تثبت هذه الوثائق عن طريق محضر يسلم للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام ويتم شهره في أجل 8 أيام³.

يمكن لأي من له مصلحة في أن يطلع على الوثائق خلال عملية المسح في أجل أربعة أشهر وتقديم الاعتراضات بشأنها أو في حالة ما إذا لم تودع كل الوثائق للجنة المسح كذلك قصد تمكين مالكي العقارات من تقديم أدلة إثبات على العقارات الممسوحة⁴، فلجنة المسح تعتبر كهزمة وصل بين إدارة المسح والمحافظة العقارية والتي من خلالها تبدأ الترقيعات العقارية من طرف المحافظ العقاري.

¹ - عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الأول، طبعة جديدة، منشورات زين الحقوقية، دون سنة نشر، ص 216.

² - المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ - بوشناق جمال، المرجع السابق، ص 186.

⁴ - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص 62.

ثانياً: أنواع الترقيم العقاري

إن عملية الترقيم تبدأ من يوم إيداع الوثائق المتعلقة بالمسح لدى المحافظة العقارية وتتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية، ويعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم والتي تنص على: "يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي..."¹ فالترقيم توجد فيه حالتين هما: الترقيم المؤقت والترقيم النهائي.

1- الترقيم المؤقت

يقوم المحافظ العقاري بعد كل ما سبق ذكره بترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً والذي ينقسم بدوره إلى ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين "حسب الأحوال".
أ- الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر:

نصت المادة 13 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم على ما يلي: "يعد الترقيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت"².

إن فإن الترقيم المؤقت يتحول إلى ترقيم نهائي إذا لم توجد أي اعتراضات أو رفض في هذا الشأن.

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

ب- الترقيم المؤقت لمدة (2) سنتين

نصت المادة 14 من المرسوم السابق على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية..."¹

"... ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني".

كذلك نصت المادة 15 على ما يلي: "يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية..."²

وعليه فإن الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لأصحابها سند إثبات يجري سريانها من يوم الترقيم، ومصيرها كمصير الترقيم لأربعة أشهر أي بانتهاء مدة عامين يصبح ترقيم نهائي ويصبح لأصحابها الدفتري العقاري.

2-الترقيم النهائي

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم على ما يلي: "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

وينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الإقتضاء، قيود الإمتيازات والرهن العقاري و حقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحياته."³

¹ المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

³ المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

يكون الترقيم نهائيا إذا ما توفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية للحقوق العقارية المراد إشهارها والتي تكون حجة في ثبوت مضمونها طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية¹.

فالترقيم النهائي يعتمد على السندات أو العقود المقدمة لإثبات الملكية ومدى حجيتها ومراعاتها للتشريع المعمول به في هذا المجال "إثبات الملكية" هنا يأتي دور المحافظ العقاري في نقل القيود والامتيازات والرهن العقاري وهذا ما أشارت له المادة 3 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 يناير 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة.

فحسب القاضي: عمر حمدي باشا عمر فإن حالات الترقيم النهائي كانت تتمثل في حالتين لكن قانون المالية لسنة 2015 أضاف حالة ثالثة تضمنتها المادة 67 من هذا القانون بإضافتها إلى الأمر 74-75 المادة 23 مكرر وهم كما يلي:

الأولى: المذكورة في المادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلقة بالعقارات الممسوحة والتي لأصحابها عقود وسندات تثبت الملكية العقارية.

الثانية: تتمثل في صيرورة الترقيم المؤقت نهائيا حسب الآجال المقررة.

أما فيما يخص الحالة الثالثة: فقد نصت عليها المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 (الأمالك التي ليس لها مالك).

ثالثا: البطاقات العقارية

البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية، فهي تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري². يتولى عملية إنشائها فور تسلمه ووثائق المسح و إمضاءه على محضر الإستلام شخص يدعى المحافظ العقاري، حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يتم فيها تقييد التصرفات المتعلقة به

¹ عزوزي حاتم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 72.

² خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 116.

والتابعة له¹، حيث تعمل هذه البطاقة على تشجيع المتعاملين في العقار وتوفير الحماية والإئتمان العقاري².

فالبطاقة العقارية تكون علة مستوى إقليم كل بلدية وتتم بعد إعداد عمليات مسح الأراضي العام وإيداع وثائق المسح والعقود التي تكون محلا للشهر، فكل قطعة أرضية موجودة في الخريطة المساحية يجب أن تكون لها بطاقة عقارية لأنها تمثل وتعتبر الناطق الطبيعي والوضعية القانونية الثبوتية للعقارات.

وتتضمن البطاقات العقارية ما يلي:

- وصف العقارات العينية بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي.

- هوية و أهلية أصحاب الحقوق.

- الأعباء المثقلة بها هذه العقارات³.

1- أنواع البطاقات العقارية

هناك أنواع من البطاقات العقارية الواجب التأشير عليها حسب طبيعة العقار منها ما هو مذكور في نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 76-63 تحت عنوان "البطاقات العقارية العينية"، ومنها ما يسمى بالبطاقات العقارية الأبجدية وأخرى تسمى بالبطاقات الشخصية وهذا ما سنوضحه في ما يلي:

أ- البطاقات العقارية العينية

تنص المادة 20 من المرسوم 76-63 " أن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة للاختصاص المحافظة العقارية:

¹ - مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا، عدد 2، 1995، ص 38.

² - بروك إلياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006، ص 44.

³ - سلامي لامية و عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016، ص 81.

- بطاقات قطع الأراضي،

- بطاقات العقارات الحضرية ¹.

• بطاقات قطع الأراضي (البطاقة الريفية)

حسب المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76: "تحدث بطاقة قطع أراضي للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده. والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء ²."

فبطاقات قطع الأراضي أو ما يسمى بالبطاقات الريفية تنشأ في العقارات الريفية وبمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، وتتم بمجرد الإنتهاء من عملية فرز وترتيب الوثائق ويقوم بهذه المهمة قسم قيد في السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات ³. ولقد أشارت المادة 24 من المرسوم نفسه على كيفية مسك هذا النوع من البطاقات وهي كالتالي:

- " في الجدول الأول: نطاق الوحدة العقارية ونوعها،
- في الجدول الثاني: الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية كما هي محددة في المادة 65،
- في الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الإيجابية والسلبية،
- في الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإجراءات غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس،

¹ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² - المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

³ - بوضياف سفيان وبوراوي سعاد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري والسندات الخاضعة للشهر، مذكرة لنيل الإجازة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، 2007، ص 22.

- في الجدول الخامس: الامتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.¹

معنى ذلك أن نص المادة 20 السابق الذكر جاء بشكل ومحتوى البطاقة بحيث تحتوي على قسم علوي، يدون فيه البلدية التي يقع فيها العقار ومحتوى مسح الأراضي، كذلك نجد قسم سفلي، يتكون من خمسة جداول فيها كافة المعلومات ذات النطاق الطبيعي والقانوني للعقار وذلك وفقاً للقرار الوزاري الصادر في 27 ماي 1976.

حيث تنص المادة الأولى منه: "توضع بطاقة قطع الأراضي المنصوص عليها في المادة 23 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 في مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار"².

• بطاقة العقارات الحضرية

وردت في المواد 21-27 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم حيث تخصص للعقارات الحضرية المبنية أو غير مبنية³.

حيث نجد أن نص المادة 21 عرفت هذا النوع من البطاقات بقولها: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع إحداث بطاقات عقارية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه، العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم.

أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية⁴.

¹ - المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

² - المادة 1 من القرار الوزاري، متعلقة بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، المرجع السابق.

³ - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، دون سنة، ص 100.

⁴ - المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ومنه فإن هذه البطاقات تعد حتى وإن لم يتم إيداع أو حتى عدم وجود مسح.

فهذا النوع من البطاقات ينقسم إلى نوعين وهما كالتالي:

• **البطاقة عامة للعقار:** وردت في المادة 28 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل والمتمم، وتعد بالنسبة للعقار المبني المستعمل إستعمالاً جماعياً، أي أنها تنشأ أثر الإستعمال الجماعي للعقار حيث يتم التأشير عليها عند نهاية عملية التجزئة أو التقسيم، تحتوي هذه البطاقة كغيرها من البطاقات على قسم علوي يتضمن إسم البلدية مكان العقار، إسم الشارع، رقمه، وبيان مسح الأراضي وقسم سفلي، يحتوي على ستة جداول وفقاً للمادة 29 من المرسوم السابق الذكر ومحتواها ما يلي:

- " في الجدول الأول: تعيين مجموع العقار ولا سيما وصفه الوجيز مع بيان نوعه ورقعه،

- في الجدول الثاني: تعيين القطع عند الإقتضاء،

- في الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة، إن وجدت، الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل أو المنشئ للملكية المقسمة وهوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات والشروط الشخصية أو تسميته وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة المنشأة و وقت المنح الأول للملك المقسم،

- في الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالارتفاقات الإيجابية والسلبية،

- في الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من اثني عشرة سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس،

- في الجدول السادس: الامتيازات والرهنون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.¹

• **البطاقة الخاصة للملكية المشتركة:** نصت عليها المادة 28 الفقرة 1 من المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم وتنشأ بالنسبة للعقار المبني ككل وتضم كل شكلياته²، كذلك تنشأ في حالة ما إذا كان العقار تحت ملكية مشتركة.

¹ - المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² - بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص من 50 إلى 55.

فهذا النوع من البطاقات يجب أن يتم بشكل منظم ومرتب بغية تسهيل عملية البحث فيكون لكل جزء منه بطاقة خاصة (في حالة تجزئته) تكتب عليها جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني، فالقرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27 مايو 1976 حدد شكل البطاقة بالاستناد إلى الجداول المبينة في المادة 30 من المرسوم 63-76. يتم ترتيبها على أساس البطاقة المطابقة ثم ترتب على أساس الترتيب العددي للقطع.

ب- البطاقات العقارية الأبجدية

نصت المادة 27 من الأمر 74-75 على ما يلي: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة إنتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.¹"

وفقا لهذه المادة فالمحافظ العقاري مكلف بمسك مجموعة البطاقات العقارية وذلك حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها مع الذكر أنه يجب أن تتوفر كل بطاقة على البيانات الكافية لتعيين أصحاب الحقوق والعقارات.² وتأكيذا على ذلك نجد نص المادة 44 نص على ما يلي:

"... فإن المحافظ يمسك مجموعة بطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي إشهارها.

وتشمل كل بطاقة على الخصوص تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات.³"

¹ - المادة 27 من الأمر رقم: 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001، ص 112.

³ - المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

ج- البطاقات العقارية الشخصية

هي بطاقات ترتبط بنظام الشهر الشخصي، وتكون في البلديات التي لم يتم فيها إعداد المسح العام للأراضي، ويتم إمساكها بصفة مؤقتة إلى حين الإنتهاء من عملية المسح.¹

2- التأشير على البطاقات العقارية

يكون التأشير على البطاقة العقارية بصفة واضحة ومختصرة وبالحبر الأسود الذي لا يمحو فهذه العملية تعتبر بمثابة المرآة العاكسة لحقيقة الوضعية القانونية للعقارات.

أما التأشير التي تخضع للتجديد فتكتب بالخط الأحمر الذي لا يمحو، كما يمكن استعمال الأرقام التواريخ المرخص بها، الأختام، وكذلك المختصرات.

يمكن في هذه العملية الحشر والكشط وفي حالة وجود أخطاء يستوجب التصحيح بمبادرة من المحافظ نفسه أو بناء على طلب المعني وهذا كله وفقا للمادة 33 من المرسوم التنفيذي 63-76.

كما حددت المادة 34 من المرسوم أعلاه: "عملية التأشير البطاقات العقارية وضرورة أن تشمل كل عملية تأشير على بيان ما يلي:

- تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق.
- نوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها.
- إسم الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية الصادرة منها الوثيقة.
- المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل.
- مبلغ الدين ومجموع الملتحقات المضمونة.²

كذلك نجد نص المادة 39 من نفس المرسوم تحدث على أنه: في حالة إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأموال باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشيوع وبالحصص التي تعود لكل واحد منهم.³

¹ - مراحي ريم، ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 99.

² - المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ - المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

كذلك نجد أن نص المادة 40 تحدث على أنه: " في حالة التأشير باسم عديمي الأهلية فيتم بيان نوع العدم على البطاقة وفي حالة وفي حالة ما إذا أصبح صاحب أهلية يمكنه الحصول على شطب البيانات الخاصة بعدم الأهلية".¹

غير أنه في حالة وقوع أخطاء مادية دون غيرها في عملية التأشير من قبل أعوان المحافظات العقارية، فإنه يمكن تصحيحها من قبل المحافظ العقاري أو بناء على طلب حائز السجل العقاري(الدفتر العقاري) وهذا ما نصت عليه المادة 33 الفقرة 2 من المرسوم نفسه.²

فالتصحيح الذي يتم من قبل المحافظ العقاري(التلقائي) يتم فيه إبلاغ حائز الدفتر العقاري وإنذاره يكون في البطاقات العقارية وفي الدفتر العقاري دون الحاجة لإصدار حكم قضائي بشأنها طالما أنها لا تؤثر على البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار، وفي حالة ارتكاب المحافظة العقارية أخطاء في الدفتر، فإن لصاحب الدفتر أو حائزه الحق في رفع دعوى ضد إدارة المحافظة عن طريق استصدار حكم قضائي من المحكمة المختصة يقضي بذلك، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك فإنه حسب المادة 51 الفقرة 2 فإن المحافظ لا يمكنه أن يستجيب لهذا الطلب إلا بناء على تقديم الدفتر وإذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام وذلك في أجل خمسة عشر يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.³

الفرع الثاني: كيفية التأشير على الدفتر العقاري وتسليمه

يعتبر الدفتر العقاري سنداً قانونياً يسلم إلى أصحاب العقارات بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وإنشاء كافة البطاقات العقارية، وفي هذا الفرع سنتطرق إلى إحدى أهم مهام المحافظة العقارية المتمثلة في التأشير على الدفتر العقاري(أولاً) وإلى طريقة تسليمه(ثانياً).

