

جامعة أكلي محند أولحاج – البويرة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام



منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون إداري

إشراف الأستاذ (ة):

د/ بوترة سهيلة

إعداد الطالب (ة):

✓ العمري براهيم

لجنة المناقشة:

-الأستاذ: د/ لعشاش محمد رئيسا

-الأستاذة: د/ بوترة سهيلة مشرفا ومقرا

الأستاذ: د/ مزهود حكيمممتحنا

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وتقدير

أتوجه بجزيل الشكر وخالص التقدير لأستاذتنا الدكتورة " بوترعة سهيلة " التي تفضلت بقبول الإشراف على هذه المذكرة التي لو لا عظمة صبرها واتساع صدرها لما وصل هذا العمل إلى نهايته،

كما أتجه بكامل التقدير والاحترام إلى السادة الأساتذة الأجلاء أعضاء اللجنة الذين قبلوا مناقشة هذا العمل، معذرا لهم مسبقاً لما قد يتضمنه من سهو ونقائص.

كما لا يفوتني أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لجميع الأساتذة الذين كانوا لنا وبصدق سندا دافعاً وقدوة منذ بداية مسارنا الدراسي إلى غاية إتمام هذا العمل.

دون أن أنسى توجيه الشكر لكل من ساعدني من قريب

أو بعيد في إنجاز هذا العمل.

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من يملأ وجودهما حياتي أُمي وأبي حفظهما الله
اللذان لم يدخرا جهدا في تعليمي وموازرتي من أجل طلب العلم.
إلى من شجعني دوما وكانت ثقتهم مصدر قوتي أخواتي وأبنائهم،
وإخواني الغالين، وأصدقائي المقربين.

وإلى كل من وسعتهم ذاكرتي ولم تسعهم مذكرتي وكل من كان له
بصمة في حياتي، لكم جميعاً أهدي هذا العمل وكل من ساعدني من
قريب أو من بعيد.

تعلموا العلم وعلّموه الناس،

وتعلموا الوقار والسكينة،

وتواضعوا لمن تعلمتم منه العلم،

وتواضعوا لمن علمتموه العلم،

ولا تكونوا جبابرة العلماء،

فلا يقوم علمكم بجهلكم

عمر بن الخطاب رضي الله عنه

قائمة المختصرات:

قانون الإجراءات المدنية والادارية	- ق إ م إ
دون دار النشر	- د د ن
دون سنة	- د س
صفحة	- ص
طبعة	- ط
العدد	- ع
المجلد	- م
دون تاريخ النشر	- د ت ن
الجريدة الرسمية	- ج ر

مقدمة

يعتبر العقار أمراً أساسياً في حياة الأفراد في جميع أنحاء العالم وفي أي زمان، نظراً للدور الكبير الذي يلعبه في تعزيز التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ يُعدُّ مصدرًا للثروة الفردية ومساهمًا أساسياً في تمويل الخزينة العامة للدولة، وبالتالي فإنه يشكل جزءاً لا يتجزأ من تطور المجتمعات ويؤثر بشكل كبير في مسارها المستقبلي.

لذلك، تعد حقوق الملكية من الحقوق الأساسية التي توليها كل التشريعات اهتماماً منذ القدم، حيث يُنظم ويُحكم نطاقها وكيفية استخدامها وحمايتها من التعدي، يتم تبرير هذا الاهتمام بالارتباط الوثيق بين النظام السياسي والاقتصادي في البلد في أي وقت بحق الملكية. وفي هذا السياق، تُعد الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ضمن أهم الثروات التي يقوم النظام الاقتصادي على أساسها، وتم تأكيد هذا الحق دستورياً في المادة 60 من الدستور الجزائري لعام 1996 المعدل والمتمم بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20-442 الصادر في 15 جمادى الأولى لعام 1442هـ الموافق 30 ديسمبر 2020م.

حيث شهدت الجزائر بعد الاستقلال حالة من الفوضى في القطاع العقاري، لذا سعت الدولة الجزائرية إلى إنشاء نظام عقاري فعّال يضمن التحول من الفوضى إلى التنظيم القانوني. وقد وضع المشرع تشريعات عدة بهذا الخصوص، مما أرسى الأسس القانونية الواضحة لتنظيم الملكية العقارية في البلاد. ومن بين هذه التشريعات، قانون رقم 75-74 الصادر في 12 نوفمبر 1975 الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وإنشاء السجل العقاري، والذي سبقه بإصدار القانون المنظم للتوثيق بموجب الأمر 70-91 الصادر في 12 ديسمبر 1970، الذي فرض الشكليات الرسمية في جميع المعاملات العقارية. وتشمل الجهود أيضاً القانون رقم 07-02 الصادر في 27 فبراير 2007 الذي ينص على إنشاء إجراءات للتحقق من حقوق الملكية العقارية وتسليم شهادات الملكية من خلال التحقيق العقاري، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم شهادات الملكية.

لهذا الغرض، اعتمدت الجزائر نظام الشهر العيني للتصرفات العقارية، الذي يرتكز على العقار نفسه كمحل للتصرف، ويتميز بإنشاء سجل خاص في مصلحة الشهر يُخصص لكل عقار صفحة أو أكثر تُسجل فيها جميع التصرفات المتعلقة به. وتُعدّ البطاقة المُخصّصة للعقار مرجعاً هويته، وتنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 على أنه يجب تسجيل جميع الحقوق المتعلقة بعقار ما في السجل العقاري والدفتر المُشكّل له كسند للملكية. وبناءً على ذلك، يُعدّ الدفتر العقاري بمثابة شهادة ميلاد للعقار.

نظراً لأن إعداد الدفتر العقاري يتطلب إجراءات قانونية وإدارية وفنية مُعقّدة، ويمر بمراحل متعددة، فإن عملية إعداده تواجه العديد من التحديات والمشكلات قبل وبعد تسليمه..

ومما لا شك فيه أن دراسة هذا الموضوع تكتسي أهمية بالغة تكمن في عدة أوجه:

منها الأهمية الاجتماعية: وذلك من خلال أن هذا الموضوع يعالج المشاكل التي تعاني منها المنظومة العقارية في الجزائر.

وتتمثل أهميتها الاقتصادية في إعادة تقييم وتنظيم المنظومة القانونية للعقارات، مما يسهم في تعزيز قطاع الائتمان العقاري وبالتالي تعزيز الاستثمارات المحلية والأجنبية، وتيسير عملية منح القروض لاستثمار وتطوير العقارات، خاصة مع تبني البلاد لقانون الاستثمار الجديد.

بالإضافة إلى أهمية عملية تكمن في أن الموضوع من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحظى بالدراسة الواسعة.

تعود أسباب اختيار الموضوع لمجموعة من الأسباب الذاتية والموضوعية:

فبالنسبة لأهم الأسباب الذاتية فإنها تتجسد في:

الرغبة في البحث والتعمق في دراسة هذا الموضوع باعتبار أن منازعات الدفتر العقاري مطروحة بكثرة أمام القضاء الجزائري.

وكذلك اتصال هذا الموضوع بمختلف شرائح المجتمع من جهة والجهات الإدارية ذات الصلة بالميدان (القانون الإداري) من جهة أخرى.

أما بالنسبة للأسباب الموضوعية تبرز من خلال تشعب النصوص القانونية، فالطالب عليه جمع شتاتها المتناثرة لا سيما أن بعض هذه النصوص صدرت بعد الاستقلال ولا زالت سارية المفعول إلى يومنا هذا.

وكذلك شح الدراسات في هذا الموضوع، وحتى الدراسات التي اهتمت بهذا الموضوع لم تتناوله بشكل كافي باعتباره موضوع واسع جدا.

وتكمن أهداف البحث في:

إبراز أهم المنازعات التي قد تثار من طرف أصحاب المصلحة سواء قبل تسليم الدفتر العقاري أي أثناء الإجراءات السابقة على استصدار الدفتر العقاري، أو بعد استصداره، وكذلك التعرض للحلول القانونية والإجرائية التي وفرها المشرع لحل هذه الإشكاليات حفظا للحقوق وحماية للممتلكات العقارية.

وعليه ارتأينا جعله موضوع دراستنا، وذلك بطرح الإشكالية التالية:

فيم تتمثل الوسائل القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لحل النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري قبل وبعد استصداره؟

لدراسة هذا الموضوع (منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري) اعتمدنا على منهجين رئيسيين وهما المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، حيث يتجلى المنهج الوصفي في وصف بعض المصطلحات وعرض وتوضيح مفاهيم مرتبطة بالموضوع وكذلك المنهج التحليلي بغية تحليل بعض النصوص القانونية ذات صلة بالطبيعة القانونية للدفتر العقاري ومدى حجيته في اثبات الملكية العقارية.

في ظل الإشكالية البحث القائمة، ارتأينا تقسيم بحثنا إلى فصلين، تطرقنا في الفصل الأول إلى التنظيم القانوني للدفتر العقاري أما بالنسبة للفصل الثاني فتطرقنا فيه إلى الإجراءات اللازمة لاستصدار الدفتر العقاري.

الفصل الأول
التنظيم القانوني للدفتري
العقاري

تمهيد:

الحق العيني الأصيل هو الذي ينبع من وجوده المستقل والذي يمنح صاحبه سلطة مباشرة عليه، ومن بين هذه الحقوق الأصيلة تأتي الملكية، التي تعتبر واحدة من أقدس حقوق الإنسان وتستند إلى القانون الطبيعي ويؤكد الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والدستور الجزائري المعدل والمتمم على هذا الحق، حيث تنص المادة 60 منه على أن الملكية الخاصة مضمونة، كما ينظمه المشرع الجزائري في القوانين المختلفة، بما في ذلك الأمر 75-74 المتعلق بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري.

ولضمان الثقة والاطمئنان حول الملكية العقارية الخاصة، يتطلب الأمر وجود وثيقة تثبت ذلك وهذه الوثيقة هي الدفتري العقاري بكافة أنواعه.

ونظرا لأهمية هذا السند (الدفتري العقاري)، فقد تناولنا هذا الفصل في مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري

وظف المشرع الجزائري مصطلح "الدفتري العقاري" للمرة الأولى في المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 الصادر في 1973/01/05، والمتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، و هذا المصطلح يتداول بكثرة بين الناس و خاصة ملاك الأراضي و العقارات، إلا أن الكثير منا لا يعرف معنى الدفتري العقاري و أهميته و طبيعته القانونية، و بناء على هذا سنتطرق في هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، نتناول في المطلب الأول تعريف الدفتري العقاري، ثم في المطلب الثاني سنوضح الطبيعة القانونية للدفتري العقاري و ختاماً للمبحث نتعرض إلى تصنيفات الدفاتر العقارية ومدى حجيتها.

المطلب الأول: تعريف الدفتري العقاري

إن الدفتري العقاري يكتسي أهمية قصوى نظراً لكونه يهدف إلى حماية الأملاك العقارية والمحافظة عليها، من خلال توضيح الحقوق العينية لكل فرد على عقار معين، لذلك سنوضح تعريف الدفتري العقاري في الفرع الأول، ثم نتطرق إلى مضمونه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: معنى الدفتري العقاري

الدفتري العقاري أثار جدلاً واسعاً في الرأي العام وبين فقهاء القانون نظراً لأهميته، ولذا يمكن تعريفه على النحو التالي:

أولاً: التعريف اللغوي للدفتري العقاري

الدفتري العقاري مركب من كلمتين:

الدفتري: يشير إلى السجل أو الدفاتر أو الكرايس التي تُستخدم لتسجيل الحسابات وغيرها من الأنشطة التي يجب حفظها.

العقاري: المصطلح مشتق من كلمة "عقار"، ويشير إلى كل شيء ثابت في موقعه لا يمكن نقله إلا بتدميره، تجدر الإشارة إلى أن هذا المصطلح في اللغة الفرنسية أوسع من مصطلح

(Immobilier)، إذ أن هذا الأخير يقتصر على العقارات المبنية فقط، بينما يشمل المصطلح الأول العقارات المبنية وغير المبنية¹.

ثانيا: التعريف الفقهي للدفتر العقاري

وردت عدة تعاريف فقهية للدفتر العقاري، ومن بينها تعريف الأستاذ مزود الذي وصفه كسند يحمي الملكية العقارية ويُعتبر وسيلة لإعلام الآخرين بالتصرفات التي طرأت على العقار².

بتعريف الأستاذة ريم مراحي، يوصف الدفتر العقاري بأنه "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، إذ يستند إلى وثائق المسح ويتأسس على أساس البطاقات العقارية، ثم يُسلمه المحافظ العقاري للمالك كدليل على حقوقه، ويُعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح"³.

وهناك من وصفه أيضاً بأنه "سند إداري يُشكّل دليلاً قوياً وموثقاً للملكية العقارية، يُسلم لمالك العقار بعد عملية المسح، ويتماشى مع النموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"⁴.

ثالثا: التعريف القانوني

استخدم المشرع الجزائري مصطلح "الدفتر العقاري" لأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 يناير 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، صدر هذا

¹ معسكري نور الهدى، الإجراءات الإدارية لتسليم الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون-تيارت-، السنة الجامعية 2020-2021، ص4.

² MAZAUD, Lecons de droit civil, T3, Suretés et publicité foncière, 6eme édition, France, 1988, p590.

³ سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 01، الجزائر، أفريل 2019، صفحة 356-369.

⁴ خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 117.

المرسوم تنفيذياً لأحكام الأمر رقم 71-73 الصادر في 8 نوفمبر 1971، الذي يتضمن قانون الثورة الزراعية، و تنص المادة 25 من هذا الأمر على أنه بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي، يُسَلَّم للمالكين دفتري عقاري بدلاً من شهادات الملكية، ليكون هذا الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية¹.

ثم صدر الأمر رقم 75-74 في المادة 18 الفقرة 1، الذي ينص على تقديم دفتري عقاري إلى مالك العقار عند الإجراء الأول، حيث تُنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية².

والمادة 19 تنص على أن تُسجل جميع الحقوق المتعلقة بالعقار وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتري الذي يُشكل سند الملكية³.

الفرع الثاني: مضمون الدفتري العقاري

وفقاً للنص الوارد في المادة 45 من المرسوم رقم 63-76، يُشترط أن يتماشى الدفتري العقاري مع النموذج المحدد بقرار وزير المالية المؤرخ في 27 مايو 1976، ونتيجة لذلك، يتألف الدفتري العقاري من 24 صفحة⁴.

الصفحة الأولى من الدفتري العقاري تعد واجهته، حيث تحتوي على معلومات العقار المعرفة، مثل اسم المحافظة العقارية المصدرة للدفتري العقاري والولاية، بالإضافة إلى البلدية التي يقع

¹ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، السنة الجامعية 2009/2010، ص 131.

² المادة 18 فقرة 1 من الأمر 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

³ المادة 19 من نفس الأمر السابق.

⁴ المادة 45 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396، الموافق 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم (ج ر ج ج ، عدد 30) المؤرخة في 13/04/1976.

فيها العقار، ورقم الدفتري العقاري، ورقم القسم، ورقم القطعة، وسعة المسح، والمنطقة أو الشارع ورقمه إن وجد.

بالنسبة للصفحات الأخرى، فإنها تحتوي على ستة جداول تتناول المواضيع التالية:

الجدول الأول: يحدد العقار الممسوح ومواصفاته الطبيعية مثل المساحة، والمحتوى، والحالة.

الجدول الثاني: خاص بالملكية ويتضمن ما يأتي:

القسم الأيمن: يتعلق بالإجراءات الأولية لشهر الحقوق وجميع التصرفات العقارية التي تتبع العقار.

القسم الأيسر: يشمل هوية المالك الأصلي للعقار، وكذلك هوية المالكين الجدد في حالة وجود تصرفات معينة على العقار وتحول ملكيته إليهم من المالك الأصلي وفقاً لإجراءات متبعة بعد الإجراء الأول.

الجدول الثالث: يتضمن كذلك قسمين:

القسم الأيمن: يُذكر جميع الاتفاقيات الإيجابية والسلبية.

القسم الأيسر: يُسجل جميع التحسينات أو التغييرات التي قد تحدث في الحقوق المشهورة.

الجدول الرابع: يتضمن قسمين:

القسم الأيمن: يتضمن على الحقوق المسجلة المتعلقة بالأعباء والمتجزئات مثل حالة التجزئة إلى قسمين.

القسم الأيسر: يسجل فيه جميع التغييرات والتشطيبات المتعلقة بالحقوق المشهورة.

الجدول الخامس: يُستخدم للتأشير على جميع الرهون والامتيازات التي تطبق على الملكية بشكل شامل، ويُقسَم إلى قسمين:

- الجزء الأيمن: المكان الذي يُعمل فيه جميع الرهون والتصرفات.

- الجزء الأيسر: يُخصص لإنهاء التصرفات مثل إزالة الرهن عند الانتهاء.

الجدول السادس: هو الجدول المخصص لتصديق الوثائق، حيث يقوم المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته بتصديق اثنين من الأمور معاً، الأول هو تاريخ تسليم الدفتر لمالكه، والثاني هو مطابقة التأشيرتين المختلفتين في الدفتر مع البطاقة العقارية المتطابقة له.

ينبغي التنويه إلى أن عملية التصديق يجب أن تتم بوضع الختم الرسمي للمحافظة العقارية وتوقيع المحافظ العقاري، وفقاً لما جاء في المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 الصادر في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

استكشاف الطابع القانوني للدفتر العقاري يمثل مسألة ذات أهمية بالغة، حيث أثارت جدلاً كبيراً بين فقهاء القانون حول طبيعتها القانونية، فهناك من يرى أن الدفتر العقاري هو عقد قانوني، بينما يعتبره آخرون قراراً إدارياً، لذا سنتناول في الجزء الأول الرأي الذي يعتبر الدفتر العقاري عقداً إدارياً، ثم نتناول في الجزء الثاني الرأي الذي يصنف الدفتر العقاري كقرار إداري.

الفرع الأول: الدفتر العقاري عقد إداري

هناك رأي في الفقه يعتبر أن الدفتر العقاري ليس قراراً إدارياً؛ نظراً لعدم توافر جميع عناصر القرار الإداري فيه، حيث لا ينشئ مراكز قانونية، بل يُعتبر مجرد توثيق للحقوق العقارية. وبالإضافة إلى ذلك، يعتبره البعض مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية، حيث يقتصر دور المحافظ العقاري على التحقق من مطابقة الدفتر للبطاقات العقارية والسجل العيني، وعند الرجوع إلى تعريف العقد الإداري، نجد أن الدفتر العقاري لا يتماشى معه، إذ يعرف

¹ أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد السادس، 2009، ص 227.

العقد الإداري الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، ويتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص.

ومن خلال هذا التعريف، يتضح لنا أن الدفتر العقاري ليس بعقد إداري ببساطة؛ حيث لا تشارك الإدارة فيه، ويكمن غرضه في إثبات الملكية العقارية، وليس في تسيير مرفق عمومي¹.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إداري

تجاهل العديد من أساتذة القانون هذا الرأي القائل بأن الدفتر العقاري هو عقد إداري واتجهوا إلى تبني الفكرة المتمثلة في أن الدفتر العقاري يُعتبر قراراً إدارياً، ولفحص هذه المسألة بشكل دقيق يتعين علينا أولاً فهم مفهوم القرار الإداري، حتى نستطيع تقديم استنتاج حول ما إذا كان الدفتر العقاري قراراً إدارياً أم لا. فالقرار الإداري يُعرف على أنه "عمل قانوني يصدر بصفة فردية من قبل شخص معنوي خاضع للقانون العام، بهدف إنشاء مركز قانوني أو تعديله أو إلغائه". وهناك من يرى من فقهاء القانون أن الدفتر العقاري يُعتبر قراراً إدارياً؛ لأنه عمل قانوني يصدر من قبل المحافظ العقاري ويترتب عليه آثار قانونية نحو المستفيد، مماثلة للقرارات الإدارية، وتتضمن هذه الآثار حق المستفيد في تصرف واستعمال واستغلال الملكية.

ومع ذلك، تمت معارضة هذا الرأي من قبل العديد من الفقهاء القانونيين، الذين يرون أن الآثار التي يترتبها القرار الإداري بإنشاء أو تعديل أو إلغاء مراكز قانونية، لا يترتبها الدفتر العقاري، يعود هذا إلى أن الدفتر العقاري يشتمل على بيانات مستمدة من البطاقات العقارية، وهذه الأخيرة بدورها تعتمد على وثائق المسح العام للأراضي. وبالتالي، يُعتبر العملية برمتها متكاملة ولا تتجزأ علاوة على ذلك، على الرغم من أن الدفتر العقاري يصدر عن المحافظة

¹ أمينة عبدلي، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 7، العدد 2، سنة 2020، ص 393.

العقارية كهيئة إدارية، إلا أنه لا يمكن الاستناد إلى الفكرة التي ترى فيه قراراً إدارياً، لأنه يصدر بالإرادة المشتركة لعدة هيئات، بما في ذلك هيئة المسح العام للأراضي التي تودع الوثائق في المحافظة العقارية، وهذه الوثائق هي التي تشكل الأساس المادي للسجل العقاري وبالتالي الدفتر العقاري¹.

المطلب الثالث: تصنيفات الدفاتر العقارية ومدى حجيتها

نظراً للأهمية التي يكتسبها الدفتر العقاري، فإننا نجد مجموعة أنواع من الدفاتر العقارية طبقاً لمحتواها، وكذلك نظراً لظروف إنشائها، وهذا ما نتطرق له في (الفرع الأول).

كما أن الدفتر العقاري يحمي الملكية العقارية ويحافظ عليها، فإن هذا يكسبه حجية في مواجهة الغير المدعين بالحق، هاته الحجية أثارت جدلاً بين رجال القانون لا سيما في الجامعات وأروقة المحاكم بين من يرى بمطلقية الحجية ومن يرى بنسبية الحجية للدفتر العقاري ومن يجمع بينهما وهذا ما نتناوله في (الفرع الثاني) من هذا المطلب.

الفرع الأول: أنواع الدفاتر العقارية

يمكن تصنيف الدفاتر العقارية إلى تقسيمين، أصناف حسب محتواها وأصناف حسب ظروف إنشائها.

أولاً: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها

وتقسم هي الأخرى إلى نوعين:

¹ أمينة عبدلي، المرجع السابق، ص 394.

1-الدفتر العقاري لملكية مفرزة

هذا الدفتر العقاري، الذي يوضح بياناته ملكية معينة لشخص طبيعي أو معنوي، يخضع لأحكام المادة 49 التي تنص على تسليمه إلى المالك، وفي حالة الشخص المعنوي، يتم التسليم إلى ممثله القانوني¹.

2-الدفتر العقاري لملكية على الشيوع

وهو الذي تظهر فيه بيانات تتعلق بأكثر من مالك لوحدة عقارية واحدة، وفي هذه الحالة يكون من الضروري وجود وكيل يمثل جميع المالكين لتسلم واستحواذ الدفتر العقاري وفقاً للمادة 47 من المرسوم 76-63².

وتُدرج في البطاقة العقارية اسم الحائز الذي تم نقل الدفتر العقاري إليه، وعلى هذا الحائز تحمل مسؤولية الحفاظ على الدفتر ومسؤولية أخرى تتعلق بتسليمه لحائز آخر عند الطلب من قبل إدارة الحفظ العقاري للضبط والتسليم. وفي حالة غياب هذا الأخير أو عدم شرعية وجوده، كما هو الحال في الملكية المشتركة بين الدولة أو إحدى الجماعات المحلية والأفراد، فإن الدفتر العقاري الصادر لا يتضمن قراراً بالتسليم، بل يُحتفظ به في إدارة الحفظ العقاري.

عند تجزئة الوحدة العقارية، يتم إتلاف هذا الدفتر وإصدار عدد من الدفاتر العقارية يعادل عدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة³.

ثانياً: أنواع الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها

يمكن أن يتخذ الدفتر العقاري أنواعا تختلف في تسميتها معه وتأخذ نفس قوته الإلزامية نوضحها كالتالي:

¹ المادة 46 من المرسوم رقم 76-63، السابق ذكره.

² المادة 47 من المرسوم 76-63، المذكور أعلاه.

³ معسكري نور الهدى، المرجع السابق، ص 11.

الدفتر العقاري النسخة:

بموجب المادة 52 من المرسوم رقم 63-76، يحق للمالك، في حالة فقدان أو إتلاف الدفتر وبناءً على طلب كتابي ومدعم بإثبات الهوية، الحصول على دفتر جديد مع التأشير على ذلك في البطاقة¹.

بناءً على ما سبق، يتبين أن المحافظ العقاري يُسَلِّم نسخة من الدفتر إلى المالك في حالة فقدان النسخة الأصلية، وإضافة إلى ذلك، فإن المديرية العامة للأموال الوطنية قامت بتطبيق إجراء يهدف إلى تحسين الخدمة العمومية ومعالجة حالات فقدان الدفتر العقاري، من خلال إصدار وثيقة محلية تُعلن عن فقدان، وتوضح المعلومات الضرورية للدفتر العقاري، بشرط توثيق التوقيع أمام السلطات المحلية أو في مكتب التوثيق².

الدفتر العقاري تصوير البطاقات:

المشروع نص في المادة 54 على نوع معين من الدفاتر العقارية، وهو الدفتر الذي يقوم بعملية تصوير للبطاقة العقارية بهدف تمكين المالك من الحصول على نسخة منها، وهو يحقق نفس الغرض الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي بتضمينه نفس بيانات البطاقة العقارية³.

ومع ذلك، فإن المادة 54 ربطت وجود وإعداد الدفتر العقاري بقرار من الوزير، مثلما فعل وزير المالية في تاريخ 27 مايو 1976 بتحديد شكل ونموذج الدفتر العقاري، على الرغم من أن هذا القرار الأخير لم يصدر بعد ويبدو أنه لم تكن هناك حاجة فعلية لوجود مثل هذا النوع من الدفاتر⁴.

¹ المادة 52 من المرسوم رقم 63-76، المرجع السابق.

² مذكرة رقم 10635، مؤرخة في 19 أكتوبر 2017، متعلقة بحالة ضياع الدفتر العقاري، إجراءات التكفل صادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، ووزارة المالية.

³ المادة 54 من المرسوم رقم 63-76، السابق الذكر.

⁴ محمد كنانة، النظام القانوني للدفتر العقاري، مجلة البحوث والدراسات، العدد 05، جويلية 2007، ص 92.

الفرع الثاني: حجية الدفاتر العقارية

لضمان الثقة والائتمان على ملكية العقارات، أنشأ المشرع الدفتري العقاري، وهو وثيقة رسمية يجب الاعتراف بها قانوناً عند استخدامها كدليل في حالات النزاع بين الأطراف، ومن هنا تنشأ تباينات في الرأي حول الطبيعة القانونية لهذا الدفتري وقيمه كحجية قانونية.

أولاً: الحجية المطلقة للدفتري العقاري

يمكن القول أن الدفتري العقاري يعد من بين أقوى السندات الإدارية التي تثبت الملكية العقارية باعتبار أنه لا يتم تسليمه إلا لصاحب العقار، بعد إجراء تحقيق ميداني من قبل مديرية مسح الأراضي التي تقوم بمهمة التحقق والاستقصاء من أجل التأكد من دقة البيانات و العمليات المتعلقة بالعقارات لمسح وتحديد تفاصيلها للتحقق بشكل قانوني تحت إشراف أحد قضاة المحاكم، بطريقة تستبعد الشكوك أو الجهالة.

ونظراً للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني، لا يمكن لأي شخص المطالبة بخلاف ما هو مدرج في الدفتري العقاري من بيانات، أو المطالبة بأي حق عيني عقاري عليه، ما لم يكن حقه مسجلاً في البطاقة العقارية التي تم إنشاؤها لكل عقار بعد إجراء عمليتي المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.¹

وهذا ما أكدته المادة 33 من الأمر 73-32 المؤرخ في 05-01-1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة، حيث أن الدفاتر العقارية التي يتم إنشاؤها على أساس البطاقات العقارية البلدية والمسح العقاري المحدث، ستكون الوسيلة الجديدة والوحيدة لإقامة البيئة فيما يتعلق بالملكية العقارية، وفقاً للكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة.²

¹ لزرق بن عودة، سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2- محمد بن أحمد، للسنة الجامعية 2017/2018، ص 459.

² أمين حامدي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2015، ص 70.

كما تبني هذا الطرح المحكمة العليا في أحدث قراراتها ، و التي تنص على أن الدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب لا يمكن أن يتم إلا بعد استكمال الإجراءات والمواعيد المحددة للاعتراض على الترقيم المؤقت، وتسليم الدفتر العقاري الذي يعد دليلاً على الملكية، وذلك لتجنب تعارض ذلك مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري¹.

ثانياً: الحجية النسبية للدفتر العقاري

يعتقد أصحاب هذا الاتجاه أن الدفتر العقاري له قوة إثبات نسبية وليست مطلقة في تأكيد الملكية العقارية، ويبررون ذلك بأن التشريع الجزائري يقلل من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني، ويجعل استثناءً يسمح للأشخاص بالطعن في الحقوق المثبتة عن طريق القضاء. ينطبق هذا حتى على العقارات المسوَّحة المرقمة ترقياً نهائياً والمودعة على مستوى المحافظة العقارية، كما جاء في المادة 16 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم².

يقول الأستاذ عفيف شمس الدين إن التسجيل يعطي مفعولاً أنياً، مما يجعل صاحب التسجيل مالكاً للعقار اعتباراً من تاريخ تسجيله في السجل العقاري.

ويضيف أن هذا المبدأ الذي يهدف إلى تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتعلقة بها يتعارض مع مبدأ آخر يفرض ضرورة تأمين العدالة، حيث لا يُمنح الحق إلا لصاحبه. وبالتالي، إذا كان المبدأ الأول يسعى لتثبيت الحقوق، فإن المبدأ الثاني يقضي بأن عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري، تشكل وسيلة للاستيلاء على حقوق الآخرين وحرمانهم منها³.

¹ المحكمة العليا، قرار رقم 1206937، المؤرخ في 14/01/2021، متاح على الموقع: <https://cutt.us/R7he6> زيارة بتاريخ: 2024/05/11.

² جمال خالدي، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، للسنة الجامعية 2016-2017، ص 123.

³ أمين حامدي، المرجع السابق، ص 71.

كما أن هذا الاتجاه تبناه جزء من المحكمة العليا بحيث أنه يمكن للتقادم المكسب أن يكون سبب من أسباب اكتساب الملكية دون التفريق بين العقارات المشهورة و غير المشهورة، إذ أسسوا لقاعدة مفادها أن سريان التقادم المكسب في مواجهة جميع الحقوق و ذلك بتحقق الشروط التي نصت عليهما المادتين (827) و (828) من القانون المدني ، على اعتبار أن هاتين المادتين نصتا على التقادم المكسب لكنهما لم يفرقا بين الملكية التي لها سندات و التي ليس لها سندات، و أكدوا أن هذا المبدأ منصوص عليه كذلك في المرسوم رقم 253/83 الخاص بإجراءات إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، و الذي نص على أن جميع الأراضي تخضع للتقادم المكسب و قالوا بما أن المرسوم لم يشر إلى أي استثناء فإنه لا يمكن للقاضي أن ينص عليه¹.

كما أكده قرار ثان، و الذي رفضت فيه المحكمة العليا طعنا جاء فيه أن المدعي يملك دفترا عقاريا خالصين في ذلك إلى جواز التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة المالك الحائز للدفتر العقاري، إلا أن المحكمة رفضت ذلك مؤسستا قرارها على المادة 827 من القانون المدني².

كما أكدته في قرار ثالث صدر سنة 2008 و أكدت بأن التقادم المكسب له حجية مقابل السند الصحيح مؤسسة حكمها على المادة 827 من القانون المدني³.

ثالثا: الرأي التوفيقى بين الاتجاهين

هذا الاتجاه تبنى موقفا وسيطا بين الموقفين السابقين، فهو ليس بالمانع مطلقا و لا بالمجيز مطلقا و إنما رسم أصلا و قيده باستثناء، فميز بين العقود المشهورة التي نتجت عن

¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 300815، قرار بتاريخ: 2005/05/18، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 268-273.

² المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 423832، قرار بتاريخ 2008/07/16، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 274-279.

³ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 479371، قرار بتاريخ 2008/10/15، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008، ص 273-275.

عملية مسح الأراضي و بين التي أنجزت خارج ذلك ، حيث جاء في قرار للمحكمة العليا :” و حيث في الأخير ينبغي التذكير أن التقادم يسري في مواجهة جميع العقود باستثناء تلك التي أنجزت في إطار عملية المسح عملا بالأمر 74/75... و أنه لا يطلب ممن يتمسك بالتقادم الطويل سوى إثبات حيازته المدة القانونية لا غير¹ . حيث يستنتج من هذا القرار حظر نسبي من خلال السماح بتطبيق قواعد التقاعد المكسب في العقارات إلا العقود المشهورة بمناسبة عملية مسح الأراضي، وهذا في رأي بعض القانونيين متناقض لأن الأمر المشار إليه لم يمنع في مجموع مواده أعمال التقادم المكسب ما يجعل هذا الاستثناء يفتقر للأساس القانوني الذي يدعمه.

المبحث الثاني: الاجراءات اللازمة لاستصدار الدفتر العقاري

تعتبر عملية إعداد الدفتر العقاري في التشريع الجزائري خطوة أساسية لتوثيق وتسجيل الملكية العقارية، وتأمين حقوق الملكية والمستفيدين، وتتضمن هذه العملية مجموعة من الإجراءات المادية، القانونية والختامية التي يجب اتباعها بدقة لضمان الشفافية والنزاهة في التعاملات العقارية.

يهدف هذا الدليل الى توضيح هذه الإجراءات بشكل موجز، بما في ذلك الخطوات التي يجب اتخاذها لتقديم الطلب، والتحقق من الوثائق والمعلومات، وإصدار الدفتر العقاري، والإجراءات الختامية المتعلقة بتحديث البيانات وتسليم النسخة للمالك أو وكيله.

¹ المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 384565، قرار بتاريخ 2007/01/17، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، 2007، ص 401-405.

المطلب الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفتري العقاري

يعتبر الدفتري العقاري عمل إداري ذو طبيعة ازدواجية، وهذا بموجب صدور الأمر رقم 74-75 حيث يهدف إلى تحديد نطاق العقارات بناءً على قواعد وإقامة المخططات، وقد اعتمد المشرع آلية المسح كوسيلة مزدوجة لتحديد العقار بوضوح، مما ينتج عنه إنشاء دفتري عقاري.

الفرع الأول: التحضير لعملية المسح

عملية المسح العقاري تمثل جهداً فنياً وإدارياً؛ فالجانب الفني يتضمن العمل الميداني الذي يُجره مهندسون وخبراء عقاريون باستخدام التقنيات المحددة والمسح لقياس الممتلكات، ومن الناحية الإدارية، فهي تشمل التعامل مع السلطات المحلية في كل بلدية، واستناداً إلى وثائق إدارية وإجراءات قانونية تضع أسسها القانونية.

أولاً: إنشاء لجنة مسح الأراضي

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 92-134¹، الذي يعدل ويتم المرسوم المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، على تشكيل لجنة مسح الأراضي حيث يتم تشكيل هذه اللجنة بناءً على قرار من الوالي المختص إقليمياً، وتتألف اللجنة من:

- قاضٍ يمثل المحكمة ذات الاختصاص، ويتولى رئاسة اللجنة.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله، ويكون النائب هو نائب الرئيس.
- موثق يُعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين، ويشارك بدور أساسي في عملية المسح العقاري، مع الحضور الضروري عند افتتاح هذه العملية.
- ممثل عن إدارة الأملاك الوطنية أو أملاك الدولة، ويسهم في تجسيد أهداف عملية المسح والتحقق من عدم المساس بالأملاك الوطنية.

¹ المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07-04-1992 المتضمن بإعداد مسح الأراضي العام على أعضاء لجنة مسح الأراضي، ج، ر، ج، ج، عدد 26، سنة 1992.

- ممثل لإدارة الضرائب المباشرة على المستوى المحلي.
- ممثل وزارة الدفاع.
- ممثل مصلحة التعمير في الولاية.
- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو من يمثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو من يمثله.

تعقد لجنة المسح استناداً إلى طلب مقدم من مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وذلك استناداً إلى دعوة من رئيس اللجنة، وفقاً لأحكام المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي واجتماعات و تنعقد هذه الاجتماعات بحضور جميع أعضاء اللجنة في جلسات مغلقة، لمناقشة الشكاوى في غضون شهر من تقديم مخطط مسح الأراضي والوثائق المرفقة، وذلك بعد اكتمال الأعمال التقنية¹.

من خلال هذه اللجنة، يتضح أنها تتكون من عدة أعضاء يصعب التوافق بينهم في وقت واحد لتحديد الحدود في كل بلدية عند بدء العمليات المسحية. ويلاحظ أيضاً عدم وضوح ترتيب الأولويات في تشكيل هذه اللجنة وفقاً للأفراد الفعّالين في عملية المسح. وبناءً على ذلك، تم إدراج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو من يمثله في المرتبة العاشرة، بينما كان ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس البلدي للبلدية المعنية بالمسح. ومن ثم، يتبعه مباشرة المحافظ العقاري على مستوى الإقليم المختص بالمسح، حيث يتولى إعداد مخطط مسح الأراضي ورسم صورة لجميع العقارات المسموح بها في الإقليم البلدي ثم يقوم بتقديمها للمحافظة العقارية التي بدورها تحتفظ بسجل عقاري بناءً على وثائق المسح التي تسلمتها بعد تخصيص رقم مميز واضح لكل قطعة عقارية.

¹ هاجر عبد الدايم، الدفتري العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد السادس، العدد الأول، سنة 2022، ص 1951.

بالنظر إلى أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يُعتبر نائباً لرئيس اللجنة، حيث يعتبر أمراً صعباً بالنسبة له، نظراً لاهتماماته الأخرى كمثل للشعب على مستوى البلدية، مما يقلل من انخراطه في موضوع المسح.

ثانياً: تحديد إقليم البلدية

تتولى اللجنة المسحية تحديد إقليم البلدية ووضع حدود أجزاء الملكيات بشكل ميداني، وتكون لها صلاحية وجاهية في التعامل مع المالك أو ممثله في حالة عدم حضورهم، وفقاً لما جاء في المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76¹. قبل بدء عملية التحديد، يتعين على الدولة والولاية والبلديات والمؤسسات العمومية تقديم جميع التوضيحات الضرورية بشأن حدود ملكياتهم أو حدود العقارات الأخرى.

يكون حضورهم إما شخصياً أو من خلال ممثليهم إلى عملية التحديد بتقديم شهاداتهم، يتم إرسال هذه الاستدعاءات شخصياً عن طريق وكيل لعملية التحديد ووضع العلامات في حالة غيابهم، وبعد سلسلة من الاستدعاءات المتتالية لمدة 15 يوماً، تُنجز عملية التحديد تلقائياً.²

تتمثل العملية التقنية في جمع الوثائق من البلدية أو مصلحة المسح، مثل المخططات والخرائط والصور الجوية التي توضح الحدود المادية للبلديات، يتم وضع هذه الوثائق في محرر يُعرف باسم "محرر التجديد"، والذي يشتمل على استمارة من نوع 12 تتضمن جدولاً يسمح بتحديد المواصفات الدقيقة للنقاط المهمة للحدود بين البلديات. يتم تقسيم هذا المحضر إلى أربعة أقسام:

1. الخانة الأولى: تحتوي على النقاط الخاصة بالحدود بترتيب تصاعدي.

¹ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المؤرخ في 25 مارس 1976، ج ر ج ج، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976.

² حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، د س ن، ص 69.

2. الخانة الثانية: توضح تعريف الحدود بدقة فيما يتعلق بملتقى الطرق.
3. الخانة الثالثة: توضح تعريف الحدود بدقة سواء كانت مستقيمة أم منحرفة.
4. الخانة الرابعة: تخصص للمواصفات المختلفة والاقتراحات بخصوص الحدود، أو عدم اتفاق الأطراف.