¹ - المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - المادة 33 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

³ - المادة 51 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

أولاً: كيفية التأشير على الدفتري العقاري

فعملية التأشير على الدفتري العقاري لها طرق وكيفيات لتتم من قبل المحافظ العقاري وهذا ما حددته المادة 45 من المرسوم السابق وهي كالتالي: "... فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقعة وموقعة.

- وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة.
- ويمنح التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات.
- وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ.
- ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم.
- ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة.¹

ثانياً: تسليم الدفتري العقاري

إن تسليم الدفتري العقاري حسب المادة 18 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري يكون أو بالأحرى يسلم إلى مالك العقار بمناسبة إجراء القيد الأول دفتري عقاري تتسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.² كذلك نجد نص المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63-76 جاء بما يلي: "يسلم الدفتري إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة،

وكل نقل حق الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتري العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".³

وعليه فإنه يسلم دفتريا عقاريا جديدا عن كل ترقيم نهائي ويسلم لمالك العقار إذا كان شخص واحد، حيث أنه في حالة وجود شخصان أو أكثر من أصحاب الحقوق على الشيوع يعد

¹ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - المادة 18 من الأمر رقم: 74-75، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³ - المادة 46 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

دفترا واحدا ويودع لدى المحافظة العقارية وهذا ما أكدته المادة 47 من المرسوم التنفيذي 76-
1.63

أما في حالة ضياع الدفتري العقاري أو تلفه بسبب حادث ما فلصاحب الحق الحصول على دفتري عقاري جديد يعوض الدفتري المفقود أو المتلف وذلك بإتباع الإجراءات التالية:
- تقديم طلب مكتوب ومسبب يدعمه بتصريح بالضياح مسلم له من جهة مختصة موجه للمحافظ العقاري.

- التحقق من مدى توافق هذا الطلب مع هوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بالعقار.²
- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتري عقاري وهذا ما أشارت له المادة 52 من المرسوم 76-63.³

حيث أن المشرع ألزم بأنه لا يمكن القيام بأي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير المصحوبة للدفتري العقاري لأنه يجب تقديمه عند كل عملية إيداع تحت طائلة رفض الإشهار للمادة 50 من الفقرة 2 من المرسوم ذاته.⁴

ثالثا: حجيتة في الإثبات

اختلفت الاتجاهات والآراء الفقهية حول مسألة الحجية إتجاه يقول بالحجية المطلقة للدفتري العقاري والآخر بالحجية للدفتري العقاري وهذا ما سنتطرق له فيما يلي:

1- الحجية المطلقة للدفتري العقاري:

يعتبر الدفتري العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 74-75 المدرج أعلاه، كذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-

¹ - المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - مانع جمال عبد الناصر، "الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي التبسي، 2006، ص 18.

³ - المادة 52 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁴ - المادة 50 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

1973-01 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة فهو بمثابة بطاقة الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية.¹

حيث نصت المادة 33 منه على:

"أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنطوق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

فأنصار هذا الإتجاه يقولون بوجود إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري استنادا منهم إلى ما ذكر أعلاه.

فقد جاء في قرار للمحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 28-06-2000 ما يلي:"
يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر 74-75 والمرسوم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام بعد استكمالته للإجراءات والشكليات والآجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية."²

وقد جاء في قرار آخر للمحكمة العليا رقم 299635 ما يلي:" يتم تسليم الدفتر العقاري باعتباره سند الملكية بعد استكمال التحقيق و الإجراءات المقررة قانونا وليس بالإعتماد على التصريح."³

وعليه فإن الدفتر العقاري هو المعيار المؤكد على الوضعية القانونية للعقارات وهذا أكد بعد استكمال التحقيق العقاري من أجل ضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها فهو يستمد حجته بكونه سند رسمي ذو حجية مطلقة بالنسبة لأصحاب الحقوق العينية أو الغير على حد سواء.⁴

¹ - الوافي فيصل، "السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري"، مجلة الإدارة، مجلد 19، الجزء 1، عدد 37، الجزائر، 2009، ص 31.

² - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم: 197920، مؤرخ في 28 جوان 2000، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، ص 252.

³ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم: 299635، مؤرخ في 21 أبريل 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهااد العقاري، الجزء الثالث، ص 45 و 52.

⁴ - رحايمية محب الدين، إشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة السابعة عشر، ص 17.

ومنه فإن القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري تكون بعد الإنتهاء من جميع الإجراءات التي تلي التحقيق.

2- الحجية النسبية للدفتر العقاري

يقول أنصار هذا الاتجاه بأن للدفتر العقاري حجية نسبية، فهو حسب رأيهم لا يقوم مقام السند عكس ما يراه أنصار الاتجاه الأول حيث استندوا إلى قولهم إلى المادة 16 الفقرة 1 بقولهم أن المشرع الجزائري هنا ضيق من الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني وأيضاً تبني الغرفة المدنية لهذا الاتجاه بموجب القرار رقم 108200 الصادر في 16-03-1994.

وأخيراً باختصار قاموا بالتعليق حول المشرع الجزائري حول عدم تحديده لأجل مسقط لقرارات المحافظ العقاري.

خلاصة الفصل الأول

نخلص في هذا الفصل بأن الدفتر العقاري عبارة عن سند ضروري لإثبات الملكية العقارية وذلك اعتباراً من التحديد الدقيق والحتمي للملكية عن طريق القيام والمرور بمراحل فنية وتقنية معقدة تتعلق بإجراءات مسح العام للأراضي إضافة إلى إتمام عملية الشهر العقاري، فهو دفتر تنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

فالتنظيم القانوني للدفتر العقاري أثير حوله جدل بشأن طبيعته القانونية وحجته في الإثبات، لكن طبيعته لا تخرج عن احتمالين عقد إداري من جهة وقرار إداري من جهة أخرى، إلا أنه يتمتع بأهمية كونه وسيلة وآلية لتسيير وتنظيم الأعمال والأنشطة المتعلقة بالعقار وكل الحقوق الواردة عليه، كذلك يهدف إلى العمل على حفظ حقوق أصحاب العقارات، فلكي يتمتع بصفة الدفتر ويحظى بكل الأهمية لابد من اتباع طرق لإعداده والحصول عليه من طرف المحافظة العقارية، وهذه الطرق لا تخرج عن الإجراءات المادية والإجراءات القانونية فالإجراء الأول تتفرع عنه المرحلة التحضيرية والمرحلة الميدانية و كل مرحلة أيضاً تكون فيها إجراءات معينة وخاصة، أما الإجراءات القانونية تبدأ بتأسيس السجل العقاري إنتهاءً بكيفية التأشير على الدفتر العقاري وتسليمه.

الفصل الثاني:

المنازعات الناشئة عن دفتر العقاري

وإشكالات الفصل فيها.

تمهيد

بعد ما تطرقنا إلى تعريف ومضمون الدفتر العقاري ومدى أهميته في إثبات الملكية العقارية وكذا إلى كيفية إعداده إلى حين تسليمه، فهي تعتبر من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الإقتصادي ومن الحقوق التي تكفلها وتحميها جميع الدساتير والقوانين وحتى من الناحية القضائية ونظرا لهذه الأهمية فإنه تثار منازعات متعددة ومختلفة حول إثباتها فبالرغم من اعتبار الدفتر العقاري سند إثبات لها إلا أنه قد تثار حوله نزاعات من بداية عملية مسح الأراضي أو أثناء إعداده إلى غاية تسليمه للمالك أو حتى اللاحقة لإصداره.

فهناك منازعات تكون أمام المحافظ العقاري وهناك منازعات تكون أمام القضاء حسب كل منازعة من منازعات الدفتر العقاري وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل تحت عنوان: "المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري وإشكالات الفصل فيها"، والذي ينقسم إلى مبحثين: الأول، المنازعات أثناء إعداده والمنازعات اللاحقة لإصداره، والثاني الآثار الناتجة عن ازدواجية الإختصاص في حل نزاع الدفتر العقاري.

المبحث الأول: المنازعات أثناء إعداد دفتر العقاري والمنازعات اللاحقة لإصداره

رغم الحجية التي يتمتع بها دفتر العقاري في الإثبات إلا أن هناك عدة عراقيل تعترضه والتي قد تحدث بشأنها منازعات أو إن صح القول نزاعات سواء أثناء إعداده أو اللاحقة لإصداره، فالأولى تكون أمام المحافظ العقاري (كمطلب أول) باعتبارها منازعة إدارية يختص بها موظف عمومي مكلف بمراقبة قانونية الوثائق ومدى توفرها على الشروط من عدمها والتي الغاية منها إيداعها وإشهارها وفي حال العكس يرفض كليهما¹، أما المنازعة الثانية، فتكون أمام القضاء (كمطلب ثاني) باعتبارها منازعة قضائية فعلى الرغم من تمتع المحافظ بصلاحيات واسعة وكثيرة إلا أن مهنته مهددة بالأخطار والمشاكل التي ممكن أن تؤدي به إلى الوقوف أمام المحاكم نتيجة ارتكابه لأخطاء.

المطلب الأول: منازعات دفتر العقاري أمام المحافظ العقاري (أثناء إعداده)

يعتبر المحافظ العقاري المسؤول الأول على المحافظة العقارية ويقوم بالإشراف على أعوانها وموظفيها فلقد تعددت مهامه وصلاحياته والتي ومن بينها: القيام بالمراقبة لعملية الإيداع واتخاذ القرارات والفصل فيها وإمضاءها في حالة رفض الإيداع ورفض الإجراء، كذلك تصحيح الأخطاء والتأشير عليها سواء من المحافظ نفسه والتي تكون في بعض الحالات عرضة للطعن فيها أمام الجهات القضائية إضافة لكل ذلك نجده عضو في عدة لجان منها على سبيل المثال:

- عضو بلجنة الدائرة بخصوص مطابقة البيانات طبقا للقانون 08-15 المتعلق بالتسوية العقارية والقضاء على البيانات الفوضوية في الجزائر.
- عضو بلجنة إعداد عقود التعمير طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19.
- ومن المنازعات التي تكون أمام المحافظ العقاري نجد: منازعات الإيداع وسنشير إليه (كفرع أول) ومنازعات إجراء الشهر والمنازعات المتعلقة بالترقيم (كفرع ثاني).

¹ - صادقي نبيلة، دفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص 39.

الفرع الأول: منازعات الإيداع

إن منازعات الإيداع وإجراء الشهر فيما سيلي ذكره تنتج في حالة كون الوثائق والعقود عند الشهر غير مطابقة للشروط الرسمية والشهر المسبق ولشريعة التصرفات الواردة على العقارات ومخالفتها للنظام العام والآداب العامة مما يؤدي إلى رفض الإيداع والعكس صحيح وهذا ما سنتطرق له فيما يلي:

أولاً: حالة رفض الإيداع

كما هو مذكور أعلاه فإن المحافظ له وحده جوازية إصدار قرار رفض الإيداع إذا تبين له مثلاً نقص في البيانات أو عدم إشهار السندات الواجب إشهارها في عملية المسح والذي تكون مدته 15 يوم من تاريخ الإيداع.

فحالة رفض الإيداع تكون على الجزء الكلي والفوري للوثيقة فلا يعتد بالجزء الجزئي حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المودعة.¹

وهذا ما أكدته نص المادة 106 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم بقولها: "في الحالات التي يرفض فيها المحافظ الإيداع أو يرفض فيها الإجراء فإن الرفض في كلا الحالتين يعني الإجراء الذي طلب من أجله الإشهار حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة أو الخلاف الذي تم اكتشافه يعني فقط بعض البيانات أو الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة التي يجب إشهارها..."²

لكن لكل قاعدة أو أصل استثناءات عليها حول إمكانية أن يكون الرفض جزئياً ونلمس ذلك في المادة 106 الفقرة 2 والفقرة 3 والفقرة 4 من المرسوم أعلاه وهذه الحالات هي:

- في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن رفضها يكون جزئياً كون الوثيقة المودعة تتضمن إجراءات كثيرة متميزة يمثل عدد المالكين أو مجموعات المالكين على الشياخ.

¹ - بن خضيرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 41.

² - المادة 106 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

- حالة المزايدة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المعدة بموجب عقد واحد وفي نفس العقد ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة تلك تعتبر كوثيقة تتضمن إجراءات جمة ومتعددة يمثل عدد قطع الأرض التي تمت المزايدة عليها أو البيوع.
- حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار إمتيازات أو رهون أو نسخة من التتبيه المساوية للحجز تتضمن خلافات في الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقاً وأن الرفض لا ينطبق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى.¹
- فعملية الإيداع هي إجراء لاحق للوثائق التي تم شهرها على مستوى المحافظة العقارية وهو لازم في كل سند يستوجب إخضاعه إلى الشهر العقاري، فالأعوان المختصين بعملية الشهر حددتهم المادة 90 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم كما يلي: "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".²
- فالمشرع أعطى إمكانية للمحافظ العقاري أثناء الإيداع بإبلاغ المودع بالنقص محل الرفض الذي شاب البيانات أو عدم إشهار المحررات الواجب شهرها وفق إجراءات قانونية يقوم بها بواسطة رسالة مكتوبة توجه للمودع في مهلة 15 يوم من تاريخ الإيداع والتي يحدد فيها:

- تاريخ الرفض.

- تسببه والإستناد القانوني الذي يبرره.

- توقيع المحافظ وشهادته.

ثانياً: أسباب رفض الإيداع

- تختلف أسباب رفض الإيداع منها ما هو متعلق بتخلف إحدى الوثائق أو البيانات المطلوبة في الوثائق المودعة، ومنها ما هو متعلق بنقص أو خطأ في تعيين الأطراف أو العقارات.

¹ - المادة 106 الفقرة 2، 3، 4 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

² - المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

- فالمشرع الجزائري ذكرها على سبيل الحصر لحماية الملكية العقارية من جهة، ولجعل المحافظ العقاري يؤدي مهامه بدون تعسف من جهة أخرى¹.
- ومنه فأسباب رفض الإيداع حسب المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63-76 هي:
- " إما الدفتر العقاري،
 - إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس،
 - عدم صحة العقد شكلا،
 - عندما لا يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66،
 - عندما تكون إي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ ولم تقدم له أو لم تعط الإثبات المطلوب،
 - في حالة مخالفة أحكام المواد من 67 إلى 71"².
- وعليه فإن المشرع الجزائري ذكر أسباب رفض الإيداع على سبيل الحصر دون أن يأخذ بعين الاعتبار بعض الحالات التي يمكن أن تكون كذلك سببا في الرفض كمصدر قانون جديد ما بين فترة إيداع الوثيقة وفترة دراستها يمنع التصرف الذي تنطوي عليه الوثيقة موضوع الإيداع وهي الحالة التي ذكرها المشرع المصري والفرنسي من ضمن الأسباب المؤدية إلى رفض الإيداع وإسقاط الأسبقية فيه.
- فالمحافظ العقاري عندما يقرر رفض الإيداع يتم تجسيد قراره هذا في رسالة مكتوبة للمودع توجه لمودعي العقود أو المحررات في مدة تم ذكرها أعلاه³، وهذا ما جاءت به المادة 107 من المرسوم التنفيذي 63-76.