تمر عملية تحديد إقليم البلدية بثلاث مراحل:

1. المرحلة الأولى: يقوم التقني المسؤول بالمعاينة لتحديد حدود البلدية استنادًا إلى الوثائق الرسمية.
2. المرحلة الثانية: يقوم التقني بإعداد مخططات الإقليم استنادًا إلى ما تم تحديده خلال المعاينة.
3. المرحلة الثالثة: يتم تحرير محضر تحديد البلدية المحددة.

عند الانتهاء من تحديد الحدود البلدية، تقوم اللجنة المسحية بتحديد الأماكن المسماة لاستخدامها في الخرائط التي تحدد البلديات¹.

¹ جديلي نوال، الدفتري العقاري والمنازعات المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية)، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب -البلدية-، 2008، ص 26.

الفرع الثاني: مرحلة التحقيق العقاري

وضع القانون رقم 02-07 الإجراءات اللازمة لمعاينة حق الملكية العقارية¹، حيث يُعرف التحقيق بأنه البحث عن جميع العناصر الضرورية وجمع المعلومات والتصريحات أو الوثائق للتأكد من حق الملكية، حيث يتم تسليم سندات الملكية لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس الحياة، وفقاً لأحكام القانون المدني.

ان التحقيق العقاري يخول للجنة أعوان المسح المشكلة من مصلحة مسح البلدية وأملاك الدولة بالتحقيق، وذلك بقيادة رئيس الفرقة بحيث يباشر المحققين العقاريين المهام الموكلة إليهم من أجل السير الحسن في التحقيق وذلك بمعاينة أصحاب الحقوق والتحقيق ومعاينة حق الملكية.

أولاً: معاينة أصحاب الحقوق

المالك أو المالك المفترض يمكن أن يكون:

- شخصاً طبيعياً أو مجموعة من الأشخاص عندما يكون العقار في الشيوخ أو ملكية مشتركة.
- شخصاً معنوياً.

يتم تحديد هوية الشخص الطبيعي من خلال ذكر اسمه ولقبه ونسبه وتاريخ ومكان ولادته وجنسيته وحالته العائلية، بالإضافة إلى عدد الأشخاص المعتمدين عليهم وعنوانه.

في حالة وجود عدة أشخاص، كما هو الحال في العقار المملوك بالشيوخ، فإنه في حال وجود عقد الفريضة، يكفي ذكر هوية أحد الشركاء في الملكية بالشيوخ، وفي حالة عدم وجود الفريضة، يُسجل الشخص الذي يدير المال المشترك، مع إضافة عبارة "وفريقه".

¹ القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27-02-2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر ج ج، العدد 15، الصادرة في 28/02/2007.

يتم تحديد هوية الأشخاص المعنويين من خلال ذكر تسميتهم ومقرهم الاجتماعي. خلال هذه العملية، يُسلم المحقق للمالك استمارة تتضمن هوية المالك والرقم المؤقت لجزء الملكية، ويُطلب من المالك تقديم هذه الاستمارة قبل تاريخ الإيداع المحدد بشهر، إذا كان المالك غير حاضر في المكان، يترك المحقق الاستمارة عند المالك المجاور ليسلمها للمالك المعني¹.

ثانياً: معاينة الحقوق

يتمركز التحقيق في معاينة حق الملكية والحقوق والالتزامات التي تنطوي على حق الملكية.

1- معاينة حق الملكية استناداً إلى الوثائق

في هذا السياق، يتم إجراء فحص دقيق للوثائق لضمان تطابق المعلومات المذكورة فيها مع الواقع، نظراً لأن العديد منها قد لا تكون دقيقة. ومن خلال هذه العملية، قد يتضح أن الوثيقة المقدمة من قبل المالك هي عقد رسمي مسجل ومختوم، في هذه الحالة يقوم المحقق بإصدار بطاقة الملكية باعتماده على محتويات العقد ويُضاف إلى السجل العقاري.

وقد تكون الوثيقة المقدمة تفي بجميع الشروط القانونية المطلوبة، ومع ذلك، قد لا تكون ذات صلة بالعقار المعني بسبب عدم كفاية الأدلة. وبالتالي، يتطلب ذلك إجراء بحث ميداني لتأكيد حق الملكية.

في بعض الحالات الأخرى، قد تختلف المساحة المذكورة في العقد عن المساحة المقاسة فعلياً. إذا كانت المساحة المقاسة أصغر من المساحة المذكورة في العقد، فسيتم الاعتبار بذلك إذا لم يقيم المالك بالاحتجاج.

عند وجود احتجاج، يجب على الأطراف التوجه إلى لجنة المسح للتوصل إلى تسوية قبل اللجوء إلى المحكمة.

¹ نوال جديلي، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية)، المرجع السابق، ص 29.

في حال تبين أن المساحة المذكورة في العقد أقل من المساحة المقاسة، سيتم الاعتماد على المساحة المقاسة، إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق ستم تحديد الحدود مؤقتاً وسيتم تقديم تقرير إلى لجنة المسح لاتخاذ القرار النهائي في الموضوع.

يجب أن يُؤخذ في الاعتبار خلال دراسة الوثائق تواريخ المعاملات المذكورة فيها وطبيعتها. في حال تعلق الأمر بعمليات البيع والإيجارات العقارية والإيجارات الزراعية التي تمت على أملاك شاغرة، فإنها تعد غير قانونية باستثناء العمليات التي تمت لصالح الجماعات العمومية أو لجان التسيير المعتمدة من الدولة في ذلك الوقت. كما تُعتبر العقود والاتفاقيات التي تم إجراؤها منذ الأول من يوليو 1962 في الجزائر أو خارجها باطلة، باستثناء تلك التي تتعلق بتجديد الإيجارات التي وقعت قبل ذلك التاريخ، حيث تم التواصل مع السلطات المحلية المختصة لإلغاء هذه العقود.

إذا كانت هناك عقود إيجار مبرمة من قبل المالكين السابقين ذوي الجنسية الأجنبية فيما يتعلق بالأراضي الفلاحية، فعلى هذه الأملاك أن تُعتبر تابعة للدولة بغض النظر عن مطالب المستأجرين، نظراً لأن القانون يخول للدولة ملكية الممتلكات الزراعية التي تخص الأفراد الطبيعيين أو الأشخاص القانونيين ذوي الجنسية الأجنبية.

في كثير من الحالات، يُقدم الملاك سندات قديمة قد لا تعكس الوضع الحالي، حتى لو كانت مختومة، نظراً لتأميم الأراضي الزراعية غير المملوكة من قبل أصحابها وفقاً لأحكام قانون الثورة الزراعية، وبناءً على قانون التوجيه العقاري، يمكن للأشخاص استعادة الأراضي التي لم يفقدوا طابعها الفلاحي، من المهم التحقق من وجود قرارات استرجاع وما إذا كانت كلية أو جزئية.

بخصوص أراضي مجموعات العرش والبلديات السابقة، تم تحويل هذه الأراضي إلى الصندوق الوطني للثورة الزراعية وفقاً للأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08/11/1971، الذي ينص على قوانين الثورة الزراعية، في وقت لاحق تأكدت ملكية الدولة لهذه الأراضي وفقاً

للمادة 18 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، الذي ينص على قوانين الأملاك الوطنية. يتعين على المهتمين التوضيح حول الظروف التي تم فيها تحويل هذه الأراضي، خاصةً أن بعضها تمت إدراجه في المناطق الحضرية وتم تخصيصه لمشاريع تنموية ضمن إطار التخطيط الحضري¹.

2- معاينة حق الملكية في غياب الوثائق

في هذه الحالة، إذا توافرت العناصر لإثبات حق الملكية (الحياسة)، والتي يجب أن لا تنصب على الأملاك الوطنية، وشرط أن لا يكون العقار محازاً عقد الملكية، يحاول المحققان معرفة ما إذا كان شغل ملك معين هو نتيجة حياسة مطابقة لأحكام القانون المدني أم هو مجرد شغل غير شرعي، يتم ذلك من خلال البحث في المدة التي استغرقتها هذه الحياسة، ولتسهيل مهمة التحقيق، يُطلب الوثائق الخاصة بالحالة المدنية، مثل التصريح الشرفي الموقع والمصادق عليه، وشهادة شاهدين، كما يتم استجواب الملاك المجاورين للحائز بشأن هذه الحياسة.

فعلى لجنة مسح الأراضي التي تهدف إلى حماية حقوق الدولة أو البلدية على العقار محل الحياسة، أن تقوم بالتحري على مستوى هذه المصالح من خلال التوصيات المقدمة. وبقصد السماح للأشخاص الذين يهمهم الأمر من ابداء احتجاجاتهم فإنه يفتح سجل لهذا الغرض في اجل شهر على مستوى البلدية².

3- معاينة الحقوق العينية الأخرى

تجزئات حق الملكية هي الحقوق المقسمة لحق الملكية، أو الأعباء التي تضاف إلى العقار المعني، وتشمل هذه التجزئات ما يلي:

¹ نوال جديلي، الدفتري العقاري والمنازعات المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية)، مرجع سابق، ص 29-30.

² المذكرة رقم 3875 المؤرخة في 22/03/1993، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

- حق الانتفاع: وهو حق عيني مقرر لشخص على ممتلكات غيره، يمنح صاحبه الاستخدام والاستفادة من الممتلكات.

- حق الاستعمال: وهو الذي يتيح لصاحبه استخدام الممتلكات واستفادتها وفقاً لاحتياجاته الشخصية.

- حق السكن: والذي يسمح لصاحبه بالسكن في الممتلكات وفقاً للشروط المحددة.

- الارتفاق: الذي يقيد حق الانتفاع لعقار يعود لشخص آخر.

- الاستغلال: وهو حق يمنح صاحبه الاستغلال المؤبد للممتلكات دون التأثير على حق الملكية الذي تحتفظ به الدولة.

تُثبت هذه الحقوق عادةً من خلال الوثائق الرسمية أو عن طريق إجراءات البحث والتحقيق¹. بالنسبة للأعباء التي تثقل العقار، تتمثل في التأمينات العينية وتنقسم إلى:

- الرهن: وهو الحق الذي يسمح للدائن ببيع العقار المرهون لصالحه في أيدي الغير في حال عدم قيام المدين بسداد الدين.

- الامتياز: وهو حق الأسبقية الممنوح قانوناً لشخص على عقار يمتلكه شخص آخر.

- الرهينة: وهي اتفاق ينقل فيه المنقول أو العقار من المدين إلى الدائن، حيث يحتفظ الدائن به حتى تسديد مطالبه أو يتم بيعه لسداد الدين.

في نهاية عملية التحقيق العقاري، يُعد بطاقة تحقيقية لكل عقار، تحتوي على المواصفات المتعلقة بالطبيعة القانونية للعقار ومصدر الملكية (أصل الملكية) وهوية المالك، يتم ترقيم العقارات بناءً على هذه البطاقة، وتُعرف أيضاً باسم "بطاقة التحقيق"².

¹ ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع العقاري، منشورات البغدادي، الجزائر، د س ن، ص66.

³ نوال جديلي، الدفتري العقاري والمنازعات المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية)، المرجع السابق، ص 33.

المطلب الثاني: الاجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، التي تعتبر الأساس المادي لإنشاء السجل العقاري، يبدأ العمل القانوني في تأسيس السجل العقاري وإعداد الدفتر العقاري، وسنناقش هذا الموضوع في الفروع التالية.

الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية

في النص القانوني المشار إليه بالأمر رقم 75-74 والمراسيم التنفيذية المتعلقة به تحت الأرقام 62-76 و63-76، لم يتم الإشارة إلى إعداد الوثائق المسحية من قبل المشرع. ومع ذلك، من خلال صدور التعليم رقم 16 لسنة 1998، التي تتعلق بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم المؤقت، تم توضيح الوثائق المسحية المختلفة التي يجب إعدادها من قبل الأعوان المكلفين بعمليات المسح العقاري. ويمكن تعداد هذه الوثائق كما يلي:

مخطط المسح: هو الرسم التخطيطي للبلدية المعنية بالمسح، حيث يوضح أجزاء الملكية وتفاصيلها، مُقسماً إلى مناطق معروفة سواء كانت ريفية أو حضرية. تتألف هذه المناطق من قطع أرض يمتلكها شخص واحد أو تكون ملكاً مشتركاً.

سجل المساحة: هو الوثيقة التي يُنقل من خلالها جميع الأملاك العقارية، سواء كانت مبنية أو غير مبنية، التابعة لنفس المالك والتي تكون مُفهرسة تحت حساب المسح. يتألف هذا السجل من عدة مربعات تتعلق ببيانات المالك وحالته القانونية، بالإضافة إلى مربعات أخرى تتعلق بالعقار نفسه، مثل رقم القسم وجزء الملكية وحالتها والمساحة ونوع استخدام الأرض.

جدول الأقسام: يُعرف بمجموعة المحررات التي تُعد من قبل الأعوان المكلفين بالمسح، حيث تتمثل محتواها في جداول حسابية لكل مالك في البلدية المختصة بالمسح، يتكون رقم الحساب من خمسة أرقام، حيث يتم منح الأولوية للهيئات والمؤسسات العامة، ثم تليها العقارات غير

المعروفة وبعدها الأملاك الوقفية، ثم الأفراد الطبيعيون، حيث يتم ترتيبهم ترتيباً أبجدياً وفقاً لألقابهم¹.

الفرع الثاني: إيداع وثائق المسح

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسليم وثائق المسح إلى المحافظة العقارية، يهدف هذا التسليم إلى تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وتسجيلها في السجل العقاري ويتم توثيق هذا التسليم بواسطة محضر يُعد من قبل المحافظ العقاري، ويتضمن تاريخ التسليم واسم البلدية والأقسام والمناطق التي تمت فيها عملية المسح.

تتم إعلان هذا المحضر على نطاق واسع خلال مدة لا تتجاوز 08 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح، ويستمر الإعلان لمدة أربعة أشهر، حيث يُنشر في الصحف الوطنية اليومية ويُعلق في مبنى المحافظة العقارية والمجلس الشعبي البلدي، بالإضافة إلى المناطق السكنية التي تشمل العقارات الممسوحة ويُجدد هذا الإعلان كل 15 يوماً، وذلك لأهميته الكبيرة في إبلاغ أصحاب الملكية بعملية تأسيس السجل العقاري وتمكينهم من استلام وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة.

فيما يتعلق بالوثائق المسحية، يتوجب أن تكون خالية تماماً من أي تشويه أو تغيير وواضحة ودقيقة بحيث يمكن قراءتها بسهولة، ولا يجب أن يُضاف أي تفسير للمعلومات المذكورة فيها، لتجنب أي خطأ قد يحدثه المحافظ العقاري أثناء عمليات التقييم العقاري أو إعداد الدفتر العقاري، والتي قد تؤدي في النهاية إلى قيام المسؤولية الإدارية و بالتالي تعويض تتحمله الخزينة العمومية².

¹ بوهالي هيثم عبد الله، بودراع حسين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى- جيجل-، للسنة الجامعية 2017/2018، ص36.

² بوهالي هيثم عبد الله، بودراع حسين، المرجع السابق نفسه، ص 37.

الفرع الثالث: الترقيم العقاري

ينقسم الترقيم إلى نوعين، ترقيم مؤقت وترقيم نهائي، سنقوم بتوضيحهما على التوالي:

أولاً: الترقيم المؤقت

ويكون حسب الحالات الثلاثة الآتية:

1. الترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر

بعد استلام المحافظ العقاري للوثائق المسحية وفحصها، يقوم بترقيم العقار المعني بالمسح مؤقتاً لمدة أربعة أشهر، وذلك في حال عدم توفر سندات ملكية قانونية لمالكي العقار الظاهريين، وفقاً لمفهوم المادة 11 من الأمر رقم 74-75 المعدلة بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019، حيث تنص هذه المادة على أن السندات القانونية هي التي يتم تسجيلها رسمياً لدى المحافظة العقارية، وكذلك لأولئك الذين يُظهرون استمرارية حيازة هادئة للعقار وفقاً للمعلومات المستمدة من وثائق المسح، مما يُتيح لهم اكتساب ملكية العقار عبر التقدم وفقاً للقانون¹.

بناءً على المادة 13 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يبدأ الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي لا تمتلك سندات ملكية قانونية لمالكيها الظاهريين، والذين يمارسون حسب المعلومات المستمدة من وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عبر التقدم المكسب، وفقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الصدد. ويصبح هذا الترقيم نهائياً بعد انقضاء فترة الأربعة أشهر، إلا إذا كانت هناك ملاحظات تتعلق بحق الملكية لم يُعلم المحافظ العقاري بها، أو في حالة سحب أو رفض الاعتراضات التي قدمت.

¹ خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 134.

و من بين الوثائق المهمة التي يعتد بها المحافظ العقاري في الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر ، نجد الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة ، و شهادات الحياة المسلمة من طرف رؤساء المجالس الشعبية البلدية و ذلك طبقا لقانون التوجيه العقاري¹.

2. الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2)

طبقا لنص المادة 14 من المرسوم رقم 63/76 فإنه يمكن للمحافظ العقاري بأن يرقم العقار محل المسح ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين(2) بالنسبة للملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات إثبات كافية، و يمارسون حياة فعلية على العقار لكنهم لم يتمكنوا من إثبات المدة القانونية لها التي تتيح لهم إكتساب العقار بالتقادم المكسب²، و عندما أيضا لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية³.

يتم بدء سريان فترة الترقيم المؤقت لمدة سنتين من تاريخ إتمام الترقيم، ومع ذلك، يحق للأطراف أن يقدموا اعتراضًا خلال فترة السنتين، أو يطلبوا سحب الترقيم من المحافظ العقاري في حال تقديم معلومات مؤكدة تشير إلى تنازع في الحياة، مثل ظهور المالك الحقيقي للعقار⁴.

غير أن هذا الترقيم المؤقت يعتبر من أضعف حالات الترقيم، بالنظر الى انعدام الوثائق الثبوتية الكافية، وتأسيس حق الملكية للعقارات الممسوحة على تصريحات شاغل العقار لأعوان المسح أثناء قيامهم بأشغال المسح، بحيث يكون هذا الترقيم عرضة للاعتراض من أي شخص يدعي ملكيته وذلك بتقديم أي بينة يراها ضرورية في إثبات ملكيته.

¹ زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة 2019-2020، دار هومه، الجزائر، 2020، ص 51.

² زايدى جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى، الجزائر، 2014، ص 186.

³ خلفوني مجيد، مرجع سابق، ص 136.

⁴ زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 52.

3. الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة

هو أحد الحلول التي اعتمدها المشرع الجزائري لتسوية وضعية العقارات التي لم يتمكن أعوان المسح من تحديد ملاكها.

حيث كان يرقم العقار محل مسح و لم يتحدد بعد مالكة، ترقيميا مؤقت لمدة سنتين باسم الدولة ، هذا ما كان يعرف بالترقيم المؤقت لحساب مجهول ، ثم يتحول الى ترقيم نهائي بعد انقضاء هذه المدة و في غياب اعتراض مؤسس من الغير تم اعتماد الترقيم النهائي باسم الدولة للعقارات التي لم يعرف مالكوها أثناء عملية المسح، مع إمكانية فتح أجال الاعتراض في هذا الترقيم لمدة 15 سنة من يوم إيداع وثائق المسح و هذا ما جاء به المشرع عند تعديله لنص المادة 23 من قانون المسح العام للأراضي، غير أن هذا الأسلوب لم يتم العمل به طويلا نظرا لعدم احاطته بكل الإشكالات الناتجة عن أشغال المسح، مما اضطر المشرع الجزائري إلى تعديل نص المادة 23 مكرر من قانون مسح الأراضي مرة أخرى¹.

ثانيا: الترقيم النهائي

يتعلق بالعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود لها حجية مقبولة قانونا لإثبات الحقوق المتعلقة بالعقار و على الخصوص حق الملكية، و في هذه الحالة ينشأ الدفتر العقاري تماما لتوفره على جميع البيانات اللازمة للسجل العقاري².

الفرع الرابع: تأسيس البطاقة العقارية

البطاقات العقارية تمثل جزءا أساسيا من الوثائق التي تُستخدم في تكوين السجل العقاري، حيث يقوم المحافظ العقاري بإعدادها، وتحتوي هذه البطاقات على مجموعة من

¹ المادة 23 مكرر من قانون المسح العام للأراضي، السابق الذكر.

² محمد كنانة، حساين سامية، قونان كهينة كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم الانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد:57، العدد:04، السنة 2020، ص 232.

المعلومات التي توضح الحالة القانونية والمادية للعقار، وتوفر حماية قانونية للأطراف المعنية في التعاملات العقارية.

تخضع البطاقات العقارية لعملية التأشير، وتُقسم إلى نوعين:

بطاقة عقارية عينية: تُعد بعد اكتمال عملية المسح العام للأراضي.

بطاقة عقارية شخصية واجبة مؤقتة: تُعد إعدادها خصيصًا للعقارات التي لم يُجرَ عليها المسح بعد.

تأتي البطاقات العقارية في أشكال متعددة، وتشمل:

التمثيل الخارجي: وهو القسم العلوي الذي تُدرج فيه جميع البيانات المتعلقة بوثائق هوية أصحاب العقار.

الجزء السفلي: يتمثل في جدول مخصص لتحديد عناصر العقار بدقة فائقة.

تأتي متطلبات تأشير البطاقات العقارية وفقًا للمواد 33 و34 من المرسوم التنفيذي رقم

63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وتتضمن هذه المتطلبات العناصر التالية:

- تاريخ توقيع العقود والوثائق أو صدور القرارات المشهورة.
- تاريخ الاتفاقيات أو الشروط أو التسجيلات التي لم يتم شهرها.
- اسم الموثق أو الجهة القضائية أو الإدارية التي أصدرت الوثيقة.
- التمثيل الأساسي أو التقدير المعدل.
- مجموع الملحقات المضمونة ومبلغ الدين.

بالإضافة إلى ذلك، يتوجب تحديد البطاقات بوضوح وقراءة بحبر أسود غير قابل للمسح، مع استخدام اختصارات شائعة لتسهيل القراءة واستخدام الأختام والأرقام المؤرخة، وتجنب الكشط أو المحو¹.

المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لإعداد الدفتر العقاري

بعد عملية تأسيس البطاقات العقارية، يأتي إعداد الدفتر العقاري (الفرع الأول)، ثم يتم تسليمه للشخص المعني بالملكية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إعداد الدفتر العقاري

بعد استكمال عملية تأسيس الدفتر العقاري، يتسلم المعني دفتراً عقارياً يحتوي على موجز لأهم معلومات البطاقة العقارية ذات الصلة. يتولى المحافظ العقاري التحقق من مطابقته للبطاقات العقارية، ومن خلاله يتم تأكيد ملكية العقار للمعني، بحيث لا يُسمح لأي شخص بالادعاء بأي معلومات تختص بالعقار أو بأي حقوق عينية عليه إلا إذا كانت مدرجة بشكل صحيح في البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار بعد استكمال عملية المسح².

وبناءً على ذلك، يُعتبر الدفتر العقاري التجسيد الفعلي والتأسيس القانوني للسجل العقاري، حيث يكمن الاعتبار به في مجموعة الملكية وليس في الشخص المالك، وقد أولى المشرع اهتماماً بضوابط وبيانات أساسية يجب الالتزام بها أثناء إعداد الدفتر العقاري، كما نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 على ضرورة إعداده بطريقة واضحة ومقروءة وفقاً لشروط شكلية واضحة، كما يجب أن يكون متطابقاً مع النموذج المحدد بقرار صادر عن وزير المالية، حيث كان أول قرار صادر في هذا السياق هو القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، الذي يحدد مضمون الدفتر العقاري، وعلى المحافظ العقاري أن يؤكد

¹ بوهالي هيثم عبد الله، بودراع حسين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 43.

² حشود نسيم، القيمة القانونية للدفتر العقاري، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة يومي 02-03 جوان 2014، ص 53.

صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري من خلال توقيعه ووضع ختم المحافظة العقارية عليه¹.

وفقاً للأستاذ ويس فتحي، يعتبر المشرع الجزائري أن التأشير على الدفتر العقاري يتطلب تشدداً كبيراً، حيث يتدخل بشكل كبير في تفاصيل إعداده، مثل الكتابة، والترقيم، والتوقيع، وتجنب التحشير والشطب، والتصحيح بالإحالة، وذلك وفقاً للمادة 45 من المرسوم رقم 63/76، يُرى أن هذا التشدد في إعداد الدفتر العقاري أكبر من التشدد في بيانات السجل العقاري نفسه، ويرجع السبب في ذلك إلى أن الدفتر العقاري يسلم إلى المالك بينما يبقى السجل العقاري محفوظاً لدى المحافظة العقارية. وبالتالي، فإن احتمالية التزوير والتلاعب وعدم الاهتمام ببيانات الدفتر العقاري تكون أكبر من احتمال وقوعها في السجل العقاري².

الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاري

عند اكتمال الترقيم النهائي، يُسَلَّم الدفتر العقاري للمالك، وتختلف الطريقة التي يتم بها التسليم حسب عدد الأشخاص المشتركين في الحقوق المسجلة في الدفتر، ففي حال كان هناك شخص واحد فقط، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، فلا تنشأ أية تعقيدات قانونية؛ حيث يُسَلَّم الدفتر مباشرة للفرد المعني، أو لممثله القانوني في حال كان الشخص معنوياً. تنص المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 على تسليم الدفتر العقاري للمالك الذي تم إنشاء بطاقة عقارية مطابقة لحقوقه وعند نقل حق الملكية، لا يتم إنشاء بطاقات جديدة، بل يُحدَّث الدفتر العقاري الذي أودعه المالك السابق ويُسَلَّم للمالك الجديد³.

¹ حسان سامية، قونان كهيبة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 4، سنة 2020، ص 452.

² ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، بدون طبعة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، سنة 2014، ص 263 وما بعدها.

³ سعيد سعودي، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، المرجع السابق، ص 364.

عندما تكون هناك حقوق مشتركة على العقار بين شخصين أو أكثر، يُحتفظ بدفتر عقاري واحد فقط، يُحفظ في مكتب المحافظة العقارية، ويُسلّم نسخة مصورة منه لكل مالك على الحقوق المشتركة، مالم يتفق الشركاء على تفويض أحد منهم لاستلام الدفتر العقاري، يُشير إلى هذا في بطاقة العقار المطابقة للدفتر العقاري عند تسليمه لأي من الأطراف، وذلك للحفاظ على الدفتر العقاري وتجنب فقدانه، و في هذه الحالة يتوجب على كل شريك في الملكية المشتركة أن يحضر الدفتر العقاري المُصور أو يُخطر الوكيل المفوض لتسلمه بالإشارة إليه، عند قيام أي منهم بأي إجراء قانوني على العقار المشترك بعد الإجراء الأول الذي يشمل الدفتر العقاري¹.

¹ سعيد سعودي، نفس المرجع السابق، ص 365.

خلاصة الفصل الأول

ما يمكن الوصول إليه من خلال هذا الفصل المعنون بالتنظيم القانوني للدفتر العقاري، أن لهذا الأخير مكانة كبيرة لاسيما باعتباره الأثر أو النتيجة النهائية لعملية المسح العقاري، فهو يعتبر سند قانوني قوي، يدل على حيازة حقوق الملكية وتداولها للممتلكات وأصحاب العقارات، ويتم تسليمه من طرف الجهة الإدارية المختصة (المحافظة العقارية) باتباع مجموعة من الإجراءات المادية والقانونية والختامية، كما يعتبر سندا قانونيا له حجية مطلقة إلا في بعض الحالات فإن حجيته تكون نسبية.

كما ان للدفتر العقاري طابع تطهيري للملكية، كونه يحافظ على المعاملات ويقوم بتنظيم السوق العقارية.

الفصل الثاني
نظام المنازعات المتعلقة
بالدفتر العقاري

تمهيد:

نتطرق من خلال هذا الفصل إلى توضيح و بيان أنواع المنازعات التي تنشأ بمناسبة الحصول على الدفتر العقاري أو قبل ذلك، خاصة و أن المشرع الجزائري يأخذ بقاعدة إمكانية إلغاء الدفتر العقاري بعد ظهور وقائع جديدة تجيز القيام بذلك، أو رفض تسليم الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري لطالبه في حالة الشك في المعلومات المقدمة إليه من طرف هذا الأخير، و هو ما يخالف أهم قاعدة في نظام الشهر العيني الحقيقي التي تنص على انتهاء كل المنازعات و الشكوك بخصوص العقار بمجرد تسليم الدفتر العقاري لصاحبه، لأن الشهر يظهر الملكية، الأمر الذي يخالف المشرع الجزائري باعتماده إلغاء الدفتر العقاري، مما صعب من مأمورية المحافظ العقاري من جهة و زاد من الضغط على جهاز القضاء من جهة أخرى بكثرة المنازعات في هذا المجال.

لذلك نسعى من خلال هذا الفصل إلى التطرق للمنازعات التي تكون قبل تسليم الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري وأمامه، والتعرض إلى المنازعات التي تتثار بعد تسليم الدفتر العقاري والتي تكون أمام القضاء.

المبحث الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتري العقاري

تتجلى سلطة المحافظ العقاري باعتباره المشرف على عملية الشهر العقاري (الأراضي المسوحة أو غير المسوحة)، في مراقبة مدى قانونية الوثائق المراد شهرها لدى المحافظة العقارية، وقبل ذلك فإن هناك منازعات قد تطرأ أثناء عملية التحقيق العقاري لا سيما في ظل ما جاء به القانون 02/07 المتعلق بالتحقيق العقاري، ثم أن المحافظ العقاري تتجلى سلطته من خلال ما منحه المشرع من حق رفض الإيداع للوثائق المراد شهرها أو قبولها و رفض إجراء الشهر، كما تجدر الإشارة إلى أن هناك منازعات تثار أحياناً أثناء عملية المسح العقاري متعلقة بالحدود وغيرها إلا أن هذه لم نسلط الضوء عليها، وإنما ركزنا موضوعنا حول المنازعات التي تلي عملية المسح، كما قد يثار النزاع أثناء عملية الترقيم المؤقت والنهائي عند امتناع المحافظ العقاري عن منح المالك الظاهر الترقيم العقاري.

في هذا الإطار ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، نتعرض في الأول إلى منازعات التحقيق العقاري بينما في الثاني نتعرض إلى منازعات رفض الإيداع ورفض الإجراء، أما المطلب الثالث فخصصناه لمنازعات الترقيم العقاري.

المطلب الأول: منازعات التحقيق العقاري

بموجب قانون 02/07 وضع المشرع آلية جديدة لتطهير الملكية العقارية الخاصة والمتمثلة في تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ويترتب على هذه العملية اعتراضات ومنازعات قضائية واسعة بين طالبي التحقيق وكل مدعي آخر بحقوق عينية عقارية على العقار المعني بالتحقيق الميداني. هذا ما سنتعرض له في هذا المطلب من خلال الفرعين الآتيين.

الفرع الأول: تسوية المنازعات أمام المديرية الولائية للحفظ العقاري

بالرجوع الى القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية والمرسوم التنفيذي له رقم 147-08 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ومن خلال المراحل التي يمر بها التحقيق العقاري نلاحظ أن المنازعة في عملية التحقيق تكون على مرحلتين، فهناك منازعات تثور أثناء التحقيق العقاري، ومنازعات تثور بعد نهاية التحقيق.

أولاً: المنازعات الناتجة أثناء سير التحقيق العقاري

بعد تقديم طلب لفتح التحقيق العقاري ، و صدور مقرر من مدير الحفظ العقاري بفتح التحقيق العقاري بصفة فردية أو جماعية في أجل شهر من تاريخ استلام الطلب، و الذي بموجبه يقوم بتعيين المحقق العقاري حيث يباشر عملية معاينة العقار بحضور المعني، كما يقوم بالبحث و التحقيق في عناصر الحياة و تدوين كل التصريحات المقدمة¹، و في الأخير يحرر محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري بعد خمسة عشر (15) يوم على الأكثر من تاريخ تنقله إلى عين المكان و يسجل فيه نتائج تحقيقه.

هذا المحضر يكون محل نشر عن طريق اللصق لمدة ثلاثين (30) يوماً في مقر بلدية موقع العقار، وخلال ثمانية أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور وذلك قصد تقديم الاحتجاجات والاعتراضات المحتملة.

¹ المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية رقم 26 المؤرخة في 25 ماي 2008.

و تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات او الاعتراضات التي تساوي (30) يوما بعد ثمانية (8) أيام من بداية لصق المحضر المؤقت¹.

تدون هذه الاحتجاجات و الاعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري الولائي²، هذا السجل يختلف باختلاف ما إذا كان التحقيق ملتمس بصفة فردية أم بصفة جماعية، و بالتالي يوجد سجلين لتدوين الاعتراضات.

على المحقق أن يحدد جلسة صلح خلال ثمانية (8) أيام على الأكثر من بداية تاريخ إثارة الاحتجاج أو الاعتراض ، و عند الاقتضاء و قبل اجراء محاولة الصلح يقوم المحقق العقاري بالتنقل مرة أخرى للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقية على حق عيني على العقار المعني³.

يقوم المحافظ العقاري في التاريخ المحدد لجلسة الصلح بمحاولة إجراء صلح بين الأطراف، ففي حالة حضور الأطراف إلى جلسة الصلح و كللت محاولة الصلح باتفاق، يعد المحقق العقاري محضر الصلح طبقا للنموذج المحدد في التعليمات المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية⁴، و يواصل الإجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق و في هذه الحالة يقوم بإعداد المحضر النهائي للتحقيق.

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل و لم يتفق الأطراف فإن المحقق العقاري يقوم بإعداد محضر عدم الصلح، الذي يسلمه أثناء جلسة الصلح للأطراف و يبين في هذا المحضر أن

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 147/08، المرجع السابق.

² التعليمات (03) المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم

سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 13.

³ المادة 14 من المرسوم 147/08 المرجع السابق.

⁴ الملحق رقم 14 من التعليمات (3) السابقة الذكر.

الإجراء موقف، و للطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض في أجل شهرين (02) من تاريخ هذا المحضر الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة¹.

ثانيا: المنازعات الناتجة بعد انتهاء عملية التحقيق

تنص المادة 17 من قانون التحقيق العقاري على مايلي: "إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري.

يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا.

يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه².

بالنظر إلى هاته المادة نستنتج بأنه إذا لم يكن هناك ترقيم فإن المسؤول يعد قرارا، و هذا القرار لا يمكن الطعن فيه إداريا عن طريق التظلم الإداري، وإنما يمكن فقط الطعن فيه قضائيا فقط في الآجال القانونية، كما يجب أن يبلغ المقرر المتضمن الرفض إلى الوالي و ذلك في آجال ستة (6) أشهر.

كما أنه في حالة انتهاء التحقيق العقاري وقيام مدير الحفظ العقاري بتسليم مقرر الترقيم الذي يجب أن يشهر في البطاقات العقارية المؤقتة، أن يقوم على إثر هذا بتسليم المعني سند ملكية يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب المرسوم 07-184.

¹ الملحق رقم 18 من التعلية (03)، المرجع السابق.

² المادة 17 من قانون التحقيق العقاري 02/07، السابق الذكر.

الفرع الثاني: الجهات القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري

ينتج عن الاعتراضات التي تثار أثناء عملية التحقيق منازعات يتعين عرضها على الجهات القضائية المختصة، وتختلف الجهات القضائية باختلاف طبيعة النزاع، أو طبيعة أطراف العلاقة.

أولاً: المنازعات التي يختص بها القضاء العقاري

في حالة فشل محاولة الصلح التي يقوم بها المحقق العقاري وتحريره لمحضر عدم الصلح يبين فيه ان الإجراءات قد توقفت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

و يكون القضاء العقاري هو المختص في هذه الحالة لأن الطعن سينصب على أركان و شروط و صفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراءات التحقيق، و التي تثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح، أو أن الحيازة كانت بصفة عرضية أو معيبة بعيب الإكراه أو اللبس و الخفاء¹.

و يجب ان ترفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار محل التحقيق خلال شهرين مع وجوب شهر هذه الدعوى بالمحافظة العقارية المختصة، خلال مدة ثمانية أيام على الأكثر التي تلي نهاية مدة شهرين في مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، كما يشترط كذلك تقديم محضر عدم الصلح المحرر من طرف المحقق العقاري تحت طائلة رفض الدعوى في الشكل².

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، بدون بلد نشر، سنة 2009، ص 335.

² المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/08، المرجع السابق.

ثانيا: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

بالاستناد للمعيار العضوي الذي كرسه المادة 800 من ق إ م إ، فإن أي نزاع تكون الدولة أو الولاية أو البلدية... طرفا فيه فإنه يؤول الاختصاص فيه للقضاء الإداري¹، و بالتالي فإن القرارات الصادرة عن المدير الولائي للحفظ العقاري بشأن عملية التحقيق تكون قابلة للطعن فيها بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية، و ذلك في الحالات التالية:

الحالة الأولى: في حالة رفض قبول طلب التحقيق، هنا يمكن لطالب التحقيق اللجوء إلى المحكمة الإدارية لإلغاء قرار رفض التحقيق، وترفع هذه الدعوى وفقا للأجال العامة المنصوص عليها في المادة 829 من ق إ م إ، ويكون موضوعها هو إلغاء مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري، وإلزام مديريةية الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري.

الحالة الثانية: تكون في حالة رفض التقييم العقاري و ذلك بعد انتهاء التحقيق العقاري، حيث يحزر مدير الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري، هنا يمكن للمعني الطعن بالإلغاء في قرار مدير الحفظ العقاري في أجل أربعة (4) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغه بالمقرر أمام المحكمة الإدارية الواقع بدائرتها العقار محل التحقيق².

الحالة الثالثة: في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو بناء على وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري للمعني، و هذا طبقا لما أقرته المادة 18 من قانون التحقيق العقاري³.

¹ المادة 800 من القانون 09/08، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية و الإدارية، المؤرخ في 25/02/2008، ج،ر،ج، ج، العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008، المعدل و المتمم بقانون 13/22 المؤرخ في 12 جويلية 2020، ج ر ، عدد 48، الصادرة بتاريخ 17 جويلية 2022.

² المادة 829 من قانون 09/08 المؤرخ في 21/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

³ المادة 18 من قانون التحقيق العقاري 02/07، السابق الذكر.

ثالثاً: المنازعات التي يختص بها القضاء الجزائي

وفقاً لما جاءت به المادة 3 من قانون التحقيق العقاري التي نصت على وجوب رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري و تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية و ذلك في حالة اكتشاف ترقيم عقاري تم بناء على وثائق مزورة أو تصريحات أو شهادات كاذبة، فهنا على مدير الحفظ العقاري أن يقوم بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية المختص من أجل تحريك الدعوى العمومية و كذلك رفع دعوى أمام القضاء الإداري للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري¹.

المطلب الثاني: منازعات رفض الإيداع والاجراء

تعتبر مرحلة الإيداع و اجراء الشهر من المراحل الاولى باعتبارها النقطة الأساسية لإقرار حق الملكية و الحقوق العينية لذلك قام المشرع بمنح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقاً لما يقضيه القانون فيما يخص قبول أو رفض الإيداع و اجراء الشهر، لذا سوف نقوم بدراستها فيما يلي:

الفرع الاول: رفض المحافظ العقاري الإيداع و اجراء الشهر

في كلتا الحالتين، يتعين على المحافظ العقاري التبليغ بحالة الإيداع غير القانوني لمودعي المحررات و الوثائق وفقاً لإجراءات معينة و ذلك حتى يتسنى لهم بعد ذلك الطعن في قرارات المحافظ من خلال رفض الإيداع (أولاً)، ورفض الاجراء (ثانياً)

أولاً: رفض الإيداع

يجب على المحافظ العقاري، خلال فترة لا تزيد عن خمسة عشر يوماً من تاريخ إيداع الوثائق المراد شهرها أن يقوم بمراقبة سريعة و دقيقة للوثائق و يبلغ الطرف المعني بأي

¹ محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 339.

نقص في البيانات أو عدم اشمال المستندات المرجعية المقترنة بعملية التصرف التي تم إيداعها للتصديق عليها.