¹ - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 116.

² - المادة 100 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ - رمول خالد، المرجع السابق، ص 107.

ثالثا: الطعن في قرارات رفض الإيداع

حسب المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فإنه: " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".¹

وعليه فإن المشرع منح للمودع الحق في الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري بخصوص فضه للإيداع أمام الجهات القضائية المختصة.

فحسب المادة 40 الفقرة 1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري: "... ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

1- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال..."²

فقرار الرفض هذا إذن هو عبارة عن قرار فردي يقر به المحافظ العقاري وحده دون غيره.

فالمعروف أنه لكل طعن إجراءات قانونية تسير ذلك أو بالأحرى قواعد يجب احترامها واتباعها حتى يكون الطعن قانونيا وسليما، فهذه الإجراءات تحرك وفقا للمادة 34 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري والتي تنص على: "يختص المجلس القضائي بالنظر في استئناف الأحكام الصادرة عن المحاكم في الدرجة الأولى وفي جميع المواد، حتى ولو كان وصفها خاطئا"³.

كذلك أنه في حالة كون الدولة أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في الدعوى بصفة مدعي أو مدعى عليه فإنها تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية كل حسب قواعد الإختصاص.

¹ المادة 24 من الأمر رقم: 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² القانون رقم: 08-09، المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق لـ 25 فيفري سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.

³ المادة 34 من القانون رقم: 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع نفسه.

فبعد أن بين المشرع للمودع إمكانية الطعن في قرارات رفض الإيداع لكن نجد هذا القرار ليس على إطلاقه بل هو محدد بميعاد لرفع الدعوى والذي يكون خلال مدة شهرين من يوم تاريخ إعلامه بقرار رفض الإيداع للطعن فيه أمام الغرفة الإدارية.¹

كذلك رفعه لهذه الدعوى لا يكون مباشرة إلى القضاء فقبل الوصول إليه يجب أن يقوم بتقديم شكوى إلى الجهة المختصة أي إلى المديرية الولائية للحفاظ العقاري الكائن مقرها في دائرة سكناء (الإختصاص الإقليمي) هذا من جهة ومن جهة أخرى على المودع رافع الدعوى أن يقوم بتقديم إثباتات وأدلة ضد قرارات المحافظ العقاري والتي أدت به لرفع دعوى الطعن كأن يكون مثلا التأسيس القانوني في اتخاذه لهذا القرار (قرار رفض الإيداع) غير قانوني أو أن يكون قراره هذا غير مؤسس من أصله أو أن يجد له ثغرة ما أو أن يكون قد نسي إجراء كان عليه القيام به قبل الوصول إلى اتخاذ القرار.

كل هذا يكون عن طريق عريضة مكتوبة وموقعة من قبله أو مستشاره للجهة القضائية المختصة وهذا ما نصت عليه المادة 112 من المرسوم التنفيذي 63-76 الفقرة 1 و 2.²

فإضافة إلى أن المشرع الجزائري أعطى للمودع (المتضرر) حق الطعن إلا أنه أيضا في حماية حقه هذا عن طريق إلزاميته بوجوب شهر الدعوى التي يرفعها، وهذا طبقا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63-76 والتي تنص: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".³

وهذا كله بهدف إعلام الغير بأن العقار محل مطالبة قضائية ومنه يدخل في جدول الحقوق المتنازع عليها قضاء.

¹ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص 127.

² - المادة 112 الفقرة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع نفسه.

وإذا لم يتم القيام بهذا الإجراء {إشهار العريضة الإفتتاحية للدعوى} لدى المحافظة العقارية أكيد فإن الدعوى لا تقبل وهذا ما حكمت به محكمة تملوس بتاريخ 24-05-1985.¹

الفرع الثاني: منازعات إجراء الشهر والمنازعات المتعلقة بعملية الترقيم

تعتبر منازعات إجراء الشهر والمنازعات المتعلقة بالترقيم من المنازعات الناشئة عن دفتر العقاري والتي تكون أمام المحافظ العقاري، ولقد حاولنا في هذا الفرع بإجمال قدر الإمكان كل ما يتعلق بهاتين المنازعتين وهذا التقسيم كالتالي: منازعات إجراء الشهر (أولاً) والمنازعات المتعلقة بعملية الترقيم (ثانياً).

أولاً: منازعات إجراء الشهر

إن منازعات إجراء الشهر الأصل فيها أنها لا تحدث إذا كانت الوثائق والبيانات مطابقة عما هو موجود في مجموعة البطاقات العقارية وعدم مخالفتها للنظام العام والآداب العامة أو حتى نقص الأهلية² وفي حال العكس يحدث ما يسمى بمنازعة إجراء الشهر.

1- حالة رفض إجراء الشهر:

إن حالة رفض إجراء الشهر هذه يتم إقرارها من قبل المحافظ العقاري إذا تبين له بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها غير مطابقة للشروط الموضوعية أو وجود عيب من العيوب في أهليتهم " كنقص الأهلية أو عدمها" أو عدم تعيين الأطراف والعقارات بكيفية واضحة ونافية للجهالة أو عدم إرفاق بعض الوثائق والمرفقات التي طلب استكمالها، وهذا ما أشارت إليه المادة 105 من المرسوم التنفيذي 63-76 التي تنص: " يحقق المحافظ بمجرد إطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".³

¹ - لباد ناصر، " شهر الدعوى العقارية"، مجلة التوثيق، 2005، عدد 13، ص 46، 47.

² - بوحلاسة عمر، " تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار"، مجلة التوثيق، 2009، عدد 1، ص 39.

³ - المادة 105 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

معنى ذلك أن على المحافظ القيام بمهمته بكل وضوح وتأنى والقيام بالمقارنات والتمحيص الجيد من أجل سلامة وحسن سير الإجراءات فإذا تبين ما لا يحمد عقباه من خلل أو نقص في تلك الوثائق فإن المحافظ يقضي برفض الإجراء.¹

يبلغ إجراء رفض الشهر مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة عن طريق رسالة مضمنة مع إشعار بالوصول على أن يكون القرار مؤرخ وموقع عليه ختم المحافظ العقاري مع إعطاء مهلة 15 يوما للقيام بتصحيح أو إكمال النقص من تاريخ التبليغ، وإذا لم يتم بذلك في هذه المدة المحددة يبلغ قرار الرفض النهائي خلال 8 أيام من تاريخ إنتهاء المدة الأولى غير أنه قد يحدث وأن يقبل المحافظ إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه يرفض إجراء الشهر نظرا للأسباب ونص المادة 105 أعلاه.

2- أسباب رفض إجراء الشهر

يعد رفض أسباب إجراء الشهر من الضمانات القانونية التي سنها المشرع الجزائري حماية للمتعاملين ونجد في ذلك نص المادة 101 من المرسوم 76-63 ومحتواها ما يلي:

- كون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
- كون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1- غير صحيح.
- يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو الشرط الشخصي غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- كون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- كون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- كون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان.²

ومنه فإنه في حالة عدم وجود تحقيقات أو تبريرات أو عندما يكشف التحقيق بأن الحق غير قابل للتصرف، لذلك فإن المحافظ يرفض الإجراء فوراً بانتهاء المدة المقررة ومنه يقوم بتوقيف

¹- رمول خالد، المرجع السابق، ص 131، 132.

²- المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

إجراءات الشهر وتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول بواسطة رسالة موسى بها.¹

وتأكيدا على ذلك نص المادة 110 من المرسوم التنفيذي 63-76.²

3- الطعن في قرارات رفض إجراء الشهر

باختصار فإن الطعن في قرارات رفض إجراء الشهر تتبع نفس إجراء رفض الإيداع وتكون نفسها سواء من حيث الجهة القضائية أو طرق الطعن مراعاة في ذلك لنص المادة 80 من قانون الإجراءات الدنية والإدارية الجزائري التي تنص على: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية."

تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها.³ كذلك نفس المدد والزامية شهر الدعاوى وهذا كله سبق ذكره في الطعن في قرارات رفض الإيداع.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بعملية الترقيم

الترقيم العقاري هو العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إتمام إعداد وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية والتي يتم عن طريقها تأسيس السجل العقاري، فهو يشكل الوعاء الذي تصب فيه نتيجة أعمال المسح على شكل ترقيم عقاري نهائي أو مؤقت يباشره المحافظ وبقية الحقوق العينية العقارية طبقا لمبدأ الأثر المنشئ للقيود⁴، إلا أن ذلك لا يمنع من الاعتراض على هذا الإجراء من قبل أشخاص حضروا عملية المسح أو ممن تغيّبوا على العملية وسجلت حقوقهم بعد ذلك باسم الغير.

¹ - بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 404.

² - المادة 110 من المرسوم التنفيذي رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

³ - المادة 80 من القانون رقم: 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁴ - شدرابي جورج، الوجيز في تحديد التحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص 23.

فالتزقيم العقاري يمكن الطعن فيه ومراجعته بإتباع إجراءات معينة أمام الجهة المختصة والتزقيم على ضوء ما سبق ينحصر في صورتين: إما التزقيم المؤقت إما التزقيم النهائي أو حتى التزقيم لمجهول وقد يطرح نزاعا متوقعا بشأنهم يختص به القضاء العادي أحيانا.

1- منازعة التزقيم عند القيد الأول في السجل العقاري (التزقيم المؤقت):

إن المشرع الجزائري كان مساهما وقام بمحاولة لحل إشكالات التزقيم العقاري ككل، فقام بوضع مجموعة من النصوص ومن ذلك نجد المادة 15 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر تنص: "يبلغ كل احتجاج متعلق بالتزقيم المؤقت في السجل العقاري، والذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الإحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية..."

وعليه فإنه حسب نص المادة أن لكل شخص يدعي حيازته لحقوق عينية على تلك العقارات الممسوحة أن يبلغ اعتراضاته المتعلقة بالتزقيم المؤقت إما عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري (حسب المادة 15) وإما عن طريق سجل خاص بالإعتراضات على التزقيمات العقارية التي يقوم بها المحافظ لفائدة أصحاب الملكية والحقوق العينية الأخرى سهوا منه إن كان يجب إعلام الطرف الخصم أم لا وتبقى في ذلك السلطة التقديرية للإدارة، وكذلك الشكل الذي يفرغ فيه هذا الإحتجاج أو الإعتراض.

فالإعتراضات تسجل في سجل خاص واحد داخل الإختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية يسلم لها مؤشر وموقع عليه من طرف المدير للمديرية الولائية¹ حسب ما يلي:

- تاريخ تسجيلها.
- إسم ولقب المعارض.
- موطنه (مقر إقامته).
- صفته.
- طبيعة الإعتراض.

¹ - مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص

- نوعيته وكمية الوثائق المقدمة.

إن مدة 4 أشهر أو سنتين - حسب الحالة - هي المدة التي يثار فيها كل احتجاج أو اعتراض متعلق بالترقيم المؤقت عند القيد الأول في السجل العقاري وإلى الطرف الخصم هذا من ناحية، ومن الناحية الأخرى الإيجابية يمكن إجراء الصلح بين الأطراف من قبل المحافظ العقاري في حال قبول الاعتراض وإذا ترتب عكس ذلك يقوم بإعداد محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف مع إعطاء نسخة من ذلك إلى مصلحة مسح الأراضي.

ومن تاريخ تبليغه للأطراف يكون للطرف المدعي مهلة ستة 6 أشهر ليقدّم تحت طائلة رفض كل اعتراض أمام الجهات القضائية¹، إضافة إلى شهر الدعاوى القضائية فمدة ستة أشهر هذه لنظر المحافظ العقاري في اعتراضات الترقيم المؤقت نقصد بها قبل أربعة أشهر الخاصة بمدة أربعة أشهر وقبل سنتين بالنسبة للعقارات.

فحسب المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري: "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص"².

2- منازعة الترقيم النهائي:

إن عملية الترقيم النهائي يترتب عنها إنجاز المحافظ العقاري للدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف لهم طبقاً للمادة 46 من المرسوم التنفيذي 76-63 المعدل والمتمم والذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية وهذا ما أكدت عليه المادة 19 من الأمر 75-74.

إن الترقيم النهائي يمكن الطعن فيه عن طريق عريضة إفتتاح دعوى أمام القضاء، فطبقاً لنص المادة 16 الفقرة 1: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل عن طريق القضاء."

¹ حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 162-165.

² المادة 516 من القانون رقم: 08-09، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

وعليه فإن أي إعتراض عن ما يترتب عليه الترقيم النهائي (الحقوق) فدعواه لا تكون إلا أمام الجهات القضائية¹ وبالتحديد القاضي الإداري دون التقيد بأجال للطعن ومنه إلى غاية سقوط الحق العيني أي لمدة 15 سنة.

فعلى الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الإعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا وعليه فإنه حسب ما نص عليه المشرع الجزائري في المادة 16 أعلاه نرى أنه قلل من قوة نظام السجل العيني بخلاف ما أقره² أو إن صح التعبير جاء باستثناء عن القاعدة (رأي شخصي).

فحسب المادة 17 الفقرة 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري يستلزم القانون عند الطعن إتباع إجراءات شهر عريضة إفتتاح الدعوى³، حيث أنها تنص: "... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق الأمر بعقار 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"⁴.

وعليه فإن المادة 17 جاءت للفصل في الجدول القائم حول مدى وجوب شهر العرائض لدى المحافظة العقارية إذا تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري مشهر فجعل من الإشهار شرطا لقبول الدعوى، وفي سياق ما قيل ومضمون المادة وما جاءت به أضافت لجنة الشؤون القانونية والإدارية والحريات حكما جديدا ضمن مشروع القانون الجديد من طرف الحكومة، ينص على إثبات لإيداع العريضة للإشهار للحيلولة دون تطبيق إجراء الدفع بعدم قبولها شكلا تقاديا لأي إجحاف في حق المدعي أو رفض منه لعريضته بسبب تصرف الغير⁵.