الرفض في الإيداع يعني رفض المحافظ العقاري قبول الوثائق، سواء كانت عقوداً أو عرائضاً، وهو إجراء يتم فوراً ويشمل الوثيقة بأكملها، حتى لو كان السبب في الرفض يتعلق بسهو أو عدم دقة في بعض المعلومات في الوثيقة المقدمة¹، أو وجود خلل أو نقص في البيانات الوصفية للعقار و هي الحالات التي عدتها المادة 100 من المرسوم رقم 63/76، على سبيل الحصر و الأصل في رفض الإيداع إجراء كلي إلا استثناء ما نصت عليه المادة 100 أعلاه².

1. حالات رفض الإيداع

يكون رفض الإيداع إما كلياً أو جزئياً كما سيتم توضيحه.

أ. رفض الإيداع الكلي

يحق للمحافظ العقاري إصدار قرار رفض الإيداع في حال تبين له نقص في البيانات أو عدم اشمال الوثائق على السندات المرتكزة عليها في عملية المسح، ويُعْتَبَر هذا الرفض إجراءً فورياً وشاملاً، حيث يشمل الوثيقة المُقدّمة بأكملها، وذلك حتى لو كان السبب في الرفض يتعلق بعدم صحة بعض البيانات فقط.

¹ خالد رمول، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 2000/1999، ص 105.

² المرسوم رقم 63 /76 المؤرخ في 25 /03 /1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

ب. رفض الإيداع الجزئي

هناك استثناءات عن قاعدة رفض الإيداع الكلي، بحيث يكون فيها رفض الإيداع جزئياً إذا تعلق الأمر بالحالات المنصوص عليها في المادة 106 المرسوم التنفيذي 63 / 76، و يتعلق الأمر بحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، نظراً لشمول الوثيقة المُقدّمة إجراءات معقدة ومتنوعة، خاصة عندما يكون هناك عدة مالكيين أو مجموعات مالكيين على الشيوع، و في هذه الحالة، يمكن أن يتضمن قرار الرفض معلومات متعددة تشمل بعض المالكيين دون آخرين، بناءً على المعايير المعمول بها.

حالة المزايدة حسب قطع الاراضي او البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد ففي هذه الحالة فإن الوثيقة المودعة شاملة وتتضمن إجراءات كثيرة مثل عدد قطع الأراضي التي تمت بمقتضاها المزايدة او البيوع المتميزة.

في حالة وجود وثائق مُقدّمة لغايات الشهر تتضمن امتيازات، رهون، أو نسخة تنبئية مساوية للحجز، وتحتوي في الوقت نفسه على خلافات في تعيين بعض العقارات المرتبطة بها بحقوق أو حجوزات، يُسمح بمعالجة الوثائق المتعلقة بالعقارات التي يتم تعيينها وفقاً للشروط القانونية. أما الرفض، فيُطبق على العقارات التي يكون تعيينها غير كاملٍ أو ناقصاً¹.

2. أسباب رفض الإيداع

أ. أسباب ترجع إلى شكل ومضمون الوثائق المودعة للإشهار:

يتم رفض الإيداع في حال عدم تقديم ما يلي للمحافظ العقاري:

- عدم تقديم الدفتر العقاري.

¹ أمينة غرمول، الإشكالات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت في التشريع الجزائري، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 01، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم-، السنة 2020، ص 133-134.

- عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية يجب تقديم وثائق القياس، وتُعتبر في حكم مماثل لعدم تقديم مستخرج مسح الأراضي. وفي هذه الحالة، يتطلب الرفض ذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

- عندما لا تحتوي الجداول المشار إليها بموجب المواد 93-95-98 على أي من البيانات المطلوبة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة بشأن الاستثمارات المقدمة من قبل الإدارة.

- عندما يظهر أن الصورة الرسمية أو النسخ المُقدمة قصد الإجراء ليست صحيحة من حيث الشكل، أو عندما لا تحتوي هذه الصور أو النسخ على البيانات اللازمة¹.

ب. أسباب تتعلق بتعيين الأطراف:

يرفض المحافظ العقاري الإيداع عندما يكون التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفق الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم 63-76².

ج. أسباب تتعلق بتعيين العقارات:

يُرفض إجراء الإيداع من قبل المحافظ العقاري عندما لا يتم تعيين العقارات وفقاً لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76.

¹ المادة 100 من المرسوم 63-76، المرجع السابق.

² المادة 100 من المرسوم 63-76، السالف الذكر.

هناك حالة أخرى جاء بها الاجتهاد القضائي من خلال القرار رقم 947-129 المؤرخ في 1998/03/09 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، تتجلى هذه الحالة في رفض إيداع عقد الشهرة لعقار يمتلك سنداً رسمياً ومشهراً في المحافظة العقارية¹.

فيكون المشرع عدد حالات رفض الإيداع على سبيل الحصر وبعد صدور قرار رفض الإيداع وتبليغه برسالة مكتوبة للمعني بإمكانه تصحيح الوثيقة محل رفض الإيداع. بناءً على هذه الأسباب، يقرر المحافظ العقاري رفع الإيداع من خلال إرسال رسالة موصى بها، إما بالإشعار عند الوصول أو عن طريق التسليم (سواء شخصياً أو عبر التصديق) مقابل قرار بالاستلام، وتحتوي الرسالة على ما يلي:

- تحديد تاريخ الرفض
- ذكر الأخطاء والنقائص مع السبب.
- ذكر أسباب الرفض (التسبب القانوني).

بعد رفض الإيداع يقوم المحافظ العقاري في مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق بقرار الرفض.

3. كيفية رفض الإيداع

عندما يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع، وقبل تبليغ قرار للمودع، يبحث فيما إذا كانت هناك أسباب أخرى للرفض، وذلك عن طريق فحص العقود والوثائق المودعة وحصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها قصد القيام بعملية التسوية مرة واحدة من أجل تفادي رفض الإيداع مرة أخرى.

¹ سعيد عثمانى، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته الناجمة عن قراراته التعسفية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة السنة الجامعية 2012-2013، ص 53.

يتم تجسيد قرار رفض الإيداع من خلال رسالة كتابية موجهة لمودعي العقود أو المحررات، حيث يتم فيها تحديد تاريخ وأسباب الرفض والأساس القانوني الذي يدعمه، مع التأكيد على ضرورة توقيع المحافظ العقاري وشهادته بالرفض، مع ضرورة تبليغ قرار الرفض في أجل 15 يوما من تاريخ الإيداع ، وهذا وفقاً لما نصت عليه المادة 107 من المرسوم رقم 63/76¹.

ثانياً: رفض الإجراء

بعد قبول الإيداع، يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع، ثم ينتقل إلى عملية فحص دقيق وشامل للعقود والوثائق المودعة، مع ضرورة مقارنتها بالبيانات المقيدة على مجموعة البطاقات العقارية، وإذا تبين بعد الفحص الدقيق والكلي للوثيقة المراد شهرها وجود خلل أو نقص يمكن للمحافظ العقاري رفض إجراء عملية شهرها.

يهدف هذا الفحص إلى التأكد من التوافق مع المعايير المطلوبة والتي من شأنها تجنب الرفض المنصوص عليه في المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، ويشمل ذلك الوثائق المودعة والمرفقات المتعلقة بها.

1. أسباب رفض الإجراء

أسباب رفض الإجراء تُعتبر ضمانات قانونية يهدف المشرع من خلالها إلى حماية المتعاملين، وقد تم ذكرها في نص المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 وهي كالآتي:

- عندما تظهر عدم توافق الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها².

¹ نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، المجلد 22، العدد 30، جانفي 2022، ص 724.

² نسيم بوفاتيس، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2016، ص 32.

- عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوبة بموجب المادة 1/95 من المرسوم 63/76 غير صحيحة، وهذه المادة تتعلق بالوثائق والجدول الخاصة بتجديد قيد الرهون والامتيازات، في حال عدم تطابق هذه الأخيرة مع الوثائق المودعة قصد الشهر، يتم رفض الإجراء.
 - في حال عدم تطابق تعيين الأطراف أو تعيين العقارات، أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76، مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية، يمكن رفض الإجراء.
 - في حال وجود تناقض بين صفة المتصرف أو الحائز الأخير المدرج في الوثائق المودعة والبيانات الموجودة في البطاقات العقارية، يمكن رفض الإجراء.
 - في حال كشف التحقيق المذكور في المادة 104 من المرسوم على أن الحق غير قابل للتصرف، يمكن رفض الإجراء.
 - عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوباً بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من المرسوم 63/76.
 - عندما يظهر وقت التأثير على الإيجارات بان الإيداع كان من الواجب رفضه¹.
- في حال وجود أي من الأسباب المذكورة، يتم رفض الإجراء بقرار من المحافظ العقاري، ويجب أن يتضمن هذا القرار الأسباب التي أدت إلى الرفض، والمرجع القانوني المعني، وتاريخ قرار الرفض، بالإضافة إلى توقيع وختم المحافظ العقاري.

من خلال هذه الحالات نستنتج ان المشرع الجزائري قد حصر حالات معينة لرفض إجراء الشهر وحسنا فعل ذلك، وهذا لكي لا يتعسف المحافظ العقاري في رفض إجراء الشهر

¹ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، رسالة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، السنة الدراسية 2000-2001، ص 150.

لأي سبب كان، معاكسا بذلك المشرع الفرنسي الذي توسع في تعداد أسباب رفض الإجراء مانحا السلطة الكاملة التقديرية للمحافظ المرهون.

2. كفيات رفض إجراء الشهر

عندما يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر، وذلك بناءً على وجود أحد الأسباب المذكورة في المادة 101 من المرسوم السابق الذكر، يقوم بإصدار قرار رفض الإجراء ويبلغه مباشرة إلى محرر الوثيقة المودعة أو عن طريق رسالة مضمّنة مع الإشعار بالوصول، على أن يكون القرار موقع، ومؤرخ، وعليه ختم المحافظ العقاري، ويعطي هذا الأخير مهلة لمحرر الوثيقة قصد استدراك سبب الرفض والتي حددها القانون ب 15 يوم تسري من تاريخ التبليغ.

إذا قام المودع بتقديم الوثائق الناقصة خلال نفس المدة المذكورة، فيتم تنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية التي تحمل إجراء قيد الانتظار.

وفي حال تقديم المواطن الوثائق المطلوبة خلال هذه المدة المحددة، يُعتبر الإجراء ذو أثر رجعي من تاريخ الإيداع، حيث يُمنح مهلة لمدة 15 يومًا لاستكمال الوثائق في حال عدم استيفاء الوثائق المطلوبة خلال هذه المدة، يُسجل المحافظ العقاري في سجل الإيداع، في العمود المخصص للمحافظات، بيانًا يُعلن فيه عن الرفض، وعند الضرورة يتم تعديل البطاقة العقارية في الدفتر العقاري لتعكس هذا الرفض، ويتم بعد ذلك إبلاغ المواطن بهذا القرار خلال مدة 8 أيام من انتهاء مهلة 15 يومًا الممنوحة له، مع إعادة الوثيقة المرفوضة لمكان إيداعها الأصلي.

ويتم تنفيذ هذا القرار سواء بصورة مباشرة أو من خلال إرسال رسالة موصى بها، وعند استلام الوثيقة، يتم وضع تأشيرة مؤرخة وموثقة توضح تاريخ قرار الرفض والأسباب التي يستند إليها هذا القرار، في حال كان للمحافظ العقاري صلاحية إصدار هذا القرار كما هو مذكور سابقًا.

يحق للشخص المتأثر بالقرار أن يطعن فيه أمام السلطة القضائية المختصة خلال فترة لا تتجاوز شهرين من تاريخ تبليغ قرار الرفض¹.

في حال تعديل الأخطاء الموجودة في وثيقة تم اشهارها، يتم إيداع وثيقة جديدة يتم تحضيرها وفقاً للإجراءات القانونية المعمول بها، بهدف تصحيح الوثيقة الأصلية المصابة بالأخطاء، يتم تعديل البطاقات العقارية والدفتر العقاري للإشارة إلى التعديلات التي تمت، في حال عدم إيداع هذه الوثيقة التعديلية، يتم إخطار المحافظ العقاري برفض عملية الإشهار العقاري للحق الذي يتضمنه الوثيقة المتضمنة للأخطاء².

الفرع الثاني: الطعن في قرار رفض الإيداع وإجراء الشهر

تمنح التشريعات المحافظ العقاري سلطات واسعة ومهمة في فحص الوثائق المقدمة له لتخضع لعملية الشهر العقاري، كما تمنحه السلطة الكاملة في رفض الإيداع أو الإجراء، ومع ذلك، وتجنباً للتعسف في استخدام هذه السلطات، يمنح المشرع الأفراد المتضررين من قراراته الحق في الطعن في قراراته أمام الجهات القضائية المختصة.

يُعتبر قرار المحافظ العقاري قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وفقاً لما جاء في المادة 24 من الأمر رقم 74/75، الذي يتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

¹ بوهالي هيثم عبد الله، حسين بودراع، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 75-76.
² فريدة لخضاري، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2018، ص 48.

ان الطعن في قرارات المحافظ العقاري من المفروض ان توجه ضد المحافظ العقاري بحد ذاته بصفته متخذ القرار، إلا أن الدولة تكون هي المسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه.¹

أولاً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري

وكما ذكرنا سابقاً، يجب على الطاعن في قرارات المحافظ العقاري أن يقدم دعوى خلال فترة شهرين من تاريخ الإخطار بقرار الرفض، وتجدر الإشارة أنه من الناحية العلمية العديد من المتضررين، قبل التوجه إلى القضاء، يقدمون شكاوى إلى المديرية الولائية للحفظ العقاري، في هذه الشكاوى يثبتون وجه التعسف والتجاوز في إصدار هذا القرار، سواء كان غير مؤسس قانوناً أو لم يتم احترام إجراءات التبليغ، بعد ذلك يقوم المتضرر بتقديم عريضة مكتوبة وموقعة أمام قلم كتاب الضبط للجهة القضائية المختصة.

رفع الدعوى بهذه الطريقة لا يمنح المحافظ العقاري الحق في مواصلة إجراءات الشهر العقاري في ظروف عادية، ولكن تحت حماية الحق المتضرر، يلزم المشرع المحافظة العقارية المختصة بفتح دعوى أمامها انتظاراً لصدور الحكم النهائي، ولكي تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن، يجب على المتضرر أن يثبت وجه التعسف والتجاوز في إصدار القرار، سواء كان غير مؤسساً قانوناً أو لم يتم احترام إجراءات التبليغ. ويصدر حكم الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري بصيغتين:

1. اما مؤيد لمطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ اجراءات الشهر.

¹ عيسى الجليلي، العاقر بورباح، دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري المؤتمر بالأمر رقم 74 /75 المؤرخ في 1975/11/12، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، السنة الجامعية 2016/2017، ص 67.

2. اما مؤيد لقرار الرفض وبالتالي بطلان مطالب المدعي وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير استنادا الى الحكم على جميع الوثائق العامة بالعقار موضوع الشهر¹.
اذ ان قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار الخاص بقرار الرفض اي تاريخ اخبار الموقع على شهادة الهوية للمحافظ العقاري عن رفضه او عدم قدرته على القيام بالتزاماته، وفقا لنص المادة 107 من المرسوم 63 /76 السالف الذكر².

ثانيا: الطعن في أخطاء المحافظ العقاري

اذ أحدث المحافظ العقاري خطأ بمناسبة اجراء الشهر ويكون هذا الخطأ قد أحدث ضررا، فالمتضرر من هذا الخطأ الحق في مباشرة دعوى فيها بشرط التأكد من مدى توفر أركان المسؤولية المدنية التي تستدعي لقيامها وجود خطأ تقصيري ارتكبه المحافظ العقاري، اما فيما يخص ميعاد رفع دعوى التعويض على أساس المسؤولية يكون في فترة سنة يحسب ابتداء من تاريخ اكتشاف فعل الضرر، وتتقادم هذه الدعوى بمرور 15 سنة من ارتكاب الخطأ وهذا ما أكدته المادة 23 من الأمر 74 /75 السالف الذكر³.

تجدر الإشارة في الأخير إلى أن الشخص المتضرر من قرار رفض الإيداع أو الإجراء يمكنه الطعن أمام الجهات القضائية المختصة نوعيا وإقليميا وتكون عادة أمام القضاء الإداري باعتبارها قرارات إدارية صادرة عن إدارات عمومية، كما يجب أن تتوفر في الشخص رافع

¹ محمد عثمانى، عبد الكريم سعدي، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرا، السنة الجامعية 2013/2014، ص 28/27.

² المادة 107 من المرسوم 63-76، السالف الذكر.

³ وردية كسيلي، سالم خاروني، الآثار المترتبة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية 2021 - 2022، ص 71.

الدعوى الشروط المنصوص عليها في المادة 13 و ما يليها من ق.إ.م.إ من صفة ومصلحة وأهلية...إلخ.

المطلب الثالث: منازعات الترقيم العقاري

تنشأ منازعات عند تأسيس السجل العقاري تتمثل أساسا في الطعن حول تسجيل العقارات بغير أسماء مالكيها أو الحائزين لها أو تسجيلها في حساب خاص، و ترجع الأسباب الرئيسية في ذلك إلى سوء نية المستفيدين من الترقيم العقاري أو غياب أصحاب الحقوق و حتى إلى السرعة و عدم الجدية في إجراءات المسح، و أمام هذا الوضع اعترف المشرع للمتضررين بحق الطعن أمام إدارة الحفظ العقاري إذا تعلق الأمر بالمرحلة التمهيديّة لتأسيس السجل العقاري التي تمتد من تاريخ إيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية إلى غاية تسليم الدفتر العقاري، أو الطعن أمام القضاء المختص إذا تجاوز الأمر هذه المرحلة أي بعد القيام بالترقيم النهائي للملكية العقارية وتسليم الدفتر العقاري و ذلك تداركا و تصحيحا للأوضاع الخاطئة أو المغفلة.

وتبعا لطبيعة الطعن والجهة المقدم أمامها تتم تسوية تلك النزاعات إما قضائيا أو إداريا، وهذا ما سنتطرق له في هذا المطلب.

الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري

تتم هذه التسوية أمام مديرية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية وتشمل تسوية منازعات العقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي أو ما كان يعرف بحساب المجهول أو الترقيم العقاري المؤقت لمدة خمسة عشر سنة لفائدة الدولة، وتسوية منازعات الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر وستين.

أولا: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة (العقارات غير المطالب بها):

منح المشرع لكل متضرر من الترقيم المؤقت لمدة خمسة عشر سنة الحق في تقديم اعتراضه على هذا الترقيم والمطالبة بتسوية العقار لفائدته طيلة هذا الأجل، وهنا يمكن أن

يكون الشخص المعترض يملك سندا رسميا مشهرا، ويمكن أن يكون فاقدا للسند الرسمي المشهر.

1-التسوية في حالة وجود السند الرسمي المشهر

السند الرسمي (العقد الرسمي) هو ما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري، و هو العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي ما تم لديه أو ما تم لديه من ذوي الشأن طبقا للأشكال القانونية و في حدود صلاحياتهم و اختصاصاتهم¹، و نذكر على سبيل المثال : السندات التوثيقية، السندات الإدارية، السندات القضائية و هاته السندات يقوم بتحريرها موثقين، محضرين قضائين، القضاء، مديرية أملاك الدولة، البلدية، مديرية الحفظ العقاري.

و تتم إجراءات التسوية في هذه الحالة بتقديم طلب تسوية مدعم بسند رسمي مشهر على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، تحت إشراف المدير الولائي للحفظ العقاري، كما تتدخل مديرية مسح الأراضي أيضا، ثم يقوم المحافظ العقاري فور استلامه الطلب بقيده في سجل خاص مرقم و مختوم من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، كما يطلع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم الذي يتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية، و ذلك من أجل التحقق من عدم انتهاء مدة الترقيم العقاري المقدرة بخمسة عشر سنة من تاريخ الإيداع، كما يقوم بفحص أولي لمعرفة فيما إذا كان العقار المراد تسويته يدخل في نطاق تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74-75 و ذلك بالنظر إلى مراجع المسح المقدمة من طرف صاحب الطلب، كما يجب التأكد من عدم وجود دعوى مشهرة بخصوصه و التحقق

¹ المادة 324 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر، العدد 78، الصادرة في 30 سبتمبر 1975، (المعدل والمتمم).

لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح الحفظ العقاري و أملاك الدولة طرفا فيها¹.

هنا يمكن للمحافظ العقاري إمكانية تحويل الترقيم العقاري المؤقت إلى ترقيم نهائي في حالة ما إذا سمحت له وقائع قانونية بالثبت وبصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية واجب شهرها في السجل العقاري، يبدأ المحافظ العقاري في دراسة الطلب المقدم مرتكزا على التحقق من السند من خلال التأكد من أنه مشهر فعلا وأن حق الملكية موجود حاليا في ذمة الطالب، كما يقوم بالتحقيق في العقار من خلال تحديد العقار على مخطط مسح الأراضي والتأكد من أن العقار ليس ملكا للدولة.

في حالة التأكد من كل ما سبق ذكره يقوم المحافظ العقاري مباشرة بترقيمه نهائيا لفائدة مقدم الطلب.

2- إجراءات التسوية في حالة غياب السند الرسمي المشهر:

توجد حالات تتعلق بالعقارات التي ليس لها سندات ملكية مشهورة ورقمت ترقيميا مؤقتا لمدة 15 سنة، وليس لطالبيها سندات رسمية مشهورة، حيث تتم إجراءات التسوية أولا بإيداع طلب من طرف المعني على مستوى مديرية الحفظ العقاري بالولاية مرفقا بالسندات المثبتة والوثائق اللازمة المتمثلة في نسخة من السند أو الوثيقة المدعمة وكذا نسخ من وثائق الهوية وعقد الفريضة عند الاقتضاء، ليتم بعد ذلك فحص الطلب وتصنيفه ضمن أحد الحالات الثلاث:

حالة وجود سند رسمي غير مشهر:

في هذه الحالة يتم ترقيم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة سنتين باسم المعنيين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب.

¹ زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، سنة 2023، ص 24.

و يمكن حصر السندات الرسمية غير المشهرة في: (العقود التوثيقية المحررة قبل تاريخ سريان الأمر رقم 74-75، و الأحكام و القرارات القضائية التي اكتسبت حجية الأمر المقضي فيه، العقود المحررة من قبل كتاب الضبط او القضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين قبل تاريخ صدور الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق)¹.

حالة وجود سند عرفي له حجية اتجاه الغير:

يقصد بالسندات العرفية التي لها حجية اتجاه الغير العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971، وهي العقود التي حررت في شكل غير رسمي واكتسبت تاريخا ثابتا بمفهوم المادة 328 من القانون المدني قبل 01 جانفي 1971، ولها حجية قانونية بموجب أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 63-75 التي تعفيها من قاعدة الإشهار المسبق المنصوص عليها في المادة 88 من نفس المرسوم عند إجراء الإشهار بالمحافظة العقارية.

يتم التحقيق من طرف المحافظ العقاري في هذه الحالات للتأكد من أن هذه العقود لا تتناقض مع معلومات يحتمل وجودها على مستوى المحافظة العقارية و من عدم وجود إشهار مسبق بما يخالف الوثيقة المرفقة بالطلب، و هنا يجب القيام بالأبحاث على مستوى المحافظة العقارية المودع لديها الطلب و المحافظة العقارية الأم².

حالة ممارسة الحيازة الفعلية:

يمكن أن تكون طلبات التسوية في إطار الترقيم الموقت لمدة 15 سنة مؤسسة ومقبولة حتى ولو لم تكن السندات المرفقة بها رسمية ولها حجية قانونية أو سندات عرفية لها حجية اتجاه الغير، ويتعلق الأمر هنا بتأسيس الطلبات على ممارسة الحيازة الفعلية على العقارات محل التسوية سواء بموجب شهادة حيازة مشهورة أو بموجب عقود عرفية متعلقة باقتناء حقوق عقارية أو تبادل أو قسمة يتضمن البعض منها تاريخا ثابتا لكن بعد تاريخ 31 ديسمبر 1971.

¹ زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 37.

² زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 39.

ففي حالة وجود شهادة حيازة مشهورة يفترض أن تكون العملية سهلة، أما في حالات العقود العرفية التي ليس لها حجية اتجاه الغير فإنه يتم الاستناد لعناصر المعلومات التي تحتويها هذه العقود لقبول طلب الترقيم العقاري في السجل العقاري، واعتبار لما سبق يمكن تقسيم الوثائق المدعمة لطلبات التسوية في حالة ممارسة الحيازة الفعلية إلى شهادة حيازة مشهورة بالمحافظة العقارية، عقود عرفية لها تاريخ ثابت قبل مسح الأراضي العام، عقود عرفية لها تاريخ مفترض قبل مسح الأراضي العام، في حالة الغياب الكامل للسند هنا يتم الاعتماد على أقوال الطالب و أقوال الشهود المصرح بها أمام الموثق.

وتتم إجراءات التسوية في حالة غياب السند الرسمي المشهر بدراسة طلب الشخص المعني من طرف مدير الحفظ العقاري أين يقوم خلال ثمانية أيام من استلامه بإخطار المحافظ العقاري المختص إقليميا للتحقيق العقاري المختص إقليميا للتحقيق في العقار، وكذا مراسلة مديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي خلال نفس الأجل من أجل القيام بالتحقيقات الضرورية، وتكون نتائج التسوية بترقيم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية.

كما يمكن أن تكون مدة الترقيم أربعة (4) أشهر في الحالات التي يتبين فيها من السند المرفق بالطلب أن مدة الحيازة تفوق خمسة عشر (15) سنة يوم الحصول على المعلومات الناجمة عن التحقيقات التي قامت بها مديرتي أملاك الدولة ومسح الأراضي.

كما يمكن أن يكون ترقيما نهائيا و تكون في الحالات التي تبين فيها نتائج التحقيق أن العقار محل التسوية تعود ملكيته لفائدة الدولة أو لإحدى الجماعات المحلية¹.

¹ زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 40.

ثانيا: التسوية الودية في حالة منازعات الترقيم المؤقت (الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين):

في إطار ممارسة الحق في الاعتراض على الترقيم المؤقت أمام إدارة الحفظ العقاري منح المشرع لذوي المصلحة طريقتين لتقديم اعتراضاتهم، فإما يتم عن طريق رسالة أو بالتقدم مباشرة أمام المحافظة العقارية، و قد نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 على أن المعارضات أو الاحتجاجات تبلغ إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موصى عليها و بنفس الطريقة يتم تبليغ الطرف الخصم (المعترض ضده)، كما يمكن تقييد تلك الاعتراضات من طرف المعنيين في سجل خاص يفتح على مستوى كل محافظة عقارية لذات الغرض شريطة أن تقدم خلال المدة المحددة في المادتين 13 و 14 (4 أشهر - سنتين) وهو شرط جوهري لقبول المعارضة، لأن عدم احترام هذه الآجال القانونية يؤدي إلى سقوط الحق في تقديمها أصلا و يتحول الترقيم المؤقت قانونيا إلى ترقيم نهائي و هنا لا يبقى أمام المعترض إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة.

ثم يبدأ المحافظ العقاري بدراسة كل الاعتراضات المقدمة والنظر في علاقتها بالترقيم العقاري المؤقت من جهة، ومدى جدية أصحابها من جهة أخرى ليتم قبولها، لياشر بعدها إجراءات التسوية لتلك المعارضات، أو قد يرفض الاعتراضات إذا تبين له بأنها اعتراضات كيدية.

بعد قبولها يقوم المحافظ العقاري بإرسال استدعاءات إلى الطرفين لحضور جلسة الصلح التي يحدد تاريخها خلال ثمانية(8) أيام التي تلي تقديم الاعتراض، وذلك من أجل المصالحة بين الأطراف و تحرير محضر الصلح بينهما هذا في حال التوصل إلى اتفاق، أما في حال عدم التوصل إلى اتفاق فيحضر محضر عدم المصالحة، في هذه الحالة الأخيرة يحضر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه للأطراف، لتكون للطرف المعترض (المدعي) مهلة

ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ تحت طائلة رفض الاعتراض، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة¹.

الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري

تتم التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري سواء أمام الجهات القضائية العادية، أو تكون أمام الجهات القضائية الإدارية وذلك حسب الحالة.

أولاً: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت (الترقيم المؤقت لمدة أربعة 4 أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين 2):

في حالة تحرير محضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري بالنسبة للترقيم المؤقت لمدة أربعة (4) أشهر أو الترقيم المؤقت لمدة سنتين (2) في هاته الحالة يبقى للشخص المعترض أجل ستة (6) أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليمياً إذا كان الخصوم يخضعون للقانون الخاص، أو أمام المحكمة الإدارية إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام كالدولة أو البلدية...، وذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق إذا لم ترفع الدعوى في الأجل المحددة لها.

كما يجب أن يرفع النزاع أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً طبقاً لنص المادة 40 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: "... فضلاً عما ورد في المواد 37، 38، 46 من هذا القانون ترفع الدعاوى أمام الجهات القضائية المبينة أدناه دون سواها:

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

¹ زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري المؤقت في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 79.

² المادة 40 من القانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

كما نصت المادة 518 من نفس القانون على أنه: " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها مالم ينص القانون على خلاف ذلك"¹، و في غياب نص قانوني يقضي على خلاف ذلك فإنه يطبق المبدأ الذي جاءت به المادتين 40 و 518 و عليه يؤول الاختصاص للفصل في منازعات الترقيم العقاري المؤقت إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع.

بالنسبة للاختصاص النوعي فهو من النظام العام، والاختصاص بالنظر في منازعات الترقيم العقاري المؤقت يؤول إلى القسم العقاري التابع للمحكمة الابتدائية الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع والذي يفصل فيه بحكم قابل للاستئناف أمام الغرفة العقارية للمجلس القضائي الذي تتبعه المحكمة.

بالنسبة لرفع وقبول دعوى الترقيم العقاري المؤقت، فإنه يجب أن تتوفر في الشخص رافع الدعوى الشروط العامة لرفع الدعوى والمتمثلة في الصفة والمصلحة والأهلية، بالإضافة إلى الشروط الخاصة المتمثلة في الإذن (وجوب إرفاق العريضة القضائية بمحضر عدم المصالحة)، وكذلك شرط الميعاد (6 أشهر، في حالة انتهت هذه المدة يصبح الترقيم نهائي ويتم الطعن فيه أمام القضاء الإداري)، وكذلك شرط شهر الدعوى القضائية.

ويترتب على الطعن القضائي في الترقيم المؤقت بالنسبة للمحافظ العقاري حيث يبقى على الترقيم مؤقتاً إلى غاية صدور الحكم القضائي النهائي، في حالة صدور حكم لم يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر يتم استكمال مدة الترقيم العقاري المؤقت إذا لم تكن قد انتهت، أو ترقيم العقار ترقيميا نهائياً وإعداد الدفتر العقاري إذا انتهت تلك المدة.

أما إذا كان الحكم القضائي الصادر من المحكمة يغير المركز القانوني للحق العيني المشهر ففي هذه الحالة يتم إشهارها أمام المحافظة العقارية، أين يتم إيداعها في الشكل الرسمي من طرف ضابط عمومي (موثق، محضر قضائي) ملحقة بشهادة عدم الاستئناف أو شهادة

¹ المادة 518 من القانون 09/08، السابق الذكر.

عدم النقض أو دون أي إلحاق إذا كانت صادرة عن المحكمة العليا كآخر درجة و يتم استكمال الإجراءات الإدارية من طرف المحافظ العقاري من تأشير على البطاقة العقارية و شهر و غيرها¹.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي

إذا كنا بصدد ترقيم عقاري نهائي فإن الثابت أن الشخص المعنوي العام يكون الدولة ممثلة في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، و بالتالي تكون هذه الأخيرة في مركز مدعى عليه و ترفع الدعوى القضائية دائما ضدها للطعن في القرار المتضمن الترقيم العقاري النهائي، كما يمكن أن يكون الطرف الثاني (المدعى) شخص معنوي عام كذلك، و يتم رفع الدعوى أمام القضاء الإداري المختص إقليميا و هذا طبقا لنص المادة 800 من قانون إ م² ، التي تنص على أن المحكمة الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية فهي تفصل كأول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية ... طرفا فيها سواء كانت في مركز مدعية أو مدعى عليها، و يتم تمثيل الدولة من طرف وزير المالية طبقا لنص المادة 828 من ق إ م³.

كما يتم رفع الدعوى بنفس الشروط التي ذكرناها سابقا فيما يخص دعوى الترقيم العقاري المؤقت، نشير فقط إلى أن شرط الميعاد في حالة الترقيم العقاري النهائي تخضع للمبدأ العام في سقوط الحقوق العينية المحددة بخمسة عشر (15) سنة كاملة. (سنتطرق لدعوى الإلغاء بنوع من التفصيل في المبحث الثاني).

أما بالنسبة للترقيم العقاري المؤقت لمدة خمسة عشر (15) سنة، فإن ناتج الإجراءات الإدارية لتسويته تكون إما ترقيما نهائيا، أو ترقيما مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، وإما ترقيما

¹ زين الدين بوتشيشة، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 107-108.

² المادة 800 من القانون 09/08، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، السابق الذكر.

³ المادة 828 من القانون 09/08، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق الذكر.

مؤقتا لمدة سنتين (2)، وبالتالي فإن إجراءات التسوية القضائية لمنازعاته تكون وفق هاتاه الإجراءات القضائية المذكورة سابقا.

المبحث الثاني: المنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات ملكية العقارات في المناطق الممسوحة يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري لذلك يتم الطعن فيه بطرق الطعن العادية إما بالإلغاء (المطلب الأول) أو التعويض (المطلب الثاني) كما يمكن الطعن فيه بالتزوير أمام القضاء الجزائي (المطلب الثالث).

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري

تعد دعوى الإلغاء من بين الدعاوى الإدارية المتميزة بموضوعها، حيث تستهدف الطعن في قرار إداري غير مشروع وتشمل هذه الدعوى الأعمال الإدارية التي تنشئ حقوقاً عينية عقارية أو تنقلها أو تزيلها، سواء كانت تلك الأعمال صادرة عن طريق القرارات الإدارية أو عبر التعاقد مع الأفراد. لذا فمن يريد الاعتراض على عملية تسليم وتحرير الدفتر العقاري لفائدة الغير، ما عليه إلا الطعن فيه قضائياً من أجل إلغائه، لذلك سيتم دراسة تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري وخصائصها (الفرع الأول) ثم شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري وأسباب إلغائها (الفرع الثاني)، وأخيراً آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري وخصائصها

سوف نعرض أولاً على تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ثم نشير إلى أهم خصائصها.

أولاً: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري

هي تلك الدعوى التي يرفعها صاحب المصلحة أو من ينوب عنه أمام القضاء المختص خلال المدة المحددة قانوناً، بهدف إلغاء قرار إداري يدعي عدم مشروعيته.

من خلال المادة 23 من الأمر رقم 74 / 75، يتضح أن دعوى الإلغاء هي الوسيلة القانونية التي تمنح للمواطنين الحق في التصدي للقرارات الإدارية التي تعاني من عيوب جوهرية وأن المادة نصت على مدة القضايا والمسؤولية المترتبة على المحافظ العقاري عند ارتكاب أخطاء جسيمة¹.

تعرف أيضًا بأنها إجراء قانوني يُخطر من خلاله القاضي الإداري المختص نوعياً وإقليمياً للنظر في شرعية القرارات الإدارية².

يمكن القول أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار بقرار الرفض أمام الجهات القضائية الإدارية، و يتضح لنا من ذلك أن المشرع لم يعطي حصانة كاملة للدفتر العقاري بالرغم من أنه يعتبر من أهم قرارات المحافظ العقاري، وما على المعارض إلا توجيه طعنه أمام القضاء وذلك برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري وترفع هذه الدعوى من طرف من له الصفة والمصلحة و يتمتع بأهلية التقاضي، مثل الشخص الذي يدعي ملكيته للعقار مع أن العقار له مالك يحوز على دفتر عقاري مثبت لملكيته والشخص المدعي يستند في ذلك على وثائق أخرى لها قوة ثبوتية ، في هذا الشأن يطلب إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، وبالتالي المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري الصادر³.

ثانياً: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يمكن تلخيص خصائص دعوى الإلغاء بشكل عام، سواء كانت تتعلق بالدفتر العقاري أو بأي قرار آخر فيما يلي:

¹ المادة (23) من الأمر رقم 74/75، المرجع السابق.

² رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص 22.

³ رشيد خلوفي، نفس المرجع السابق، ص 182.

❖ طعن قضائي

اذ أن الطعن بإلغاء الدفتري العقاري ينبغي أن يكون طعناً قضائياً صادراً من القضاء وليس من أي جهة أخرى، وسلطة القاضي الإداري فيها تقتصر فقط على مجرد الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع وليس أكثر¹.

من خلال هذه الميزة فإن مجلس الدولة الفرنسي عند نشأته لم يكن محكمة قضائية بالمعنى الصحيح وإنما تم إنشاءه كهيئة استشارية لجهة الإدارة العامة، يصدر بشأن المنازعة الإدارية رأياً أو مشروع قرار يخضع لتصديق رئيس الدولة الذي يصدر القرار النهائي ومن ثم كان الطعن بالإلغاء نوعاً من التظلم الإداري الرئاسي.

❖ طعن موضوعي

الطعن بإلغاء الدفتري العقاري يقوم أساساً على اختصاص القرار الإداري وليس الإدارة، ففي دعاوى القضاء الشخصي ينفي المدعى عليه الاعتداء على حقه الشخصي، فهو نزاع بين أطراف يفصل القاضي في ادعاءاتهم المختلفة، ولذا فإنها تقتضي توجيهاً من شخص إلى شخص آخر، إلا أن رقابة قاضي الإلغاء إنما تستهدف حماية المشروعية وتحكمها اعتبارات المصلحة العامة².

❖ دعوى الحق العام

دعوى الإلغاء هي دعوى القانون العام في فرنسا، بمعنى أنها يمكن أن توجه إلى أي قرار إداري دون الحاجة إلى نص خاص، فهذه الدعوى أصبحت من المبادئ العامة للقانون؛ بحيث لا يحتاج تقريرها إلى النص عليها، وإنما يلزم النص الصريح استبعادها في حالات

¹ محمد الأمين حمدادو، دعوى إلغاء الدفتري العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2018، ص 39.

² حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتري العقاري، ص 40.

معينة، عندما يتعلق الأمر بالحد من سلطات قاضي الإلغاء وذلك عندما يمنح القانون لمصدر القرارات سلطات تقديرية موسعة لاستصدار هذا العمل القانوني¹.

❖ الحكم في دعوى الإلغاء

يتمتع الحكم الصادر في دعوى إلغاء القرار الإداري بحجية مطلقة تجاه الجميع، ويحق لكل من له مصلحة في الإلغاء التمسك به، حتى لو لم يكن طرفاً في الدعوى.

إذا دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي دعوى إدارية يرفعها المخاطب بالقرار الإداري صاحب الصفة القانونية والمصلحة أمام القضاء الإداري المختص يطالب فيها بالحكم بإلغاء القرار الإداري المتعلق بالدفتر العقاري كلياً أو جزئياً، وتتحصّر سلطة ووظيفة القاضي في فحص وتقدير المشروعية².

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري وأسباب إلغاءها

اعتبر الأستاذ عمر بوضياف أن الدفتر العقاري يعد بمثابة قرار إداري، وبالتالي يمكن الطعن فيه أمام المحاكم الإدارية وفقاً لنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولدراسة هذا الفرع سنقسمه إلى قسمين: أولاً، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، وثانياً، أسباب إلغاء الدفتر العقاري.

أولاً: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري

لقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، يجب توفر مجموعة من الشروط العامة والخاصة، سنتناولها كما يلي:

1. الشروط العامة لإلغاء الدفتر العقاري:

¹ حمدادو محمد الأمين، المرجع السابق، ص 40.

² كوسة فضيل، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 264.