¹ - طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014، ص 108.

² - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 115.

³ - بن دوحى عيسى، الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، المنتدى العقاري العربي، 2014.

⁴ - المادة 17 الفقرة 3 من القانون رقم: 08-09، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

⁵ - بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، طبعة أولى، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص 55.

وتأكيدا على ذلك نجد نص المادة 85 السالفة الذكر نصت على ذلك.

فالمشرع إضافة إلى إعطاء المدعي أو الطاعن حق الطعن نجده أيضا مكن المالك الظاهر من الحصول على ترقيم نهائي للعقار محل الشهر وذلك دون تحديد أجل مسقط لذلك¹، عكس بعض التشريعات الأخرى مما يؤدي إلى إعادة النظر من طرف المالك الغائب في القيد الغائب.

3- منازعة الترقيم لمجهول:

الترقيم لمجهول يعني به تلك العملية الناتجة عن قيام مصالح المسح بالتحقيقات الميدانية اللازمة للعقارات، وتعذر عليها القيام باكتشاف المالك الحقيقي لبعض العقارات المراد مسحها من طرفهم أو عدم وجود أي أدلة تساعدهم في التخمين، وبعد استنفاد كل الطرق التي يمكن أن توصلهم إلى أصحاب العقارات ولم ينجحوا، وهنا يستدعي عليهم تلقائيا تسجيلها في خانة تسمى " في جدول مجهول ".
ومنه فإن هذا النوع من الترقيمات يرقم لمدة سنتين وهذا ما أشارت له المادة 14 من المرسوم التنفيذي 63-76 بقولها: " يعتبر الترقيم المؤقت لمدة سنتين... بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية... "

وعليه فبانتهاء مدة سنتين فإن العقارات التي ليس لها مالك ظاهر (مجهول) فإنها تدخل ضمن أملاك الدولة، فحسب المادة 54 مكرر من القانون 08-14 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم للقانون 90-30 التي تكلمت على الأراضي الصحراوية التي ليس لها سند إثبات منذ 15 عشر سنة تصبح ملكا للدولة²، كذلك في حالة تغييبهم الفعلي عن قيام المصالح المختصة بالمسح بعملية المسح مما قد يسبب في مثل هكذا حالات إحتجاج صاحب المصلحة أو ممن يدعي أن هذا العقار عقاره، وينتج على هذا النوع من المنازعة- منازعة الترقيم المجهول- ظهور حالتين من الإعتراضات هما:

- حالة الإعتراض بسند مشهر (قانوني).
- حالة الإعتراض بسند غير مشهر (غير قانوني).

¹ - خلفوني محيد، " الدفتر العقاري "، مقال بمجلة التوثيق، عدد 8، 2003، ص 15، 16.

² - المادة 54 مكرر من القانون رقم: 08-14، المؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008، يعدل ويتم القانون رقم: 90-30، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لـ أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة في أول شعبان عام 1429، الموافق لـ 3 أوت سنة 2008.

المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء (اللاحقة لإصداره)

بعدما تطرقنا إلى منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري وجدنا أن هناك منازعات لا بد من لجوءها للقضاء وهذا نظرا لما يتمتع به المحافظ العقاري من مهام وصلاحيات الممنوحة له من قبل المحافظة العقارية التي يمكن أن تؤدي به إلى التعسف من جهة أو تعسف الإدارة من جهة أخرى، وخوفا من هذا كله أعطى المشرع للمتضررين الحق في الطعن ضد قراراته أمام الجهات القضائية¹، كل حسب نوع النزاع المعروض عليها والتي من بينها اللاحقة لإصدار سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري، كالأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ أو التي تكون حول الحقوق في السجل العقاري أو الطعن في إجراءات إعداد الدفتر العقاري وذلك برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري (كفرع أول) أو دعوى التعويض، أما (كفرع ثاني) سوف نتكلم عن المسؤولية المترتبة على عاتق المحافظ العقاري.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

رغم أن المشرع اعتبر الدفتر العقاري كسند إثبات وحيد للملكية العقارية إلا أنه لم يعطي حصانة وحماية كافية وكاملة له، وذلك لعدة اعتبارات منها ما هو متعلق بالغير حسن النية ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري المختص إقليميا².

ويقصد بدعوى الإلغاء الدعوى التي يكون الغرض منها إلغاء قرار إداري غير مشروع أي أنها طعن قضائي يقدم إلى القاضي الإداري، وهي وسيلة قانونية مضمونة لصاحب المصلحة للمحافظة على سيرورة وسير مبدأ المشروعية وتكريسا لدولة القانون³.

ومن هذا التعريف سنخصص في هذا الفرع ثلاث عناصر وهي:

- شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري (أولا).
- الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري (ثانيا).
- وأخيرا إلى آثار إلغاءه (ثالثا).

¹ - صادقي نبيلة، المرجع السابق، ص 44.

² - علي خوجة خيرة، "إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري"، جامعة الجلفة، ص 6.

³ - بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، 2009، ص 91.

أولاً: شروط رفع دعوى إلغاء دفتر العقاري

يتمتع تنظيم شروط قبول أو رفع دعوى الإلغاء أهمية قصوى في أي قانون لأن اللجوء إلى القضاء لا يكون هكذا بل يجب أن يتم بإتباع إجراءات قانونية أقرها القانون، لذا فمن يريد الاعتراض على تسليمه وتحريره لفائدة الغير عن طريق عملية الطعن من أجل إلغاء إتباع الشروط التالية:

1- الشروط العامة:

فحسب المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون..."¹. وعليه فإن المشرع إشتراط توفر عنصري الصفة والمصلحة لقبول دعوى كل متضرر من إعداده أما إذا كانت الدولة طرفاً في النزاع فيجب تمثيلها إما من طرف الوزير المعني الوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن طرف الممثل القانوني بالنسبة للمؤسسات ذات الصبغة الإدارية كما سبق وذكرنا.

كذلك نجد من بين الشروط العامة المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري التي تنص: " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف ". كذلك نجد من بين الشروط العامة المادة 15 من نفس القانون التي تنص: " يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، البيانات التالية:

- 1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى،
- 2- اسم ولقب المدعي وموطنه،
- 3- اسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له،
- 4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي،

¹ - المادة 13 من القانون رقم: 08-09، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

5- عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى،

6- الإشارة، عند الإقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى".¹

وزيادة على ما سبق لا بد من توفر شرط الأهلية فهو من الشروط التي تؤدي بالدعوى إلى بطلانها بطلانا مطلقا، بحيث يثيرها القاضي من تلقاء نفسه في حال انعدامها حتى وإن لم يثيرها أطراف الدعوى، وهذا ما أشارت عليه المادة 40 من القانون المدني الجزائري.²

2- الشروط الخاصة:

إن الشروط الخاصة تتمثل كأساس في شرط الميعاد وفق لما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 63-76 وعليه فحسب المادة هذه فالمشرع الجزائري مكن للأشخاص الحق في التنازع في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي وإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري لكن دون تحديد ميعاد لرفع الدعوى مما يؤدي إلى إعمال قاعدة التقادم المسقط والتي تكون خلال 15 سنة كاملة.

كل هذا قد يشكك من فعالية دفتر العقاري كسند إثبات من جهة، وإلى بقاء المالك الظاهر معرض لفقدان حقه من جهة أخرى في هذه المدة. كذلك من بين الشروط الخاصة شرط شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا في ما مضى حول نص المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ومن هنا يجب أن تكون هذه العريضة قائمة على تأسيس قانوني وبيان الأسباب التي أدت إلى الطعن مع تقديم المستندات الرسمية والتدليل على حقه حول العقار الممسوح لفائدة الغير أو الدولة بعد ترقيمها لمجهول أو حتى تقديم وثائق ومبررات تثبت أن تسليم الدفتر كان مبنيا على وثائق مزورة³، إضافة إلى مراعاة الإختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة المعروض عليها النزاع .

¹ المادة 14 و 15 من القانون رقم: 08-09، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² المادة 40 من الأمر رقم: 75-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

³ أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 231، 232 .

ثانيا: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

إن الجهة المختصة في دعاوى المنسبة على الدفتر العقاري كأصل ينظر فيها القضاء العقاري المدني بإعتباره سند إثبات، وكاستثناء يؤول الاختصاص للمحاكم الإدارية لأن إلغاء الدفتر العقاري يصدر على شكل قرار إداري.

فحسب المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى أخيرة للفصل في دعاوى.

إلغاء وتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية..."¹

وعليه وحسب ما سبق فإن أحكام المحكمة الإدارية تكون قابلة لإستئناف أمام مجلس الدولة.

إن إختصاص دعاوى إلغاء الدفتر العقاري يؤول حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الملغى في مادته السابعة الفقرة الأولى خرج مجلس الدولة باجتهاد قضائي بموجب القرار رقم 0384825 الصادر بتاريخ 25-07-2007 مفاده: " أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري والذي يخضع لسلطة والي الولاية فهي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لإختصاص الغرفة الإدارية الجهوية".²

لكن بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري الساري المفعول رقم 08-09 الذي جاء بالمادة 800 التي أكدت على أنه يؤول إختصاص دعاوى إلغاء الدفاتر إلى المحاكم الإدارية وهذا ما تبنته المحكمة العليا ضمن إجتهاد لها بموجب قرار رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 14-07-2011 حيث يقضي بـ: " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري".³

¹ - المادة 901 من القانون رقم: 08-09، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² - علي خوجة خيرة، إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدينة، يومي 27 و 28 أفريل 2011، ص 6.

³ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم: 666056، المؤرخ في 14-07-2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص من 184 إلى 188.

وفي حالة رفع الدعوى ضد المحافظة العقارية (كإدارة) فإن تمثيلها أمام القضاء يكون حسب المادة 111 من المرسوم التنفيذي 76-63 للوالي المختص إقليميا، بقولها: " تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي، يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار..."¹

ومدام أن الولاية شخص معنوي عام فإنه يؤول الإختصاص إلى جهات القضاء الإداري أي للمحاكم الإدارية وهذا ما أكدته المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري²، وفي نفس الصدد نصت المادة 106 من القانون رقم 12-07 المتضمن قانون الولاية على: "يمثل الوالي الولاية أمام القضاء"³.

كما تضيف المادة 110 من نفس القانون أن: "الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية وهو مفوض الحكومة"⁴.

أما في حالة تزوير الدفتر العقاري سواء تم ذلك من طرف أحد الأطراف أو بمساعدة من المحافظ العقاري فإنه يتم اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة وهي قسم الجرح من طرف المتضرر، وهذا ما نصت عليه المواد 222 و223 من القانون رقم 16-02 الذي يتم الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات الجزائري⁵.

بعد ما أقمنا حوصلة حول دعوى إلغاء الدفتر العقاري المختص بالنظر فيها القضاء سنحاول التطرق أيضا إلى دعوى التعويض التي تعتبر من دعوى القضاء الكامل تهدف إلى جبر الضرر الناتج عن الأعمال القانونية أو المادية التي تقوم بها الإدارة (المحافظة العقارية).

¹ - المادة 111 من المرسوم التنفيذي رقم: 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

² - المادة 801 من القانون رقم: 08-09، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

³ - المادة 106 من القانون رقم: 12-07، المؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، عدد 16، صادر في 29 فيفري 2012.

⁴ - المادة 110 من القانون رقم: 12-07، المرجع السابق.

⁵ - المادة 222 و223 من الأمر رقم: 66-156، المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، عدد 49، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 16-02، المؤرخ في 14 رمضان عام 1437، الموافق لـ 19 يونيو 2016. الجريدة الرسمية، عدد 37، المؤرخة في 22 يونيو سنة 2016.

فالمشرع الجزائري لم يعرف دعوى التعويض كباقي المشرعين تاركا الأمر للفقهاء لكن يمكن استنتاجها بأنها عبارة عن: "دعوى يطالب فيها المتضرر أو صاحب الشأن بتعويضه بمبلغ مالي يقع على عاتق الإدارة بدفعه نتيجة ما أصابه، ويمكن اعتبارها كقرار إداري من جهة وكعقد إداري من جهة أخرى.¹

وعليه وبناء على المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري فإن دعوى التعويض ترفع أمام الجهات القضائية الإدارية رغبة بالتعويض على الأضرار التي سببها الحافظ العقاري ضد وزير المالية ممثلا في المدير الولائي للحفظ العقاري.

ثالثا: آثار إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري صادر عن هيئة إدارية فإنه بمجرد رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري يتم تجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر محل الإلغاء فيترتب على إلغاءه وجوده تماما منذ صدور الحكم واعتباره كأن لم يكن.

1- آثار الإلغاء في مواجهة الأطراف:

إن قرار إلغاء الدفتر العقاري يحوز القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وفي صدور حكم بإلغائه فإنه يؤدي إلى زوال الأثر المطلق لحجبه ولا يمكن الإحتجاج به وبالتالي إعادة الحال كما كان عليه من قبل "أي قبل صدور الدفتر العقاري" وبالتالي زوال قيمته القانونية كسند إثبات للملكية.²

2- آثار الإلغاء في مواجهة الإدارة:

إن صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري من قبل المحافظة العقارية يتمتع بالحجية المطلقة للشئ المقضي فيه هذا من ناحية أما من ناحية القيام بتنفيذه من قبلها لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري مع تأكيد المحافظ من هوية كل من الأطراف والعقار إضافة إلى ذلك تسبب القرار - إجراء شكلي -.³

¹ - بوضياف عمار، المرجع السابق، ص 107.

² - وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2013، ص 84.

³ - أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 233.

الفرع الثاني: المسؤولية المترتبة على عاتق المحافظ العقاري

يعين المحافظ العقاري بموجب قرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالشهر العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري كذلك أوكلت إليه مهام عدة تتعلق بنظام الشهر العيني.

إن المحافظ أثناء قيامه بمهامه وممارسة صلاحياته من فحص ومراقبة السندات والعقود فقد يخطأ في إصدار قراراته سواء المتعلقة بالإيداع من ناحية رفضه أو رفض الإجراء وما إلى ذلك مما قد يؤدي إلى إلحاق الضرر بأصحاب الحقوق وكنتيجة لذلك الطعن في قراراته وأخطاه أمام الجهات القضائية وبالتالي قيام مسؤولية المحافظ العقاري.

أولاً: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري

إن مسؤولية المحافظ العقاري لها وضعها الصارم لذلك نجد عدة قوانين وتنظيمات تحكمها عند الخطأ أثناء قيامه بمهامه، لذلك نجد الأمر 75-74 تحدث عن المسؤولية من خلال مادته 24 و 23 حيث تنص المادة 23 على: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى. وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ.

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".¹

كذلك نجد من بين الأساس القانوني الذي يحكم مسؤولية المحافظ الأمر 06-03 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العامة حيث تنص المادة 160 منه: " يشكل كل تخلف عن الواجبات المهنية أو المساس بالإنضباط وكل خطأ أو مخالفة من طرف الموظف أثناء أو بمناسبة تادية مهامه دون المساس عند الإقتضاء بالمتابعات الجزائية " كذلك الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني الجزائري باعتباره أم الشرائع (الشرعية العامة) حيث أشارت المادة 124 و 124 مكرر منه أنه في حالة ارتكاب خطأ الذي يولد ضرر للغير يجب التعويض.

¹ المادة 23 من الأمر رقم: 75-74، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

كذلك القانون 06-01 المعدل والمتمم يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته حيث تنص المادة 33 منه: " يعاقب بالحبس من سنتين إلى عشر سنوات وبغرامة من 200.000 دج إلى 1000.000 دج كل موظف عمومي أساء إستغلال وظائفه على نحو يخرق القوانين والتنظيمات وذلك بغرض الحصول على منافع غير مستحقة لنفسه أو الشخص أو كيان آخر"¹.

ثالثا: أنواع المسؤولية المترتبة على عاتق المحافظ العقاري

إن مسؤولية المحافظ العقاري تتنوع لكون مصطلح المسؤولية يحمل معاني مختلفة فقد تكون مسؤولية دستورية، جزائية، مدنية، تأديبية، إدارية مرفقية، شخصية، لهذا سنتطرق في هذا العنصر إلى هاتين الأخيرتين وهما: - المسؤولية الشخصية، المسؤولية الإدارية المرفقية.

1- المسؤولية الشخصية:

إن المادة 124 من القانون المدني الجزائري تنص: " كل عمل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سبب في حدوثه بالتعويض"².

وعليه فالمحافظ هو المسؤول الأول والمباشر عن أي خطأ باعتباره خطأ شخصي صدر منه خاصة إذا كان لأهداف شخصية فالأخطاء التي تولد المسؤولية هي:

- الخطأ العمد (الجسيم)، مما يؤدي إلى مسؤولية تأديبية، تقصيرية، وحتى جزائية.
- الخطأ بالإهمال، مع إدراكه لمدى الذهاب به إلى توقيح المسؤولية عليه وأهم من ذلك مخالفته للنظام العام.
- الخطأ اليسير، فهو خطأ لا يبلغ حدا من الجسامه ويعتبر خطأ مغتفر لكنه يصلح للمطالبة بالتعويض عنه أمام القضاء.

¹ - المادة 33 من القانون رقم: 06-01، المؤرخ في 21 محرم عام 1427، الموافق لـ 20 فيفري 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية، عدد 14، صادرة في 8 مارس 2006 متمم بالأمر رقم: 10-05، المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية، عدد 50، صادر في 1 سبتمبر 2010، معدل ومتمم بالقانون رقم: 11-15، المؤرخ في 2 أوت 2011، الجريدة الرسمية، عدد 44، المؤرخ في 10 أوت 2011.

² - المادة 124 من القانون رقم: 78-58، المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

- الخطأ الإيجابي، هو سلوك مادي محسوس يحدثه الشخص يتضمن الإخلال بإلزام قانوني ويشمل الخطأ الجسيم و الإهمال والمتعمد أو اليسير.
- الخطأ السلبي، هو سلوك يتخذ فاعله موقفا سلبيا في امتناعه عن أداء عمله.¹
- إضافة إلى الخطأ المدني والخطأ الجزائي، الذي يؤدي به المحافظ العقاري إلى جزاءات عقابية تصل حتى السجن المؤبد في بعض الأحيان وذلك حسب المادة 214 من قانون العقوبات الجزائري.²

2-المسؤولية الإدارية المرفقية:

إن المسؤولية الإدارية المرفقية تعني مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه فهي لا تتحقق إلا إذا تحققت بداية مسؤولية التابع، فمسؤولية هذا الأخير هي الأصل وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع أي أن الدولة مسؤولة عن أخطاء المحافظ العقاري طالما أنهما تربطهما علاقة التبعية وبالتالي هي التي تتحمل المسؤولية عما ينجم من أخطاء بسببه والتي قد تؤدي حتما إلى حدوث أضرار (ليست جسيمة ودون قصد) مما يسبب له الخسارة التي تجعله يطلب تعويضه (تعويض مدني)، فهذا التعويض لا يقدر بالمال والنقود فقط فقد يكون أيضا شيء عيني حسب نوع الضرر الذي تآذى منه ومدى جسامته عليه أما إذا كان الخطأ جسيما وعن قصد فإن للدولة هنا من حقها رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري.

ثالثا: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري

إن طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري قد تكون مسؤولية إدارية وإما مسؤولية مدنية وممكن أن تكون مسؤولية جزائية، أو حتى تأديبية.

1-المسؤولية الإدارية:

حسب المادة 23 و 24 من الأمر 74-75 فإن مسؤولية المحافظ العقاري تكون إدارية لكون أن الخطأ الذي حدث كان سببه قرار غير مشروع وأيضا لكونه موظف عمومي لدى

¹ - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 140، 141.

² - المادة 214 من القانون رقم: 02-16، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

المحافظة العقارية وبالتالي هي مسؤولية إدارية التي تولد ضرر بسبب الخطأ وما بينهما توجد علاقة سببية.¹

2-المسؤولية المدنية:

إن المسؤولية المدنية للمحافظ العقاري تقوم إلى جانب مسؤولية الدولة عندما يرتكب المحافظ العقاري خطأ أو إهمال نتيجة تأدية مهامه.²

3-المسؤولية التأديبية:

المسؤولية التأديبية تعني مخالفة الموظف العمومي لالتزاماته ولأن المحافظ العقاري موظف عمومي فإنه يسأل تأديبيا عن أخطائه التي يرتكبها بمناسبة تأدية مهامه.³

4-المسؤولية الجزائية:

بناء على نص المادة الأولى من قانون العقوبات الجزائري: " لا جريمة ولا عقوبة أو تدابير أمن بغير نص".⁴

أي أنه لا يمكن القول بأن ذلك العقل جريمة أو يجب توقيع عليه عقوبات صارمة هكذا بدون وجود نص قانوني يجرم ويعاقب على ذلك الفعل لهذا إذا قام المحافظ بأن فعل منصوص عليه في قانون العقوبات الجزائري أو في قوانين خاصة أخرى يتعرض للمساءلة الجزائية.⁵

¹- دبابي شرف الدين، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015، ص 37.

²- دبابي شرف الدين، المرجع نفسه، ص 38.

³- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 165.

⁴- المادة 1 من القانون رقم 16-02، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

⁵- دبابي شرف الدين، المرجع السابق، ص 39.

المبحث الثاني: الآثار الناتجة عن إزدواجية الإختصاص في حل نزاع دفتر العقاري

بناء على ما حصل في واقع العقارات ونتيجة لتشعب القوانين حول الملكية العقارية مما أدى بالدولة لتتساقط مسألة العقار وذلك بخروجها من نظام الشهر الشخصي ذلك تطبيقاً لأحكام القانون رقم: 07-02 الذي يتضمن التحقيق العقاري في مناطق المسح العقاري وعلى الخصوص في المناطق التي لم يمسه المسح العقاري وتبني نظام الشهر العيني والذي من خلاله تحاول الدولة تطبيقه لتطهير العقار بصفة خاصة والملكية العقارية بصفة عامة.

إن كل ما سبق ذكره انعكس بالسلب ونتج عنه الكثير من النزاعات التي ينظر فيها القضاء المزدوج فهذه الإزدواجية نشأت عنها نزاع في القضاء فمنها ما هو سلبي ومنها ما هو إيجابي ومنها ما تناقضت الأحكام بشأنها وفي جميع الحالات فالقضاء هو الذي يطبق القانون سواء بين الأشخاص العاديين أو أشخاص القانون العام

فتنازع الإختصاص يكون مآله محكمة التنازع باعتبارها الهيئة المخولة لأعمال الجهتين القضائيتين في النظام القضائي المزدوج فلها الصلاحية وكامل الإختصاص للفصل في هذه المجالات.

وسنتناول في هذا المبحث أوجه تنازع الإختصاص في منازعة دفتر العقاري (كمطلب أول) وفي المطلب الثاني، نخوض في شرح كيفية الفصل في تنازع الإختصاص وهذا ما هو موضح فيما يلي:

المطلب الأول: أوجه تنازع الإختصاص في منازعة دفتر العقاري

يقع تنازع الإختصاص إذا وجهت دعوى واحدة إلى جهتين قضائيتين وتعارضت أحكامها في مسألة الإختصاص، ويكون هذا التعارض في شكل التنازع الإيجابي والسلبي.¹

الفرع الأول: التنازع الإيجابي

هذا الفرع يتضمن تعريف تنازع الإختصاص (كأولاً)، وشروط وجوب تنازع الإختصاص (ثانياً) و(ثالثاً) سنذكر نموذج عن تنازع الإختصاص.

¹ - بوشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2003، ص

أولاً: تعريف تنازع الإختصاص الإيجابي

عرفته المادة 16 من القانون رقم 98-03 والتي تنص على: " يكون تنازعا في الإختصاص عندما تقضي جهتان قضائيتان إحداهما خاضعة للنظام القضائي العادي والأخرى خاضعة للنظام القضائي الإداري بإختصاصهما أو بعدم إختصاصهما للفصل في نفس النزاع"¹.

فالمقصود بنفس النزاع أن يتقاضى الأطراف ويكون لهم نفس الصفة أمام القضاء الإداري والقضاء العادي، ويكون الطلب مبنيا على نفس السبب ونفس الموضوع المطروح أمام القاضي².

ثانياً: شروط وجوب تنازع الإختصاص الإيجابي

لنكون أمام فكرة تنازع الإختصاص الإيجابي لابد من توفر جملة من الشروط وهي:

- 1- تصريح مزدوج بالإختصاص في نزاع واحد.
- 2- صدور قرارات قضائية نهائية من طرف جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري.
- 3- أن يكون موضوع القرارين القضائيين يتعلق بنفس النزاع ويشمل ذلك وحدة الأطراف، والأطراف، السبب والطلب.

ثالثاً: نموذج عن التنازع الإيجابي

سنعرض في هذا العنصر نموذج بين المحكمة العليا ومجلس الدولة بخصوص إبطال عقد إداري مشهر بالمحافظة العقارية.

- حيث بموجب عريضة مسجلة بتاريخ 2007/11/11 لدى كتابة ضبط محكمة التنازع حيث صرح السيد (م- ل) أنه يعرض على الجهة القضائية التنازع في الإختصاص الناجم عن المحكمة العليا(الغرفة المدنية) بتاريخ 2005/12/21، (تحت رقم 230136) الذي نقض القرار الصادر عن مجلس قضاء وهران بتاريخ 2002/04/16 دون الإحالة.

¹- القانون العضوي رقم:98-03، المؤرخ في 8 صفر 1419، الموافق لـ 3 جوان 1998،المتضمن إختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها، جريدة رسمية، العدد 39، لسنة 1998.

²- قرار محكمة التنازع، صادر بتاريخ 18-05-2008، ملف رقم: 67، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، منشورات وزارة العدل، الجزائر، 2008، ص 227.

- القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2006/05/11 (رقم 27896) والذي أبدا القرار الصادر عن الغرفة الإدارية مجلس قضاء وهران بتاريخ 2005/04/02 (تحت رقم 2004/1167) والذي أبطل قرار لجنة التنازل عن أملاك الدولة الصادر بتاريخ 1994/02/06 رقم (1994/52457) وبالتالي إبطال العقد الإداري المشهر بالمحافظة العقارية بوههران في 1994/04/16 وطرد المدعي عليه من النيابة التابعة لولاية وهران ورفض الأوجه الأخرى للطلب.

وعليه قررت محكمة التنازع:

المادة الأولى: قبول الدعوى شكلا.

المادة الثانية: القول بوجود تنازع في الإختصاص بين قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2005/12/21 (وتحت رقم 320136) وقرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2006/05/10 (تحت رقم 27896).

المادة الثالثة: القول بأن القضاء الإداري هو المختص للفصل في النزاع.

المادة الرابعة: القول بأن قرار المحكمة العليا باطلا ولا أثر له¹.

الفرع الثاني: التنازع السلبي

تم تقسيم هذا الفرع على النحو التالي:

أولاً: المقصود بالتنازع السلبي وشروطه

أ- المقصود بالتنازع السلبي:

هو تنازع ينتج عن تصريح القضاء الإداري والعادي بعدم إختصاصهما إتجاه قضية نفسها، وهذا ما أكدته المادة 16 من القانون 98-03 والتي أشرنا إليها سابقا فالتنازع السلبي يعطي لنا الصورة المبسطة والأكثر وقوعا عمليا، ويحق لكل طرف صدر في مواجهته حكيمين متتاليين من القضاء العادي والقضاء الإداري بعدم الإختصاص، اللجوء إلى الجهة المختصة لحل مثل هذا النزاع وهي محكمة التنازع وذلك لطلب الحكم لتبيان وتعيين من هي الجهة القضائية المختصة ؟

¹ - قرار محكمة التنازع رقم: 67، المرجع السابق، ص 237.

ب- شروط التنازع السلبي:

تتمثل شروط التنازع السلبي فيما يلي:

- تصريح مزدوج بعدم الإختصاص.

- صدور أحكام قضائية نهائية من طرف جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري.

يشترط في رفع التنازع السلبي في القانون الفرنسي أن يكون القرار الأول القاضي بعدم

الإختصاص لا يزال قابلا للطعن فيه عندما يشرع القاضي الثاني بالفصل في النزاع¹.