حسب ما نص المشرع الجزائري في المادة 13 من القانون 08-09 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، يتضح لنا الشروط العامة لأي دعوى مهما كان نوعها ويفهم من خلال هذه المادة أنه لا يمكن رفع دعوى قضائية إلا من قبل الشخص المخول بالصفة القانونية المطلوبة، وبالتالي لا يمكن تثبيت الصفة إلا بعد أن يتم إثبات الحق المعني، ونتيجة لذلك، يتبين أنه من الضروري أن تتوافر هذه الشروط في دعوى إلغاء الدفتر العقاري. يتطلب رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري توافر الصفة والمصلحة، ويجب أن تكون متواجدة منذ بداية الدعوى وحتى صدور الحكم النهائي، كما ينبغي أن تقتصر المصلحة على المتضرر الذي يتأثر بإعداد الدفتر العقاري، سواء كان ذلك بخصوص ملكيته أو حقوقه العينية العقارية، وبالتالي يجب أن يكون للمدعي تأثير مباشر بسبب القرار الإداري المطعون فيه¹.

في هذا السياق، يكون وجود الصفة مرتبطاً بوجود مصلحة مباشرة لرفع الدعوى، وهو إجراء أساسي يؤدي إلى رفض الدعوى إذا كانت الصفة غير موجودة، بالإضافة إلى هذين الشرطين، يجب تحقق شرط الأهلية كما ينص عليه المشرع في المادة 65 من قانون إ.م. إ.² هذه المادة أكدت أهمية شرط الأهلية كونه شرطاً أساسياً يمكن أن يؤدي إلى بطلان الدعوى بشكل مطلق، حيث يمنح القاضي الاختصاص في أي مرحلة من مراحل الدعوى. وفيما يتعلق بالمنازعات العقارية بين الدولة والأفراد، يكون دور الدولة وكيلاً للدفاع خلال عملية الطعن القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، وفقاً لما جاء في القرار الوزاري المؤرخ في

¹ المادة 13 من القانون 09/08، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

² المادة 65 من قانون 09-08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

20 فبراير 1990 الصادر عن أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية التي نصت على أنه تقدم الدولة بعريضة الدفاع والمذكرات الموقعة من قبل وزير المالية نيابة عن الدولة¹.

2. الشروط الخاصة لإلغاء الدفتري العقاري

في دعوى إلغاء الدفتري العقاري، وضع المشرع شروط خاصة يجب احترامها قبل رفع الدعوى القضائية، والمتمثلة فيما يلي:

أ- شرط الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتري العقاري:

تختص المحاكم الإدارية بالفصل في أول درجة في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها، باعتبار أن لهذه المحاكم الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

كما تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية، ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية وكذلك المصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

و بما أن الدفتري العقاري قرار إداري ولأني صادر عن المحافظة العقارية باعتبارها مصلحة إدارية تابعة للولاية فإن الاختصاص بدعوى إلغاء هذه الدفاتر يعود إلى المحاكم الإدارية التي تفصل فيها بحكم قابل للاستئناف، وهذا طبقاً لنص المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية².

¹ القرار الوزاري الصادر في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، ج،ر،ج،ج، العدد 20، المؤرخة في 26 مارس 1999.

² بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتري العقاري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، سنة 2022، ص 599-600.

ب- ميعاد رفع الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

ينص المرسوم التنفيذي رقم 123/93 على إمكانية الأفراد اللجوء إلى القضاء لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، ولكن الجدل يدور ليس حول هذه إمكانية بقدر ما يدور حول المدة القانونية المحددة للطعن، حيث باستقراء نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك باستقراء نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76، يتبين أن فترة رفع الدعوى غير محددة.

وبالتالي، يتعين الرجوع في هذا الأمر إلى قاعدة تقادم الحقوق، والتي تنص على تقادم الحقوق خلال فترة تبلغ 15 سنة طبقا لما ينص عليه القانون المدني الجزائري¹. وهذا ما ينقص من القوة الثبوتية للدفتر العقاري.

ج- شهر العريضة الافتتاحية للدعوى

إن عملية الشهر العقاري في بلادنا لم تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات بل تمتد أيضا إلى الدعاوى العقارية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إلغاء أو إبطال أو إنقاص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية.

ويجب شهر عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري لأنها متعلقة بعقار أو حق عيني عقاري وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما يثبت إيداعها للإشهار.

و بالتالي أصبح إشهار عريضة رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراء جوهري، لا بد أن يقوم به المتقاضي و إلا رفضت دعواه².

¹ بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ص 600.

² بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 600.

د- التظلم الإداري

أجاز المشرع بموجب نص المادة من 830 من قانون الاجراءات المدنية والادارية أن يقدم التظلم الى الجهة الادارية المختصة، وهذا التظلم المسبق هو تظلم جوازي يمكن اللجوء إليه كما يمكن مباشرة الدعوى أمام القضاء دونه¹.

هـ- وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة رفع الدعوى

عليك أن تُرفق مع عريضة رفع الدعوى التي تهدف إلى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه القرار الإداري (الدفتري العقاري)، ما لم يكن هناك مانع مبرر، بإثبات أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة، ويقوم القاضي بطرح هذه المسألة في أول جلسة ويستخلص النتائج القانونية من هذا الامتناع، وبناءً على ذلك يكون للقاضي الحق في ممارسة رقابة شكلية ومادية، ويُعتبر ذلك شرطاً لقبول الدعوى².

يتم إيداع العريضة الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية، بأمانة ضبط المحكمة الإدارية مقابل دفع الرسم القضائي ثم تقييد بسجل خاص، ترقيم حسب ترتيب ورودها يقيد التاريخ ورقم التسجيل على العريضة وعلى السندات المرفقة عملاً بنص المواد 818-821-823-824 من ق إ م إ، وهذا قبل تبليغها عن طريق المحضر القضائي وفقاً للنص المادة 1/838 من ق إ م إ، أثناء تقديم مذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الأطراف، يتم ذلك عبر أمانة الضبط، تحت إشراف القاضي المختص، وفقاً لأحكام المادة 1/838.

من خلال ما سبق يمكن القول ان المشرع حاول ان يحقق التوازن بين أطراف المنازعة ويكون تبليغ المذكرات بمثابة آخر اجراء يترتب على انعقاد الخصومة الإدارية.

¹ المادة 830 من قانون 09/08 المتعلق بقانون الاجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق.

² المادة 819 من قانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

ثانيا: أوجه تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري (أسباب إلغاء الدفتر العقاري):

كون أن دعوى الإلغاء تنصب على القرار وتهدف إلى مراقبة مدى مشروعيته لإلغاء الدفتر العقاري كليا أو جزئيا، ينبغي أن تؤسس الدعوى على أوجه دعاوى الإلغاء المتمثلة في العيوب الشكلية والعيوب الموضوعية:

1-العيوب الشكلية: هي عيوب تتصل بمدى احترام الأركان الشكلية في إصدار القرار الإداري:

أ- **عيب عدم الاختصاص:** يعرف عيب عدم الاختصاص في القرارات الإدارية على أنه عدم قدرة موظف مباشرة أو اتخاذ عمل قانوني معين باعتباره لا يملك صلاحية أو سلطة اتخاذ ذلك القرار بموجب القوانين السائدة¹.

فيما يخص شهادة الحياة وقيد الترقيم النهائي فإن خصوصيتها المسندين لإثبات الملكية ومراحل إعدادها وتسليمها دون تحول مثل هذا العيب كأساس لطلب إلغاء القرار الصادر عنها.

ب- **عيب الشكل والإجراء:** هو الإطار الخارجي الذي يصدر فيه القرار الإداري من الإدارة، وفي هذا المجال فإنه لإعداد وتحرير وتسليم الدفتر العقاري يجب القيام بعدة إجراءات والتحقق من إرفاق عدة مستندات تثبت لصاحب الحق في العقار محل السند المطالب به، كما تفرض تلك الإجراءات على عاتق كل من رئيس البلدية والمحافظ العقاري.

و هذا ابتداء من تاريخ وكيفية تقديم الطلب إلى غاية صدور القرار الإداري المتعلق بسند الملكية².

2-العيوب الموضوعية: تتمثل هذه العيوب في أوجه الطعن الموضوعية التي يثيرها المدعي

في مواجهة القرار الإداري.

أ- **عيب مخالفة القانون:**

إن عيب مخالفة القانون هو العيب الذي يلحق محل القرار وسببه، والمقصود بالمحل موضوع القرار الإداري أي مضمونه أو منطوقه أو أثره أما السبب فهو الحالة الواقعية أو

¹ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني للطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د. س. ن، ص 501.

² بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 602.

القانونية التي أدت إلى إصدار القرار، ومحل القرار الإداري شأنه في ذلك شأن أي تصرف قانوني، هو الأثر الذي يحدثه هذا القرار في الحالة القانونية القائمة.

ويعتبر القرار الإداري معيبا بعبء مخالفة القانون إذا خرجت الإدارة مصدرة القرار الإداري عن أحكام القانون.

فيتمسك المدعي صاحب دعوى إلغاء الدفتر العقاري بهذا العيب إذا ما خالفت الإدارة مصدرة القرار (الدفتر العقاري) القواعد القانونية في ذلك¹.

ب- عيب انحراف في استعمال السلطة: يتمثل هذا العيب في تحقيق المصلحة العامة، ما يجعلها قابلة للطعن بكافة أنواع الدعاوى القضائية الإدارية، ويمكن حصر حالات إساءة استعمال السلطة أو عيب الانحراف في حالة استهداف القرار الإداري لأهداف بعيدة وغريبة عن المصلحة العامة².

ج- عيب انعدام السبب: هي الحالة القانونية التي تسبق وتدفع إلى إصدار القرار، والمسلم به أن الإدارة ليست ملزمة بذكر سبب تدخلها إلا حين يلزمها القانون بذلك.

مثلا كتأكد معد الدفتر العقاري من ثبوت صفة المالك في صاحب الترقيم، ليكون سبب تسليم هذه السندات سليما³.

الفرع الثالث: آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يترتب عن إلغاء الدفتر العقاري مجموعة من الآثار سواء على أطراف موضوع النزاع أو

في مواجهة الإدارة.

¹ بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 602.

² بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 603.

³ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى للنشر، الجزائر، د ط، سنة 2013، ص 177.

أولاً: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يترتب عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته، حيث لا يمكن الاحتجاج به، وتتم إعادة الحالة إلى ما كانت عليها سابقاً، أي زوال القيمة القانونية للدفتر العقاري.

ثانياً: أثر إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور القرار المتعلق بإلغاء الدفتر العقاري، و تبليغه إلى الإدارة مصدرة الدفتر العقاري، تقوم هذه الأخيرة بتنفيذه عن طريق إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية¹.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالتعويض على أساس الخطأ المرفقي

عرف الأستاذ الدكتور عمار عوابدي دعوى التعويض بأنها "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل واللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار، وتمتاز دعوى التعويض الإدارية بأنها من دعاوى القضاء الكامل وأنها من دعاوى قضاء الحقوق".

¹ الجنادي جميلة، شاوش مليكة، الدفتر العقاري آلية لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2016، ص 77-78.

انطلاقاً من هذا التعريف يتبين أن الطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري له حق الطعن ضد الأخطاء المرتكبة من طرف هذا الأخير، وذلك بعد التأكد من توافر أركان المسؤولية التي يستدعي لقيامها خطأ مرتكب من طرف المحافظ العقاري يترتب عليه ضرر يلحق بالمدعي (المتضرر)، بالإضافة إلى وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر.

بموجب هذه الدعوى، يمكن للمتضرر من قرار المحافظ العقاري أن يرفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري، كما يحق له رفع دعوى التعويض ضد المستفيد من قرار المحافظ العقاري.

لدعوى التعويض شروط وإجراءات يجب على رافعها أن يتقيد بها ليقوم القاضي المختص بالنظر في الدعوى وتقدير التعويض.

الفرع الأول: شروط رفع دعوى التعويض

لا بد أن تتوفر مجموعة من الشروط في المضرور من أجل المطالبة بإصلاح الضرر الذي أصابه وهي كالتالي:

أولاً: الأهلية

حسب المادة 64 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نلاحظ أن الأهلية هي صلاحية الشخص لاكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات وتنقسم إلى نوعين أهلية الوجوب وأهلية الأداء ولا تعتبر شرطاً لقبول الدعوى وإنما أصبحت شرطاً لصحة إجراءات الخصومة¹.

¹ المادة 64 من قانون رقم 09/08، المرجع السالف الذكر.

ثانياً: الصفة

يشير مصطلح "الصفة" إلى أن الدعوى يجب أن تُقام من قبل الشخص الذي يحمل الصفة القانونية المناسبة، سواء كان ذلك الشخص هو صاحب المصلحة المباشرة أو من ينوب عنه قانوناً، سواء نائب أو وكيل قانوني أو وصي.

هذه الشروط الواجب توافرها في المدعي والمدعى عليه تُعتبر شرطاً ذا طبيعة مزدوجة يجب الالتزام بها لضمان صحة رفع الدعوى¹.

ثالثاً: المصلحة

المصلحة تمثل الفائدة التي يحققها المدعي نتيجة لصدور حكم يقضي لصالحه بكافة المطالب المقدمة، بما في ذلك حقوقه والتعويض عن الأضرار التي لحقت به، ويجب أن تكون هذه المصلحة متوفرة في المدعي من لحظة رفع الدعوى وحتى إصدار الحكم النهائي الخاص بها ونصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويجب أن تكون المصلحة شخصية ومباشرة وأن تكون قائمة ومحقة.

و هذا كله طبقاً لقاعدة: "لا دعوى بدون مصلحة"².

الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى التعويض

لرفع دعوى التعويض يجب اتباع مجموعة من الإجراءات القانونية تحت طائلة رفض

الدعوى وهي كالآتي:

¹ السابق السابق. المادة 13 من القانون 08-09.

² بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتري العقاري، المرجع السابق، ص 598.

أولاً: تقديم عريضة افتتاحية

ترفع دعوى التعويض بعريضة مكتوبة وموقع عليها من المتضرر أو من محاميه وتودع لدى كتابة ضبط المحكمة، وأكدت المادة 14 و 15 على الشروط الواجب توفرها في العريضة تتمثل في اسم ولقب المدعي والمدعي عليه وتحديد الجهة القضائية المختصة، و الإشارة إلى تسمية الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفته، وتقديم عرض موجز للوقائع والطلبات والرسائل التي تؤسس عليها الدعوى¹.

ثانياً: ميعاد رفع الدعوى

يجب على المضرور ان يراعي ميعاد رفع دعوى التعويض المنصوص عليها في نص المادة 23 من الأمر 74 /75 و التي تنص على: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسته لمهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى، و تتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"².

يفهم من هذا النص أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه ويلحق ضرراً بالغير يترتب عليه مسؤوليته إلا أن هذه المسؤولية تنقرر في الأصل على الدولة حيث تقوم مقامه في دفع التعويض، وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، أما في حالة الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.

يفهم من هذا النص أن ميعاد تحريك الدعوى يكون في أجل عام من تاريخ اكتشاف فعل الضرر أو خمسة عشر سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ.

¹ المادتين 14 و 15 من القانون 09/08، المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

² المادة 23 من الأمر 74/75، السالف الذكر.

ثالثاً: الجهة التي ترفع ضدها الدعوى

يتم رفع الدعوى ضد المحافظ العقاري كما يمكن رفع الدعوى ضد الشخص المتحصل على سند الملكية.

أ. رفع الدعوى ضد المحافظ العقاري:

في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ جسيم وإصداره لدفتري عقاري غير مشروع ترفع ضده دعوى التعويض وذلك حسب ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 75 / 74¹، فالأصل ان تكون الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها لإعطائها حماية لهم وتشجيعاً منها لأداء مهامهم في أكمل وجه بعيداً عن ضغوطات القضاء لكنها تتقلص من كل هذا في حال ارتكاب الموظف لخطأ جسيم تسبب بإلحاق أضرار بحقوق الأشخاص.

كما يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى التعويض ضد الدولة حتى وإن كان الخطأ جسيم، والدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وترفع هذه الدعوى ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية الذي يمثله مديري الحفظ العقاري وأملاك الدولة، كما يمثله المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة أو محكمة التنازع.

1-أساس التزام الدولة بالتعويض:

تقوم هذه المسؤولية على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عن أخطاءه (المحافظ العقاري) طالما أن علاقة التبعية قائمة، و هنا تعتبر المسؤولية قائمة على أساس خطأ الغير، و هو الموظف التابع لها

¹ المادة 23 من الأمر 74/75، السالف الذكر.

الذي ارتكب الخطأ حال تأدية وظيفته أو بمناسبةها دون أن يكون متعمدا في ذلك الخطأ، فإنه يكون خطأ مصلحيا إداريا تتحمله الدولة¹.

2- دعوى الرجوع:

دعوى الرجوع هي الوسيلة التي تملكها الدولة في العودة على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض للمتضررين في حالة ثبوت ارتكاب هذا الأخير لأخطاء جسيمة، و تستمد أساسها القانوني من المادتين 23 من الأمر 75-74 و نص المادة 137 من القانون المدني الجزائري، و ترفع دعوى الرجوع من طرف مديري الحفظ العقاري المختصين إقليميا أمام المحاكم الإدارية وفقا للشروط و الإجراءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية².

ب- رفع الدعوى ضد المتحصل على سند الملكية:

في هذا السياق، يتم رفع الدعوى للحصول على التعويض عن الضرر الذي لحق بالشخص و ذلك ليس بسبب خطأ شخصي أو مرفقي من المحافظ العقاري، بل بناء على المسؤولية المترتبة من المخاطر، و يجب أن يكون ذلك داخل الآجال المنصوص عليها قانونا، حيث يحدد التعويض بناء على تاريخ رفع الدعوى أو تاريخ صدور الحكم³.

المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر من وجهة نظري تنجم عن عدم الاعتراف بالتدليس كسبب لإلغاء الملكية العقارية في نظام الشهر العيني، ويتم تقدير التعويض من تاريخ حدوث الضرر أو تاريخ اكتشاف فقدان الحقوق، حسب قرار مجلس الدولة الفرنسي، ولكن يعتبر ذلك إجحافا بحق المتضرر نظرا للتقلبات السريعة في أسعار العقارات في السوق.

¹ نور الدين حيرش، المنازعات الناشئة عن الدفتري العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 731.

² بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 192.

³ المادة 131 من الأمر 58/75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، السابق الذكر.

في القضاء الجزائري يقدر التعويض من تاريخ رفع الدعوى أو تاريخ صدور الحكم، وفقا لنص المادة 131 من القانون المدني¹.

المسؤولية المدنية على أساس المخاطر تعد وسيلة غير مباشرة للحماية من التدليس والغش من قبل مالك الدفتر العقاري بطرق غير شرعية، حيث أن التدليس لا يعتبر سببا للإلغاء كما هو معلوم بدلا من تعزيز الأخلاقيات تحت راية استقرار المعاملات، ينبغي أن يتم التفضيل لصالح حقوق الأشخاص المتضررين وحماية الملكية العقارية كحق مكفول في جميع الدساتير.

الفرع الثالث: الجهة القضائية التي ترفع أمامها دعوى التعويض

ترفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري (المحكمة الإدارية)، وفقا للمعيار العضوي، وذلك إذا رفعت هذه الدعوى على أساس الخطأ سواء كان خطأ شخصي أو مرفقي، وذلك بحكم أن الإدارة طرفا في النزاع ولكن إذا رفعت دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس المخاطر فنفرق بين حالتين:

الحالة الأولى: القضاء الإداري هو المختص بالنظر في الدعوى إذا رفعت على أساس الضرر الناتج عن أعمال الإدارة وذلك بعد انقضاء الآجال القانونية.

الحالة الثانية: إذا رفعت الدعوى ضد المتحصل على سند الملكية بسبب أعمال تدليسية فإن الجهة القضائية المختصة هي جهة القضاء العادي (القسم المدني) كون أطراف النزاع يخضعون لأحكام القانون الخاص².

¹ بوهالي هيثم عبد الله، بودراع حسين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، ص 95.

² بوهالي هيثم عبد الله، بودراع حسين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 95.

الفرع الرابع: كيفية تقدير التعويض

التعويض الذي تتحمله الدولة نتيجة أخطاء المحافظ العقاري التي سببت ضرراً يقتصر على التعويض النقدي ويكون بقدر جسامه الضرر حيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب محقق، وبصفة عامة التعويض الذي يترتب عن ضياع الحقوق يكون بمقابل وليس عينا، مما يحصن استقرار الملكية العقارية.