ثانيا: التفصيل في مضمون قرارات قضائية

وذلك من خلال ملف القرار رقم 73 الصادر بتاريخ 2008/12/21 بخصوص قضية

بلدية سيدي بلعباس، ضد ورثة المرحوم (ع عبد القادر)، والتي تطالب فيها المدعية بإبطال

عقد توثيقي حيث وأنه بموجب عريضة مسجلة بتاريخ 2008/05/26 لدى أمانة ضبط محكمة

التنازع عرضت بلدية سيدي بلعباس المتناظرة بواسطة ممثلها القانوني على محكمة التنازع

تنازعا سلبيا في الإختصاص ناجما عن القوانين التاليين:

- القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا بتاريخ 2004/07/21 (تحت رقم

2837) الذي نقض القرار الصادر عن مجلس قضاء سيدي بلعباس بتاريخ 2001/01/22،

تحت رقم (2000/535) وأحال القضية والأطراف إلى نفس الجهة القضائية معتبرا أن النزاع

من إختصاص الغرفة الإدارية للمجلس القضائي المذكور.

- القرار الصادر عن الغرفة الرابعة 04 للمجلس الدولة بتاريخ 2008/01/30 (تحت رقم

39663) الذي ألغى القرار الصادر عن الغرفة الإدارية، لمجلس قضاء سيدي بلعباس بتاريخ

2007/02/05 (تحت رقم 2007/49) وفضلا من جديد صرحت بعدم إختصاص الجهة

القضائية الإدارية نوعيا للفصل في النزاع².

حيث أن المدعية تعرض أنها مالكة للقطعة الأرضية مساحتها 73.4135 متر مربع،

واقعة بحي الساقية الحمراء دار الحدائق حق التيار سابقا، وأنه بتاريخ 1077/01/08، تمكن

¹ - خلوفي رشيد، "القضاء بعد 1996 إصلاح قضائي أم مجرد تغيير هيكلية"، مقال بمجلة إدارة المدرسة

الوطنية، الجزائر، عدد1، ص 299.

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا

ومحكمة التنازع، الطبعة 12، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 509.

المرحوم (غ.غ) وابنه (ق) من إستخراج عقد الشهرة يتضمن الإعتراف لها بملكية القطعة الأرضية، المذكورة من لدن الأستاذ الموثق (بن) عقد رقم (62 مجلد 457).

وأن المدعى عليهم ذكروا أن المرحوم (غ.غ) يشغل هذه القطعة الأرضية المحيطة بمسكنه منذ سنة 1962.

وأن بلدية سيدي بلعباس رفعت دعوى أمام القسم العقاري بمحكمة سيدي بلعباس وتحصلت على إلغاء عقد الشهرة بموجب حكم صدر في 2000/01/31، أيد مجلس قضاء سيدي بلعباس هذا الحكم.

وأن المدعي عليهم رفع دعوى ملتمسين إعادة النظر في هذا القرار الأخير إلا أنها رفضت بقرار في تاريخ 2001/01/22.

وأن المدعى عليهم وعلى إثر ذلك طعنوا بالنقض وبموجب قرار صدر في 2004/07/21، نقضت المحكمة العليا القرار الصادر في 2001/01/22 عن مجلس قضاء سيدي بلعباس معتبرة أن النزاع من إختصاص الجهة القضائية الإدارية مستتدة في ذلك إلى مقتضيات المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وأنه بعد السير بالدعوى بعد النقض أصدر مجلس قضاء سيدي بلعباس قرار في 2005/11/15 مصرحا فيه بقبول طاب إلتماس بإعادة النظر المقدم من طرف فريق (غ)، وفضلا من جديد ألغى القرار الصادر بتاريخ 2000/01/03 وتبعاً للحكم الصادر من محكمة سيدي بلعباس بتاريخ 1999/01/31 ورفض دعوى البلدية المدعية بسبب عدم الإختصاص.

وأنه وبالموازاة مع الدعوى المرفوعة أمام الجهات القضائية المدنية رفعت البلدية المدعية دعوى أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سيدي بلعباس قصد إلغاء عقد الشهرة المذكور أعلاه وأنه بقرار صادر في 2007/02/25، إستجابت هذه الجهة القضائية لعريضتها وألغت عقد الشهرة على القطعة الأرضية البالغ مساحتها 73,4135 متر مربع، وهي جزء من قطعة أرضية أكبر مساحتها 883,681 متر مربع التي إكتسبتها البلدية بموجب قرار صادر من الولاية رقم 276¹.

¹ -حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص 512.

وأن هذا القرار كان محل إستئناف أمام مجلس الدولة، وأنه وبقرار صادر في 2008/01/30 ألغت هذه الجهة القضائية قرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سيدي بلعباس بتاريخ 2007/02/05، فضلا من جديد صرحت بعدم إختصاص الجهة القضائية الإدارية للفصل في هذا النزاع.

وأن كلا المحكمة العليا ومجلس الدولة أصدرتا بالتالي قرارين نهائيين متناقضين صرحت فيهما كل جهة قضائية بعدم إختصاصهما للفصل في النزاع.

وان قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2008/03/01 صرح بعدم إختصاص الجهة القضائية الإدارية، في حين أن قرار صدر عن المحكمة العليا في 2004/07/21 صرح بإختصاص الجهة القضائية الإدارية.

وأنه ولهذه الأسباب طلبت بلدية سيدي بلعباس تعيين الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع.

حيث أنه ورثة المرحوم (ع.غ) أودعوا مذكرة جوابية ليتمسكوا في الشكل بأن السيد (غ.ق) لم يكلف بالحضور في حين أنه طرف في النزاع منذ بداية الدعوى. أنهم في الموضوع، يتمسكون بأن البلدية المدعية لت تقدم نظرة شاملة عن وقائع القضية. وأن المرحوم (ع.غ) وبصفته مجاهداً، عاجزا بنسبة 100 إستفاد من سكن وقطعة أرض مساحتها 73,4135 متر مربع وهذا منذ سنة 1962.

وأن هذه القطعة الأرضية منحت له بصفته مجاهداً عاجزا عن العمل كونه معطوبا وقام باستغلالها مع ابنه (ق) مستمرة وهادئة، كم أن البلدية المدعية العاملة بهذا لم تنازع البتة في هذه الوضعية.

وأنه، وفي هذا الإطار المرسوم 352/83 الصادر في 1983/08/13 المتضمن سن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، لجأ المرحوم (ع.غ) للموثق (ط، ب) وطلب منه تحرير عقد شهرة عن القطعة الأرضية محل النزاع.

وأن مديرية أملاك الدولة لم تعترض على تحرير عقد الشهرة وأن بلدية سيدي بلعباس لن تنازع في عقد الشهرة إلا بتحريره وأنه لم يعد من حق البلدية المنازعة في هذه الوثيقة خصوصا وأن دفتر عقاريا خاصا بالقطعة الأرضية محل النزاع قد سلم لصالح المدعى عليهم بتاريخ 2008/05/10، وأن المدعى عليهم

يتمسكون بأن قرار مجلس الدولة الصادر في "2008/01/30 أصبح نهائياً وأن عريضة البلدية المدعية أودعت مذكرة جوابية لدعم طلباتها السابقة¹.

وعليه:

في الشكل: ... عريضة طلب الفصل في تنازع الإختصاص المودعة أمام محكمة التنازع بتاريخ 2008/05/26 مقبولة.

وفي الموضوع: ... وأنه يتعين بالتالي القول بأن قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2008/01/30 باطل ولا أثر له وأن القضاء الإداري وحده المختص بالفصل في النزاع الحالي وإحالة القضية والأطراف أمام مجلس الدولة ليفصل فيها من جديد وفقاً للقانون.

لهذه الأسباب:

تقرر محكمة التنازع

المادة الأولى: قبول العريضة شكلاً.

المادة الثانية: القول بوجود تنازع سلبي في الإختصاص.

المادة الثالثة: القول بأن القضاء الإداري هو المختص للفصل في النزاع.

المادة الرابعة: القول بأن القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2008/01/30 (تحت رقم 39663 باطل ولا أثر له).

المادة الخامسة: المصاريف على المدعى عليهم².

وباستقراء هذه القرارات القضائية نستنتج أنه كل من التنازع السلبي والتنازع الإيجابي يفصح القاضي العادي حول موضوع العقار أو القاضي الإداري إختصاصه بالفصل في المنازعة العقارية من عدمه، دون الرجوع إلى موضوع النزاع.

ولكن يوجد إستثناء يصدر كلا من الجهتين القضائيتين قرارات نهائية تطرقت لموضوع المنازعة ودرت أحكام متناقضة³، وهذا ما كرسه المشرع الجزائري بموجب القانون العضوي رقم

¹ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص 513.

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، المرجع السابق، ص 514.

³ - بوضياف عمار، النظام القضائي الجزائري، دار الريحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص 200.

03-08 السالف الذكر حيث نصت المادة 17 الفقرة 3 منه على " في حالة تناقض بين أحكام نهائية ودون مراعاة للأحكام النصوص عليها في الفقرة الأولى تفصل محكمة التنازع بعديا في الإختصاص".

ويستشف من نص المادة شروط قيام التناقض وهي:

1- صدور قرارين نهائيين في موضوع دعوى عن جهات القضاء العادي وجهات القضاء الإداري.

2- تعارض القرارين تعارضا مما يؤدي إلى إنكار العدالة بالنسبة للشخص رافع الدعوى.

3- أن يكون موضوع القرارين يتعلق بنفس النزاع كوحدة الأطراف ونفس السبب والموضوع¹.

إذن التنازع قد يكون إيجابيا وقد يكون سلبي في المادة العقارية، ويعود الفصل في ذلك إلى محكمة التنازع لأنها الجهة القضائية أو الهيئة التي ترأس النظام القانوني المزدوج². ولتكملة الدراسة بتفصيل واضح وجب التعرض للمطلب الثاني.

المطلب الثاني: كيفية الفصل في تنازع الإختصاص

في حالة ما إذا تمسكت المحكمة العليا، أو مجلس الدولة بإختصاصهم أو بعدم قبولهم أو بصدور قرارات نهائية متناقضة صادرة عن الجهتين القضائيتين، هنا يؤول الإختصاص إلى محكمة التنازع للفصل في المنازعة المتعلقة بالإختصاص على ضوء تم ذكره نتطرق إلى الحيز القانوني لاختصاص محكمة التنازع في الفرع الأول، وإلى كيفية حل تنازع الإختصاص في المنازعة العقارية في الفرع الثاني من هذا المطلب.

الفرع الأول: الحيز القانوني لإختصاص محكمة التنازع

إن الإطار القانوني لمحكمة التنازع يتمثل في النصوص القانونية المعمول بها من طرف محكمة التنازع وهذا ما سنشير إليه أولا، وطبيعة إختصاصها القانونية ثانيا.

أولا: النصوص القانونية المعمول بها

¹ - سايح نور الدين، تنازع الإختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، الجزائر، 2007، ص 39.

² - خلوفي رشيد، " القضاء بعد 1996 إصلاح قضائي أم مجرد تغيير هيكلية "، المرجع السابق، ص 49.

إن أساس إعمال محكمة التنازع يستشف من نص المادة 152 الفقرة 4 من دستور 1996 والتي جاء فيها ما يلي: "تؤسس محكمة التنازع تتولى الفصل في حالات التنازع الإختصاص بين المحمة العليا ومجلس الدولة".

وقد أحالت المادة 153 من الدستور إلى أن عملية تنظيم إختصاص محكمة التنازع وعملها يكون بقانون عضوي¹، وقد إحتوى 43 مادة تنظيمية تم تصنيفها إلى 5 فصول وهي:

الفصل الأول: أحكام عامة يوجد فيه 4 مواد.

الفصل الثاني: تنظيم تشكيلة محكمة التنازع ب 4 مواد أيضا.

الفصل الثالث: عمل محكمة التنازع 3 مواد.

الفصل الرابع: الإجراءات المتبعة أمامها 19 مادة.

الفصل الخامس: أحكام إنتقالية مادة واحدة .

لقد تعرض القانون القانون العضوي رقم 98-03 الذي سبق وأن أشرنا إليه إلى عدة إنتقادات من جانب الفقه وأهمها النقص الواضح في ترتيب المواد وحول المنهجية أيضا، ونقض المواد الضرورية لعمل محكمة التنازع².

ثانيا: إختصاصات محكمة التنازع

إن إختصاص محكمة التنازع محدد قانونا فمهمتها الفصل في تنازع الإختصاص بين المحكمة العليا ومجلس الدولة، حيث أن دور القاضي محصور في حل المسألة أو القضية دون أن يتدخل في موضوع النزاع المطروح أمامه، إلا إذا كانت هناك ضرورة في ذلك لتبيان وتحديد الجهة القضائية المختصة³.

مثل ذلك القضية التي يكون موضوعها الإعتداء المادي الذي يتطلب من قاضي محكمة التنازع أن يلاحظ وجوه الإعتداء المادي قبل تحديد الجهة القضائية التي تختص في ذلك للحل النزاع وللفصل في الموضوع.

¹ - حميداتو خديجة، منازعات دفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، شعبة الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012-2013، ص 71.

² - سايح نور الدين، المرجع السابق، ص 39.

³ - خلوفي رشيد، المرجع السابق، ص 200.

فمحكمة التنازع لا تختص بالنظر في تنازع الإختصاص بين الجهات القضائية التابعة لنفس النظام، لذلك فإن قواعد إختصاص محكمة التنازع لا يمكن مخالفتها ولا الإتفاق على مخالفتها فهي محددة قانوناً، وتكون في حالات التنازع الثلاث كما سبق وشرحهم.

الفرع الثاني: كيفية حل تنازع الإختصاص

يخول القانون الفصل في تنازع الإختصاص في الدفتر العقاري إلى محكمة التنازع وهذا هو المعمول به، وذلك بتحقق حالة من حالات التنازع المنصوص عليها قانوناً. والفصل في التنازع من طرف محكمة التنازع يكون بناءً على إخطارها كمرحلة أولى ثم بعد ذلك نوضح حجية قراراتها.

حيث تم تقسيم هذا الفرع على النحو التالي:

أولاً: إخطار محكمة التنازع

وذلك ما حدده القانون العضوي 98-03 المتضمن إختصاصات محكمة التنازع حيث يتم إخطارها بطريقتين هما: رفع الدعوى أو عن طريق الإحالة.

1- رفع الدعوى من طرف الأطراف المعنية:

المادة 17 من القانون رقم 98-03 المتضمن إختصاصات محكمة التنازع خصت أطراف النزاع فقط برفع الدعوى أمام الهيئة المختصة (محكمة التنازع).

فالأطراف هم:

- المدعي.

- المدعى عليه.

- المدخل في الخصام والمعترض ضد الحكم بعدم الإختصاص الذين لهم أجل شهرين

تسري إبتداءً من اليوم الذي يصبح في القرار الأخير غير قابل للطعن أمام القضاء

العادي أو الإداري.¹

• شروط رفع الدعوى

ولرفع الدعوى أمام محكمة التنازع لابد من توفر جملة من الشروط وهي:

¹ - المادة 17 من القانون العضوي رقم: 98-03، المتضمن إختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها، المرجع السابق.

- أن يكون القرارين صادرين عن جهتين قضائيتين إحداهما خاضعة للقضاء الإداري والأخرى للقضاء العادي وهذا ما تم تأكيده في قرار رقم: 13 غير منشور المؤرخ في 24 ديسمبر 2001 الصادر عن محكمة التنازع.

- يشترط أن يكون القرارين لهما نفس الموضوع¹، والمقصود بوحدة النزاع ما جاء في القرار رقم 13 الصادر عن محكمة التنازع" أن النزاع بين الطرفين يختلف عن دعوى إلى أخرى، إذ أن موضوع النزاع في الدعوى الأولى يتعلق بمخطط البناء وترك المسافة القانونية لإستعمال حق في المطل.

- في حين أن الدعوى الثانية تخص طلب إبطال مداولة عقد إداري يتضمن بيع قطعة أرض، وعليه فإن الشروط المطلوبة في المادة 16 من القانون رقم 03-98 متوفرة ذلك أن التنازع في الإختصاص لا يكون قائما إلا إذا فصل في النزاع من حيث جهتين قضائيتين."

- أن يكون القرارين غير قابلين لأي طعن أمام الجهات القضائية العادية والإدارية.² وفي القرار رقم 14 المؤرخ في 24/12/2001، الصادر عن محكمة التنازع وهو غير منشور أكد هذا الشرط بالقول: "حيث أنه في قضية الحال لا يستفاد من الوثائق والمستندات المقدمة أن القرار الصادر عن الغرفة المدنية لمجلس قضاء تيزي وزو... والقرار الصادر عن الغرفة الإدارية قد صدر نهائيا."

2- الإحالة إلى القاضي المخاطر بالنزاع

تنص المادة 18 من القانون العضوي 03-98 على ما يلي: "إذا لاحظ القاضي المخاطر في خصومة أن هناك جهة قضائية قضت بإختصاصها أو بعدم إختصاصها، وأن قراره سيؤدي إلى تناقض في أحكام قضائية لنظامين مختلفين، يتعين عليه إحالة ملف القضية بقرار مسبب غير قابل لأي طعن إلى محكمة التنازع للفصل في موضوع الإختصاص".³

¹ - سايح نور الدين، المرجع السابق، ص 40.

² - سايح نور الدين، المرجع نفسه، ص 41.

³ - المادة 18 من القانون العضوي رقم: 03-98، المتضمن إختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها، المرجع السابق.

وقد كانت للغرفة الإدارية لمجلس قضاء الجزائر السابقة في المبادرة إلى هذا الإجراء في أول قرار صدر عن محكمة التنازع في هذه الحالة تتوقف كل الإجراءات إلى غاية صدور محكمة التنازع قرارها وبعد إجراء الإحالة إجراء وقائي ووجوبي كون أن القاضي الإداري أو العادي يبين قناعته ويصل إلى نتيجة هي أن القرار الذي يصدره يتعارض مع قرار قضائي نهائي صدر سابقا وإن أصدرته جهة أخرى وجب عليه أن لا يصدر قراراته وهذا حفاظا وتماشيا مع ما جاء في نص المادة 18 وأيضا لعدم إطالة النزاع.¹

فهدف المشرع الجزائري من تبنيه لنظام الإحالة محاولة منه لإجهاض القرار الثاني قبل أن يظهر.

وقد ألزمت المادة 18 المذكورة أعلاه على القاضي تسبيب قراره والمراد من ذلك إطلاع محكمة التنازع على تلك الأسباب كما أنه قرار الإحالة لا يمس بأصل النزاع وموضوعه والغاية من إصداره إستفتاء محكمة التنازع للفصل في الإختصاص وهي المحكمة وراء تقرير المشرع عدم قابلية القرار لأي طعن.

يجب على كاتب ضبط المحكمة أو الجهة التي أصدرت الإحالة إرسال نسخة من القرار مرفقة بالوثائق والسندات المتعلقة بالقضية إلى محكمة التنازع في أجل شهر يسري من تاريخ النطق بالقرار، وهذا ما نصت عليه المادة 18 في فقرتها الثانية من القانون رقم 98-03. إذن فبمجرد إخطار محكمة التنازع وفقا لما تم طرحه، تنتظر في النزاع وتصدر قرارها.

ثانيا: طبيعة وحجية قرارات محكمة التنازع

إن الإجراءات التي تمر عليها دعوى التنازع هي تعيين المستشار المقرر وصدور قرار محكمة التنازع، وهذا ما سنخوض في شرحه كالآتي:

1- تعيين المستشار المقرر:

المستشار هو رئيس محكمة التنازع وهو إختصاص أصيل له بمجرد إخطاره فيعد تقريرا مكتوبا لدى كتابة الضبط، والهدف من ذلك إرساله إلى محافظ الدولة لما ورد في نص المادة 22 من القانون رقم 98-03، وبعد ذلك تتعقد محكمة التنازع بدعوى من رئيسها أين يتلى

¹ - سايح نور الدين، المرجع السابق، ص 43.

² - المادة 22 من القانون العضوي رقم: 98-03، المتضمن إختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها، المرجع السابق.

التقرير المكتوب علنا لتمكين أطراف النزاع من تقديم ملاحظاتهم الشفوية، ثم يستمع إلى مذكرة محافظة الدولة وهذا ما أشارت إليه المادتين 25 والمادة 23 من القانون السابق.¹

2- صدور القرار:

إن قرار محكمة التنازع يصدر بأغلبية الأصوات، وفي حالة تعادل الأصوات يرجح الأصوات، وهذا ما نصت عليه المادة 28 من القانون رقم 03-98.²

ويجب على محكمة التنازع الفصل في الدعاوى المرفوعة أمامها في أجل أقصاه 6 ستة أشهر من تاريخ تسجيلها حسب نص المادة 29 من القانون السابق.

تبلغ كتابة الضبط المحكمة نسخا من القرارات إلى الأطراف المعنية ويرسل ملف القضية مرفقا بنسخة من القرار إلى الجهة القضائية المعنية في حالة الإحالة في أجل شهر من تاريخ النطق بالقرار.

وتكون قرارات محكمة التنازع غير قابلة لطرق الطعن وملزمة للقضاة سواء القاضي العادي أم الإداري، وأن الإختصاص الذي يقرره لا يمكن إعداد غيره.

كما أنه يفترض على الهيئات الإدارية توجيه أوامر الإدارة.³

¹ - المادة 25 و 26 من القانون العضوي رقم: 03-98، المتضمن محكمة التنازع تنظيمها وعملها، المرجع السابق.

² - المادة 28 من القانون العضوي رقم: 03-98، المتضمن إختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها، المرجع نفسه.

³ - بوضياف عمار، النظام القضائي الجزائري، المرجع السابق، ص 342.

خلاصة الفصل الثاني

يثار بشأن دفتر العقاري عدة منازعات منها ما يكون أثناء إعداده، ومنها ما هي لاحقة لإصداره، والتي من شأنها إحداث أضرار لأصحاب الحقوق ومالكها نتيجة أخطاء من قبل المحافظ الذي تترتب عنه مسؤولية أو تقصيرا من صاحب الحق في حد ذاته، والتي تستدعي منهم اللجوء إلى الجهات القضائية للفصل فيها وذلك برفع دعويين إما عن طريق دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض التي محلها الأضرار الناتجة عن إصدار دفتر العقاري.

فحل تنازع الإختصاص في منازعات دفتر العقاري يؤول الفصل فيها إلى محكمة التنازع بناء على دعوى قضائية وفقا لشروط قانونية من أطراف النزاع أو بناء على إجراء الإحالة، أين تصدر محكمة التنازع قرارها بناء على إجراءات ملزمة وذلك في كلا النظامين القضائيين.

وفي الأخير فإن محكمة التنازع هي المختصة بذلك أولا وأخيرا وتمارس عملية الفصل إما بعديا في حالة تناقض الأحكام النهائية أو قبليا في حالة نظام الإحالة وتكون قراراتها غير قابلة لأي طعن وملزمة لقضاة النظامين القضائيين العادي والإداري.

الخصائمه

الخاتمة

لقد بذلت الجزائر مذهورات جبارة للقضاء على مخلفات الإستعمار وعملت جاهدة على حل مشكل العقار منذ الإستقلال وذلك لإيجاد نظم قانونية لتطهيره وحمايته من الأضرار التي لحقت به جراء إتباع نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا، والذي لم تسلم الملكية العقارية في ظله من العيوب وهذا ما دفع بالجزائر بتبني نظام الشهر العيني للقضاء على عيوب النظام السابق نظرا لكثرة القوانين وتشعبها والمشاكل التي تواجه العقار والنزاعات التي تثار بشأنه حول إثبات ملكيته من عدمها عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بتمتعته بالحجية القابلة للطعن فيها إلا بالتزوير، فهو لا يصدر إلا بعد سلسلة من الإجراءات الميدانية والقانونية التي يسهر على تنظيمها المشرع الجزائري.

فالدفتر العقاري هو سند يمنح إلى الأشخاص الذين لهم الحق على العقارات بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

إلا أنه تخلق العديد من المنازعات بشأنه مما يستدعي اللجوء للقضاء للفصل فيها وهذا ماجعلنا نخلص حسب ما درسناه وما قمنا بمعرفته في الميدان إلى:

التوصيات:

- ضرورة الأخذ بعين الإعتبار التأخر في تسليم الدفاتر العقارية لأصحابها وهذا ما أشار لنا به نائب رئيس محكمة قالمة في مقابلة جمعتنا به بغية تقديم إستشارات قانونية وطلب المساعدة.
- إعادة صياغة القوانين الصادرة بخصوص التنظيم العقاري وإزالة الغموض عنها وإعادة النظر في ما يمكن تعديله أو إلغاء ما يستوجب ذلك وفق ما يناسب الوضع الحالي والمتطور للدولة بصفة عامة ولأصحاب العقارات بصفة خاصة.
- المحاولة على قدر الإمكان ضبط المصطلحات العقارية بغية إزالة أي غموض عنها.
- ضرورة تحديث وتطوير المحافظة العقارية وتزويدها بالوسائل الحديثة التكنولوجية المتطورة لتسهيل مهمتها بشكل دقيق لاسيما منها أجهزة الإعلام الآلي.
- يستحسن علة المشرع إحداث آليات قانونية تجعل من المحافظ العقاري يباشر مهامه تحت إشراف أحد القضاة.

الخاتمة

- وضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن ويحمي حقوقهم وواجباتهم.
- إعادة النظر في المادة 16 من المرسوم 63-76 أو إن أمكن إلغائها بهدف إعطاء القوة الثبوتية للبيانات المدونة بالسجل العقاري لأنها تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة بهذا السجل عن طريق القضاء.

النتائج:

- العامل الرئيسي لتنظيم وسير المعاملات العقارية المتعلقة بالدفتر العقاري هو المحافظة العقارية والمحافظ العقاري.
 - دفتر العقاري يكرس نظام الشهر العيني.
 - إن عملية المسح العام لأراضي هي الأساس في إنشاء الدفتر العقاري.
 - الدفتر العقاري له قوة ثبوتية مطلقة ولا يمكن الطعن فيه أو ضده إلا بالتزوير بإعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.
- وختاماً لكل ما تطرقنا إليه في مذكرتنا المتواضعة نأمل أن نكون قد ألممنا بعنوان بحثنا بشكل كافي ووافي وأظهرنا الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري في الإثبات ونرجو أيضاً أن نكون قد وفقنا فيما ينبغي إثارته والتطرق له والإلمام به.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: النصوص التشريعية والتنظيمية

• لأوامر والقوانين

أ- الأوامر

- 1- الأمر رقم: 66-156، المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية، عدد 49، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 16-02، المؤرخ في 14 رمضان عام 1437، الموافق لـ 19 يونيو 2016. الجريدة الرسمية، عدد 37، المؤرخة في 22 يونيو سنة 2016.
- 2- الأمر رقم: 71-73، المؤرخ في 1 نوفمبر 1971، المتضمن الثورة الزراعية، ملغى بموجب القانون رقم: 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971.
- 3- الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 20 رمضان 1395، الموافق لـ 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.
- 4- الأمر رقم: 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، الموافق لـ 8 ذي القعدة 1395، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

ب- القوانين:

- 1- القانون رقم: 84-09، المؤرخ في 04 فبراير 1984، المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية، العدد 06، الصادرة بتاريخ 7 ديسمبر 1984.
- 2- القانون العضوي رقم: 98-03، المؤرخ في 8 صفر 1419، الموافق لـ 3 جوان 1998، المتضمن إختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها، جريدة رسمية، العدد 39، لسنة 1998.
- 3- القانون رقم: 06-01، المؤرخ في 21 محرم عام 1427، الموافق لـ 20 فيفري 2006، يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته، الجريدة الرسمية، عدد 14، صادرة في 8 مارس 2006 متمم بالأمر رقم: 10-05، المؤرخ في 26 أوت 2010، الجريدة الرسمية،

- عدد 50، صادر في 1 سبتمبر 2010، معدل ومتمم بالقانون رقم: 11-15، المؤرخ في 2 أوت 2011، الجريدة الرسمية، عدد 44، المؤرخ في 10 أوت 2011.
- 4- القانون رقم: 07-02، المؤرخ في 27 فبراير 2007، يتعلق بتأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 45، صادرة في 28 فبراير 2007 .
- 5- القانون رقم: 08-14، المؤرخ في 17 رجب عام 1429، الموافق لـ 20 جويلية سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم: 90-30، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق لـ أول ديسمبر سنة 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادرة في أول شعبان عام 1429، الموافق لـ 3 أوت سنة 2008.
- 6- القانون رقم: 08-09، المؤرخ في 18 صفر عام 1429، الموافق لـ 25 فيفري سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، عدد 21، صادرة في 23 أبريل 2008.
- 7- القانون رقم: 11-10، المؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، عدد 37، الصادر في 03 جويلية 2011.
- 8- القانون رقم: 12-07، المؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية، عدد 16، صادر في 29 فيفري 2012.