والملاحظ أن المشرع الجزائري بالرغم من أنه تبنى نظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 السابق الذكر إلا أنه لا يعرف نظاماً خاصاً بالتعويض وهذا عكس ما طبقته بعض التشريعات الأجنبية، فنجد مثلاً المشرع الفرنسي يقرر اقتطاع نسبة من الرسوم لضمان التعويض عن الأخطاء المحتمل حدوثها من قبل محافظ الرهون.

فالمشرع الجزائري بخصوص التعويض يتضح أن الدولة هي التي تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأى موظف في الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية التي تخصص مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة¹.

المطلب الثالث: الطعن في تزوير الدفتر العقاري

إذا عمد أحد الأطراف القيام بتزوير الدفتر العقاري، سواء بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري، يمكن للطرف المتضرر في القانون الجزائري أن يلجأ إلى قسم الجرح في المحكمة للحصول على حكم يدين التزوير، و مثال ذلك لو كانت القطعة الأرضية محل نزاع قضائي و هي على الشيوخ و عليها حارس قضائي و تم تبليغ المحافظ العقاري و رغم ذلك قام بتحرير دفتر عقاري و تسليمه للأطراف فهنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري و قيامه بالتزوير².

الخطأ الجزائري الذي يقوم به المحافظ العقاري هو سلوك يخالف التزاماً قانونياً موضوعه القانون الجزائري، وثبوت هذا الخطأ له أثر كبير على المسؤولية المدنية، حيث يُمكن تعويض الأضرار الناجمة عنه. مثلاً، يُعد استبدال المحافظ العقاري بيانات البطاقة العقارية بعد المسح

¹ بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، المرجع السابق، ص 179-180.

² آسيا أوراغ، علاوة هوام، أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وآثاره، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد رقم 06، العدد 1، سنة 2021، ص 263.

دون استناد إلى وثائق عمليات المسح العام للأراضي جريمة تزوير في محررات رسمية، وهي جريمة معاقب عليها طبقاً للتشريع الجزائري¹.

¹ آسيا أرواغ، علاوة هوام، أسباب إلغاء دفتر العقاري في التشريع الجزائري وآثاره، نفس المرجع السابق، ص 263.

خلاصة الفصل الثاني

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستنتج أن الدفتر العقاري هو ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك، لذلك قد تثار نزاعات أثناء إعداده خاصة أثناء عملية التحقيق العقاري أو أثناء عملية الإيداع و الشهر العقاري، أو أثناء عملية التقييم العقاري سواء المؤقت أو النهائي، كما قد تثار منازعات مختلفة بعد تسليم الدفتر العقاري خاصة الدعوى المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري و التي تثار أمام القضاء الإداري، كما قد ترفع أيضا دعوى التعويض من طرف المتضررين من قرارات المحافظ العقاري و ذلك أمام نفس الجهة القضائية (القضاء الإداري)، و أخيرا يمكن كذلك رفع دعوى جزائية أمام قسم الجرح في حالة وجود تزوير في الدفتر العقاري.

خاتمة

وفي الختام نجد أن نظام الشهر الشخصي يحمل مجموعة من السلبيات والعيوب هذا من جهة، ومن جهة أخرى استحدثت المشرع الجزائري نظام جديد والمتمثل في نظام الشهر العيني الذي جاء لمعالجة أهم النقائص التي كان يعاني منها نظام الشهر الشخصي، وعليه فإن الدفتر العقاري هو وثيقة إدارية تسلمها المحافظة العقارية لشخص معين بعد المعاينة والمسح.

فلا يمكن الأخذ بهذا النظام (نظام الشهر العيني) إلا بعد المرور بمجموعة من الإجراءات والمراحل سواء كانت تقنية فنية أو قانونية، بالنسبة للمرحلة التقنية فإنها تتم أثناء عملية المسح أو التحقيق من طرف المصالح المختصة، أما فيما يتعلق بالإجراءات القانونية فإن هذه الأخيرة تكون بعد قيام المحافظة العقارية بتسجيل العقار المختص إقليميا.

إن الدفتر العقاري في المنازعات المتعلقة به لا يؤخذ بعين الاعتبار لأنه ذو حجية نسبية فلا يمكن إثباته عند وجود المنازعة وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 63/76، فيمكن إلغاء الدفتر العقاري في حالة الاخلال بإعداده ويكون أمام الجهة القضائية المختصة، حيث إذا أخذنا بالدفتر العقاري في حالة ما إذا كانت إجراءات اعداده غير سليمة ففي هذه الحالة تهدر الحقوق العقارية.

والدولة الجزائرية ساهمت في تمويل وفرض الإجراءات بعملية المسح على مستوى كافة التراب الوطني لتطهير الملكية العقارية في الجزائر.

وبعد اطلعنا على منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري توصلنا إلى النتائج التالية:

- إن عملية المسح والتحقيق هما أساس وجود الدفتر العقاري.
- إن مسح الأراضي يقوم على عدة مراحل تقنية وقانونية دقيقة يقوم بها مساحون تابعون لهيئة المسح العام للأراضي بالولاية.
- بعد القيام بالمسح من طرف المصالح المختصة بمجرد القيام بعملية المسح ثم تليها مرحلة التحقيق، ثم مرحلة الإيداع وإجراء الشهر.

- يمكن أن تثار منازعات خلال عملية المسح أو خلال عملية التحقيق العقاري، أو خلال عملية الإيداع وإجراء الشهر، كما قد تثار منازعات أثناء عملية الترقيم أو بعد تسليم الدفتر العقاري.
- يمكن أن يلغى الدفتر العقاري عن طريق دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري لوجود عيب في أركانه.
- يمكن أن يطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء الجزائي في حالة التزوير.

التوصيات:

- إن عملية المسح يجب أن تكون مشهورة ومعلنة جيدا وبكافة الطرق التقليدية والإلكترونية الحديثة بغرض الاطلاع عليها من طرف الرأي العام (المجتمع).
- ضرورة اللجوء الى الدفتر العقاري الإلكتروني.
- الاعتماد على الوسائل الحديثة في عملية المسح.
- إعادة النظر في صلاحيات المحافظ العقاري وتوسيعها خاصة في عملية الترقيم.
- اقتراح تمديد مدة محضر الاستلام لكثير من ثمانية (08) أيام.
- وجوب سن نص قانوني يمنع وبشكل مطلق الطعن في الترقيم النهائي المجسد في الدفتر العقاري.
- إن المسؤولية المترتبة على المحافظ العقاري لم تحدد بشكل واضح طبيعة المسؤولية التي يمكن أن تفرض في حالة وجود أخطاء في قراراته.
- تعزيز المسؤولية والجودة في أداء مهام المحافظ العقاري.

الملاحق

République Algérienne Démocratique et Populaire

**Direction Générale
du Domaine National**

Conservation Foncière
de

**PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE**

Wilaya
d.....
Commune
d.....

Année.....

BORDEREAU D'ENVOI
des documents transmis au titre du mois d.....
aux services du cadastre de.....

EXTRAITS Mod. P. R. 4 et PR.4 Bis 1	ETATS descriptifs de division et plans 2	ETATS Modèle P.R. 12 des changements relatifs aux désignations des personnes physiques et des personnes morales 3	PROCES-VERBAUX		OBSERVATIONS 6
			Mod. PR.14 4	Mod. PR.15 5	

A, le

le Conservateur Foncier

Monsieur le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre de la Wilaya

à

Série Cadastre - J.N.C. Modèle PR.11

République Algérienne Démocratique et Populaire

**Direction Générale
du Domaine National**

**Agence Nationale
du Cadastre**

**PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE**

Wilaya

d.....

Commune

d.....

Année.....

ACCUSE DE RECEPTION

des documents transmis au titre du mois d.....
au bureau de la conservation cadastrale.....

EXTRAITS Mod. P. R. 4 et PR.4 Bis 1	ETATS descriptifs de division et plans 2	ETATS Modèle P.R. 12 des changements relatifs aux désignations des personnes physiques et des personnes morales 3	PROCES-VERBAUX		OBSERVATIONS 6
			Mod. PR.14 4	Mod. PR15 5	

A, le

Monsieur le Conservateur Foncier,

à

le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre,

DIRECTION GENERALE
DU DOMAINE NATIONAL
CONSERVATION FONCIERE

Direction de l'Antenne Loc
du cadastre

Wilaya

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

commune

CHANGEMENTS DANS LA DESIGNATION
des personnes physiques et des personnes morales

Transmis au Chef du Service du Cadastre , le 19.....

le Conservateur Foncier,

PR / 12

	Vol.	Formalité de publicité du	COMMUNE
Dépot	N°	Vol. N°	d.

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la Wilaya de

Site: Ouladen - ANC - Modèle PKL14

République Algérienne Démocratique et Populaire

Direction Générale
du Domaine National

CONSERVATION FONCIERE

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Wilaya

d.....

Commune

d.....

Année.....

ACCUSE DE RECEPTION
des documents transmis au titre du mois d.....
par les services du cadastre de.....

EXTRAITS du plan cadastral 1	PROCES-VERBAUX EN DOUBLE EXEMPLAIRE DES CHANGEMENTS RELATIFS		OBSERVATIONS 4
	au numérotage des ilots de propriété	aux constructions nouvelles et démolitions	
	PR.14 2	PR.15 3	

A....., le.....

Monsieur le Directeur du Cadastre, de la wilaya

à.....

le Conservateur Foncier,

Service Cadastre - (SNC) - Modèle PR.15

Diprot	Vol.....	Formalité de publicité du.....	COMMUNE
	N°.....		
Vol.....		N°.....	

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS DANS LE NUMEROTAGE
DES ILOTS DE PROPRIETE

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, Le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la Wilaya de.....

PUBLICITE FONCIERE
ET
CONSERVATION CADASTRALE

Année

PROCES - VERBAL N°

CHANGEMENTS RELATIFS
aux constructions nouvelles et démolitions
affectant des immeubles inscrits
au fichier immobilier

Dressé par le Service du Cadastre et transmis à la Conservation
Foncière de

A, le

Le Directeur de l'Antenne Locale du Cadastre
de la wilaya de.....

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

أ. الكتب

1. بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، د ط، دار الهدى للنشر، الجزائر، سنة 2013.
2. بوتشيشة زين الدين، منازعات الترقيم العقاري في القانون الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، سنة 2023.
3. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، الجزائر، د.س.ن.
4. خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2014.
5. خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013.
6. زايدي جميلة، إجراءات نقل الملكية في عقد بيع العقار في التشريع الجزائري، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2014.
7. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الجديدة، دار هومة، الجزائر، 2019/2020.
8. عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.س.ن.
9. كوسة فضيل، القرار الإداري في ضوء قضاء مجلس الدولة، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2013.
10. محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، بدون بلد نشر، سنة 2009.
11. ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع العقاري، منشورات البغدادي، الجزائر، د.س.ن.

12. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري، قوانين المقارنة، بدون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2014.

ب. الرسائل والمذكرات الجامعية:

1. أطروحة الدكتوراه:

- لزرق بن عودة، سندات إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، تخصص قانون مدني، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران محمد بن أحمد، السنة الجامعية 2017-2018.

2. مذكرات الماجستير:

1. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر، سنة 2009/2010.

2. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 1999-2000.

3. جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به (دراسة تحليلية وصفية)، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق جامعة سعد دحلب البليدة، 2008.

4. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، السنة الجامعية 1999-2000.

3. مذكرات الماستر:

1. بوفاتيس نسيمة، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2016.
2. بوهالي هيثم عبد الله، بودراع حسين، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قسم الحقوق، جامعة محمد الصديق بن يحيى، جيجل، للسنة الجامعية 2018/2017.
3. حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، سنة 2015.
4. خالد جمال، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، للسنة الجامعية 2017-2016.
5. عثمانى سعيد، صلاحيات المحافظ العقاري ومسؤوليته الناجمة عن قراراته التعسفية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة السنة الجامعية 2013-2012.
6. عثمانى محمد، عبد الكريم سعدي، المحافظة العقارية كآلية للسياسة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ادرار، السنة الجامعية 2014/2013.
7. الجنادي جميلة، شاوش مليكة، الدفتر العقاري آلية لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2016.
8. الجيلالي عيسى، العاقر بورباح، دور المحافظ العقاري في ظل نظام السجل العقاري المؤتمر بالأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12/11/1975، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، السنة الجامعية 2017/2016.

9. كسيلي وردية، سالم خاروني، الآثار المترتبة عن إيداع الوثائق المسح بالمحافظة العقارية، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، السنة الجامعية، 2021-2022.
10. لخضاري فريدة، منازعات الشهر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة مولود معمري، تيزي وزو، السنة الجامعية 2018.
11. معسكري نور الهدى، الإجراءات الإدارية لتسليم الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق، جامعة ابن خلدون-تيارت-، سنة 2020-2021.

ج. المقالات العلمية:

- 1- أوراغ آسيا، علاوة هوام، أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وآثاره، المجلة الجزائرية للأمن الإنساني، المجلد رقم 06، العدد1، سنة 2021.
- 2- بوعروج شعيب، بوعروج خولة، شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد7، أبريل 2022.
- 3- حسان سامية، قونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 4، سنة 2020.
- 4- حمدادو محمد الأمين، دعوى إلغاء الدفتر العقاري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، سبتمبر 2018.
- 5- حيرش نور الدين، المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في القانون الجزائري، مجلة الإحياء، المجلد 22، العدد 30، جانفي 2022.
- 6- سعودي سعيد، الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد01، الجزائر، أبريل 2019.

- 7-ضيف أحمد، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد السادس، سنة 2009.
- 8- عبد الدايم هاجر، الدفتر العقاري كسند في اثبات الملكية العقارية، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد السادس، العدد الأول، سنة 2022.
- 9- عبدلي أمينة، النظام القانوني للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات الحقوقية، المجلد 7، العدد 2، سنة 2020.
- 10- غرمول أمينة، الإشكالات المتعلقة بإيداع وثائق المسح والترقيم المؤقت في التشريع الجزائري، مجلة ضياء للدراسات القانونية، المجلد 2، العدد 01، سنة 2020.
- 11- كنانة محمد، حساين سامية، قونان كهينة، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، المجلد 57، العدد 04، السنة 2020.

د. المداخلات

- حشود نسيمة، القيمة القانونية للدفتر العقاري، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة يومي 02-03 جوان 2014.

هـ. النصوص القانونية

1-القوانين التشريعية:

1. القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر ج ج، العدد 15، الصادر بتاريخ 28/02/2007.

2. القانون رقم 08-09 الصادر بتاريخ 20/02/2007 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية ج ر ج ج, العدد 23، الصادرة بتاريخ 21 أبريل 2008، المعدل والمتمم.

2-الأوامر:

1. الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج ر ج ج ج، العدد 78، المؤرخة في 30/09/1975.

2. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج ر ج ج ج، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.

3-المراسيم:

1. المرسوم التنفيذي، 76-62 المؤرخ في 25/03/1976، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 84-400 المؤرخ في 24/12/1984، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج. ر. ج. ج، العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

2. المرسوم رقم 76 / 63 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج، ر، العدد 30 المؤرخة 13/04/1976.

3. المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 07/04/1992، المعدل و المتمم للمرسوم 76/62، ج ر ج ج ج، رقم 26، المؤرخة في 08/04/1992.

4. المرسوم التنفيذي رقم 08/147 المؤرخ في 19/05/2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26 المؤرخة في 25 ماي 2008.

4-القرارات:

- القرار الوزاري الصادر في 1999/02/20، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة و
الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام الجهات القضائية، ج ر ج ج، العدد
20، المؤرخة في 26 مارس 1999.

5-التعليمات / المذكرات:

1. مذكرة رقم 3875 المؤرخة في 1993/03/22، الصادرة عن المديرية العامة
للأملاك الوطنية.
2. التعليمات (03) المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري
ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية الصادرة عن المديرية العامة
للأملاك الوطنية.
3. مذكرة رقم 10635، مؤرخة في 19 أكتوبر 2017، متعلقة بحالة ضياع الدفتر
العقاري، إجراءات التكفل صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ووزارة المالية.

و- قرارات المحكمة العليا:

1. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 300815، قرار بتاريخ: 2005/05/18،
مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
2. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 384565، قرار بتاريخ 2007/01/17،
مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، 2007.
3. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم 479371، قرار بتاريخ 2008/10/15،
مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008.
4. المحكمة العليا، الغرفة العقارية، ملف رقم: 423832، قرار بتاريخ 2008/07/16،
مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.
5. المحكمة العليا، قرار رقم 1206937، المؤرخ في 2021/01/14، متاح على الموقع :
<https://cutt.us/R7he6> زيارة بتاريخ: 2021/05/11.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

**MAZAUD, Lecons de droit civil, T3, Suretés et publicité foncière,
6eme édition, France, 1988, p590.**

قائمة الفهرس

فهرس المحتويات

شكر وعران

اهداء

مقدمة أ-ث

الفصل الأول: التنظيم القانوني للدفر العقاري

المبحث الأول: مفهوم الدفر العقاري ص 3-15

المطلب الأول: تعريف الدفر العقاري ص 3

الفرع الأول: معنى الدفر العقاري ص 3

الفرع الثاني: مضمون الدفر العقاري ص 5

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفر العقاري ص 7

الفرع الأول: الدفر العقاري عقد إداري ص 7

الفرع الثاني: الدفر العقاري قرار إداري ص 8

المطلب الثالث: تصنيفات الدفاتر العقارية ومدى حجيتها ص 9

الفرع الأول: أنواع الدفاتر العقارية ص 9

الفرع الثاني: حجية الدفاتر العقارية ص 12

المبحث الثاني: الاجراءات اللازمة لاستصدار الدفر العقاري ص 15-33

- المطلب الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاريص 16
- الفرع الأول: التحضير لعملية المسحص 16
- الفرع الثاني: مرحلة التحقيق العقاري.....ص 19
- المطلب الثاني: الاجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.....ص 24
- الفرع الأول: إعداد الوثائق المسحية.....ص 25
- الفرع الثاني: إيداع وثائق المسحص 26
- الفرع الثالث: الترقيم العقاري.....ص 26
- الفرع الرابع: تأسيس البطاقة العقارية.....ص 29
- المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لإعداد الدفتر العقاري.....ص 31
- الفرع الأول: إعداد الدفتر العقاريص 31
- الفرع الثاني: تسليم الدفتر العقاريص 32

الفصل الثاني: نظام المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

- المبحث الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري.....ص 37-62
- المطلب الأول: منازعات التحقيق العقاري.....ص 37
- الفرع الأول: تسوية المنازعات أمام المديرية الولائية للحفاظ العقاري.....ص 38
- الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات الناتجة عن عملية التحقيق العقاري.....ص 41

- المطلب الثاني: منازعات رفض الإيداع والإجراء.....ص 43
- الفرع الأول: رفض المحافظ العقاري الإيداع وإجراء الشهرص 43
- الفرع الثاني: الطعن في قرار رفض الإيداع وإجراء الشهرص 51
- المطلب الثالث: منازعات الترقيم العقاريص 54
- الفرع الأول: التسوية الإدارية لمنازعات الترقيم العقاري.....ص 54
- الفرع الثاني: التسوية القضائية لمنازعات الترقيم العقاري.....ص 60
- المبحث الثاني: المنازعات اللاحقة لإعداد الدفتر العقاريص 63-81
- المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاريص 63
- الفرع الأول: تعريف دعوى إلغاء الدفتر العقاري وخصائصهاص 63
- الفرع الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري وأسباب إلغاءهاص 66
- الفرع الثالث: آثار دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....ص 72
- المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالتعويض على أساس الخطأ المرفقيص 73
- الفرع الأول: شروط رفع دعوى التعويضص 74
- الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى التعويضص 75
- الفرع الثالث: الجهة القضائية التي ترفع أمامها دعوى التعويض.....ص 79
- الفرع الرابع: كيفية تقدير التعويضص 80

المطلب الثالث: الطعن في تزوير الدفتر العقاري.....	ص 80
خاتمة	85-84-83
الملاحق.....	ص 86
قائمة المراجع.....	ص 98
فهرس المحتويات.....	ص 106