ج- المراسيم

- 1- المرسوم التنفيذي رقم: 76-62، المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976، المعدل والمتمم.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم: 91-454، المؤرخ في 13 نوفمبر 1991، يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 60، صادرة في تاريخ 24 نوفمبر 1991.

قائمة المصادر والمراجع

- 3- المرسوم التنفيذي رقم: 92-134، المؤرخ في 17 أبريل 1992، يعدل ويتمم المرسوم رقم: 76-62، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بمسح الأراضي العام، المتمم للمادة 7، الجريدة الرسمية، عدد 26، صادرة في 8 أبريل 1992.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم: 93-231، المؤرخ في 19 ماي 1993، المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 13، صادرة في 9 مارس 1994.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم: 08-147، المؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية، عدد 26، صادرة في 25 ماي 2000.

ثانيا: المراجع العامة والمتخصصة

- 1- بريارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، طبعة أولى، منشورات بغداد، الجزائر، 2009.
- 2- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2013.
- 3- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 4- بن دوحى عيسى، الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، المنتدى العقاري العربي، 2014.
- 5- بوشناقة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة 2006.
- 6- بوشير محند أمقران، النظام القضائي الجزائري، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2003.
- 7- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 8- بوضياف عمار، النظام القضائي الجزائري، دار الريحانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.

قائمة المصادر والمراجع

- 9- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 10- حمدان حسين عبد الطيف، أحكام الشهر العيني، الطبعة الأولى، الدار الجامعية، لبنان، دون سنة نشر.
- 11- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2002.
- 12- حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار هومة، 2015.
- 13- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة 12، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 14- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2013.
- 15- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، 2014، الجزائر.
- 16- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
- 17- رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2001.
- 18- سهيل إدريس، قاموس عربي فرنسي، دار الأدب، بيروت، لبنان.
- 19- ش دراوي جورج، الوجيز في تحديد التحرير والسجل العقاري، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005.
- 20- العساف تيسسير عبد الله، القيد في السجل العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2006.
- 21- عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الأول، طبعة جديدة، منشورات زين الحقوقية، دون سنة نشر.

22- علوي عمار، الملكية النظام العقاري في الجزائر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر، 2004.

23- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر، دون سنة.

24- مسعود أمين بركات، أثر القيد في السجلات العينية، مجلة قضائية، المحكمة العليا، عدد 2، 1995.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- مذكرات الدكتوراه

1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون خاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

ب- مذكرات الماجستير

1- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2012.

2- بروك إلياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.

3- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة دحلب سعد كلية الحقوق، البليدة 2001.

4- بن خضيرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص (العقود والمسؤولية)، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007.

5- بن عمارة زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.

- 6- بوزيتون عبد الغاني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قانون خاص، فرع قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.
- 7- بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تبسة، 2009.
- 8- جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق بن عكنون، 2013.
- 9- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.
- 10- زرياني محمد مصطفى، السجل العقاري كآلية لتطهير الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2010.
- 11- صرادوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الإجراءات الإدارية، جامعة تيزي وزو، 2013.
- 12- عزوزي حاتم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.
- 13- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، فرع قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي، تبسة، 2008.
- 14- وافي هناء، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2013.

ج- مذكرات الماجستير

- 1- حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير أكاديمي، شعبة الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2012-2013.
- 2- دبابي شرف الدين، المركز القانوني للمحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014-2015.
- 3- رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، البويرة.
- 4- سلامي لامية و عبد الرحمان محمد، نظام المسح العقاري في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2015-2016.
- 5- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2014.
- 6- عماري فوزية، الدفتر العقاري كوسيلة للإثبات في الأملاك العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الرحمان، بجاية، 2014 - 2015.

د- مذكرات القضاء

- 1- بوضياف سفيان وبوراوي سعاد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري والسندات الخاضعة للشهر، مذكرة لنيل الإجازة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، 2007.
- 2- رحايمية محب الدين، إشكالية إثبات الملكية العقارية أمام القضاء، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، الدفعة السابعة عشر.
- 3- سايح نور الدين، تنازع الإختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية، مذكرة تخرج، المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 15، الجزائر، 2007.

- 4- صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009.
- 5- مخلوفي مجيد، المحافظة العقارية في القانون الجزائري، مذكرة نهاية التكوين المتخصص في القضاء العقاري، المعهد الوطني للقضاء، دفعة 2001-2002.

رابعاً: المقالات

- 1- بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند للإثبات الملكية العقارية الممسوحة "، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، الجزائر، 2016.
- 2- خلفوني مجيد، " الدفتر العقاري "، مقال بمجلة التوثيق، عدد 8، 2003.
- 3- خلوفي رشيد، " القضاء بعد 1996 إصلاح قضائي أم مجرد تغيير هيكلية "، مقال بمجلة إدارة المدرسة الوطنية، الجزائر، عدد 1.
- 4- مراحي ريم، " أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية "، مقال جامعة عنابة.

خامساً: المجلات

- 1- أحمد ضيف، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية "، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 06، 2009.
- 2- أوشن حنان وخليفي وردة، " المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، جوان 2017.
- 3- بوحلاسة عمر، " تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار "، مجلة التوثيق، 2009، عدد 1.
- 4- لباد ناصر، " شهر الدعاوى العقارية "، مجلة التوثيق، 2005، عدد 13.
- 5- مانع جمال عبد الناصر، " الإختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري "، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد التجريبي، المركز الجامعي التبسي، 2006.
- 6- الوافي فيصل، " السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية إثر عملية التحقيق العقاري "، مجلة الإدارة، مجلد 19، الجزء 1، عدد 37، الجزائر، 2009.

سادسا : أعمال ملتقيات

- 1- علي خوجة خيرة، إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر ،كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27 و28 أفريل 2011.

سابعا : القرارات

- 1- القرار الوزاري، الصادر عن وزير المالية، بتاريخ 27-05-1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة رسمية، عدد 20، 1976.
- 2- قرار رقم: 197920، مؤرخ في 28 جوان 2000، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول.
- 3- قرار رقم: 299635، مؤرخ في 21 أفريل 2004، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الإجتهد العقاري، الجزء الثالث.
- 4- قرار محكمة التنازع، صادر بتاريخ 18-05-2008، ملف رقم: 67، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، منشورات وزارة العدل، الجزائر، 2008.
- 5- قرار رقم: 666056، المؤرخ في 14-07-2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012.

ثامنا : تعليمة

- 1- تعليمة 16، مؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بتسيير عملية مسح الأراضي العام والترقيم العقاري، الصادرة في المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

الملاحق

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
01	مقدمة
	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري
05	تمهيد
06	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري
06	المطلب الأول: المقصود بالدفتر العقاري وأهدافه
06	الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري ومضمونه
06	أولاً: تعريف الدفتر العقاري
06	1- التعريف اللغوي للدفتر العقاري
07	2- التعريف الإصطلاحي للدفتر العقاري
08	ثانياً: مضمون الدفتر العقاري
09	الفرع الثاني: الأهداف المرجوة من الدفتر العقاري
10	أولاً: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب
10	ثانياً: الحد من فوضى العقار
10	ثالثاً: حجية الملكية العقارية
10	1- مبدأ الأثر المنشئ للدفتر العقاري
11	2- مبدأ عدم الإحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري
11	3- مبدأ إفتراض القيد في الدفتر العقاري
11	4- مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري
11	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
12	الفرع الأول: الدفتر العقاري عقدا إداريا
13	الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إداريا
15	المبحث الثاني: إجراءات وكيفية إعداد الدفتر العقاري
15	المطلب الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري.

فهرس المحتويات

15	الفرع الأول: مرحلة جمع الوثائق (المرحلة التحضيرية)
17	أولاً: إفتتاح عملية المسح العام للأراضي
18	ثانياً: لجنة مسح الأراضي
18	1- تشكيلة لجنة مسح الأراضي
22	2- إجتماع لجنة مسح الأراضي
23	3- مهام لجنة مسح الأراضي
23	4- كيفية تنفيذ قراراتها
24	الفرع الثاني: مرحلة عملية تجسيد عملية المسح في الميدان (المرحلة الميدانية)
24	أولاً: عملية التحقيق العقاري (الميداني)
26	ثانياً: إيداع الوثائق المسحية لدى البلدية
27	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري
27	الفرع الأول: تأسيس السجل العقاري
28	أولاً: إيداع الوثائق المسحية العقارية لدى المحافظة العقارية
29	ثانياً: أنواع الترقيم العقاري
29	1- الترقيم المؤقت
30	2- الترقيم النهائي
31	ثالثاً: البطاقات العقارية
32	1- أنواع البطاقات العقارية
37	2- التأشير على البطاقات العقارية
38	الفرع الثاني: كيفية التأشير على الدفتر العقاري وتسليمه
39	أولاً: كيفية التأشير على الدفتر العقاري
39	ثانياً: تسليم الدفتر العقاري
40	ثالثاً: حجيته في الإثبات
40	1- الحجية المطلقة للدفتر العقاري
42	3- الحجية النسبية للدفتر العقاري

فهرس المحتويات

43	خلاصة الفصل الأول
	الفصل الثاني: المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري وإشكالات الفصل فيها
44	تمهيد
45	المبحث الأول: المنازعات أثناء إعداد الدفتر العقاري والمنازعات اللاحقة لإصداره
45	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري (أثناء إصداره)
46	الفرع الأول: منازعات الإيداع
46	أولاً: حالة رفض الإيداع
74	ثانياً: أسباب رفض الإيداع
49	ثالثاً: الطعن في قرارات رفض الإيداع
51	الفرع الثاني: منازعات إجراء الشهر والمنازعات المتعلقة بعملية الترقيم
51	أولاً: منازعات إجراء الشهر
51	1- حالة رفض إجراء الشهر
52	2- أسباب رفض إجراء الشهر
53	3- الطعن في قرارات رفض إجراء الشهر
53	ثانياً: المنازعات المتعلقة بعملية الترقيم
54	1- منازعة الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري (الترقيم المؤقت):
55	2- منازعة الترقيم النهائي
57	3- منازعة الترقيم لمجهول
58	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء (اللاحقة لإصداره)
58	الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري
59	أولاً: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري
59	1- الشروط العامة
60	2- الشروط الخاصة
61	ثانياً: الجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري
63	ثالثاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري

فهرس المحتويات

63	1- آثار الإلغاء في مواجهة الأطراف
63	2- آثار الإلغاء في مواجهة الإدارة
64	الفرع الثاني: المسؤولية المترتبة على عاتق المحافظ العقاري
64	أولا: الأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري
65	ثالثا: أنواع المسؤولية المترتبة على عاتق المحافظ العقاري
65	1-المسؤولية الشخصية
66	2-المسؤولية الإدارية المرفقية
66	ثالثا: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري
66	1-المسؤولية الإدارية
67	2-المسؤولية المدنية
67	3-المسؤولية التأديبية
67	4-المسؤولية الجزائية
68	المبحث الثاني: الآثار الناتجة عن إزدواجية الإختصاص في حل نزاع الدفتر العقاري
68	المطلب الأول: أوجه تنازع الإختصاص في منازعة الدفتر العقاري
68	الفرع الأول: التنازع الإيجابي
69	أولا: تعريف تنازع الإختصاص الإيجابي
69	ثانيا: شروط وجوب تنازع الإختصاص الإيجابي
69	ثالثا: نموذج عن التنازع الإيجابي
70	الفرع الثاني: التنازع السلبي
70	أولا: المقصود بالتنازع السلبي وشروطه
71	ثانيا: التفصيل في مضمون قرارات قضائية
75	المطلب الثاني: كيفية الفصل في تنازع الإختصاص
75	الفرع الأول: الحيز القانوني لإختصاص محكمة التنازع
76	أولا: النصوص القانونية المعمول بها
76	ثانيا: إختصاصات محكمة التنازع

فهرس المحتويات

77	الفرع الثاني: كيفية حل تنازع الإختصاص
77	أولاً: إخطار محكمة التنازع
77	1- رفع الدعوى من طرف الأطراف المعنية
78	2- الإحالة إلى القاضي المخطر بالتنازع
79	ثانياً: طبيعة وحجية قرارات محكمة التنازع
79	1- تعيين المستشار المقرر
80	2- صدور القرار
81	خلاصة الفصل الثاني
82	الخاتمة
84	قائمة المصادر والمراجع
—	الملاحق
—	فهرس المحتويات

ملخص

الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري، الشهر العيني، السجل العقاري، المسح العام للأراضي، البطاقات العقارية، مسؤولية المحافظ العقاري، منازعات الدفتر العقاري، تنازع الإختصاص القضائي.

يحوز العقار في الجزائر مكانة في غاية الأهمية نظرا للدور الذي يلعبه في تنمية إقتصاد الدولة وتثبيت الملكية العقارية لذلك قام المشرع الجزائري بتحديد الوسائل التي تثبت الملكية العقارية بوجه عام وأهمها الدفتر العقاري الذي كان محل دراستنا.

فالهدف من دراسة النظام القانوني للدفتر العقاري هو تبيان الإطار المفاهيمي له من خلال تعريفه و توضيح طبيعته القانونية باعتباره قرارا إداريا من جهة وعقدا إداريا من جهة أخرى إضافة إلى أهميته كقوة ثبوتية لإقرار الملكية العقارية مع تبيان دور المحافظ العقاري وصلاحياته لأنه يتمتع بامتيازات السلطة العامة.

كما تهدف هذه الدراسة إلى تبيان المنازعات التي تثار بشأن هذا السند وتوضيح الدعاوى التي يمكن رفعها أمام الجهات القضائية المختصة للفصل في كل نزاع نظرا لازدواجية هذه المنازعات.

فالمشرع الجزائري قطع بشكل واضح بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري باعتباره الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية.