



جامعة ألكل مآند أولآآ - البورة
كلية الآقوق والعلوم السلسلسة
قسم القانون الآص

صلاآلس المآفظ العقارلس ومسؤوللسه النالآة عن قراراله الاللسفة

مذكرة آلآرآ لنلل شهادة الماسلرل في القانون
آلآص : عقود ومسؤوللسة

آلآ إशलرف الأسلاذة

معزوز دللسة

إعداد الطالبة

عثمانل سعدة

لآنة المناقشة

الدكتور: قلال آمة رؤلسا

الأسلاذة: معزوز دللسة مشرفة ومقررة

الأسلاذ: لعشاشل مآمد مناقشا

آارلآ المناقشة

2013/2012



إنني رأيت أنه لا يكتبُ إنسانا كتابا في يومه

إلا قال في تحفه لو خير هذا لكان أحسن، ولو زيد كذا لكان أحسن

ولو قدم هذا لكان أفضل، ولو ترك هذا لكان أجمل.


وهذا من أعظم العبر، وهو دليل على استيلاء النفس على جملة البشر.

العماد الأصماني.

إهداء

إلى أبي العيون الذي عانى الكثير من اجلي، فكم قاسى معي من صعاب، فمهما
اخترت من العبارات ومهما أقول من الكلمات لن أوفي جزء اليسير من فضله علي،
أفدعو من الله عزوجل أن يحفظه وان يطيل من عمره..
إلى منبع العنان والتي قال فيها الرسول عليه الصلاة
والسلام: « الجنة تحت أقدام الأمهات » أمي.
إلى اعز الناس إلى قلبي وأطال الله في عمرها جدي.
إلى أختي الغالية وإخوتي وزوجة أخي .
إلى كل هؤلاء أهدي لهم هذا العمل المتواضع.





حلمة شكر

شكر خاص إلى من قد ولي يد المساعدة في

إنجاز هذا العمل المتواضع " الأستاذة معزوز حلمة "

وأیضا أشكر لجنة المناقشة التي قبلت الإشراف

على مناقشة هذه المذكرة.



قائمة المختصرات:

ج : الجزء

ج.ر: جريدة رسمية

د.ب.ن : دون بلد النشر

د.ن.س: دون سنة النشر

ص: صفحة

ص ص: من صفحة إلى صفحة

ط: طبعة

غ.م: غير منشور

ق.إ.م.إ: قانون الاجراءات المدنية والادارية

ق.ع.ج: قانون العقوبات الجزائري

ق.م.ج: قانون المدني الجزائري

ق.ت.ع: قانون التوجيه العقاري

م.إ.ق.غ.ع: مجلة الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية

م.ق: مجلة قضائية

م.م: مجلة الموثق

م.م.د: مجلة مجلس الدولة

م.م.ع: مجلة المحكمة العليا

م.ج.ع.ق.إ.س: مجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية مصدر من مصادر الثروة ومقوما فعالا للاستثمار والتنمية الاقتصادية والاجتماعية، ونظرا لأهميتها سعت مختلف التشريعات من بينها المشرع الجزائري إلى وضع قواعد تحكمها من أجل حمايتها، فأصدر العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية بهدف تسيير وتنظيم الحفظ العقاري بما يتماشى و فكرة حمايتها ، متبني في ذلك نظامين للشهر العقاري⁽¹⁾، أخذ بنظام الشهر العيني ، وهذا واضح من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 و 63/ 76 المؤرخين في

(1) نظام الشهر : هو نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع التصرفات القانونية الواردة على العقار، ويعتمد هذا النظام على نوعين اقرهما المشرع الجزائري وهما: نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

أ) نظام الشهر الشخصي: ظهر هذا النظام بالدول اللاتينية كفرنسا و إيطاليا ومن أسسه أنه ينشأ سجل أو سجلات على مستوى المحافظة العقارية يرصد بها كل تصرف منشئ لحق، (انظر: لأستاذ بوحلاسة عمر/ مقال بعنوان تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، عدد 10، الجزائر، 2000 ص ص 33-34). فالتصرفات المشهورة في ظل هذا النظام ليس لها قوة ثبوت فيكفي الحكم ببطان العقد ببطان مطلق او نسبيا حتى يزول هذا الملك.(انظر:حسن طويبيبة نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، الجزائر، 2001_2002، ص 71).

ب) نظام الشهر عيني: ظهر لأول مرة في أستراليا وعرف بإسم مبتكره السيد "روبار طوارنس" وفيه يرتكز شهر التصرفات العقارية على العين نفسها، أي العقار محل التصرف، فيكون لكل عقار بطاقة خاصة به تسجل فيها كافة ما يرد عليه من تصرفات ومن الحقوق العينية مع تحديد موقعه، مساحته ورقمه، معالم حدود، ويسمى العقار المعني بالوحدة العقارية و تعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه، ففي هذا النظام لا تشهر التصرفات وفقا لأسماء الأشخاص بل وفقا للعقار ذاته، فلكل عقار مكان خاص في السجل العقاري وثبت في هذا المكان كل ما يقع على هذا العقار من التصرفات وما ينتقله من حقوق (انظر:مدحت محمد الحسين، إجراءات الشهر العقاري وفقا للتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1992، ص 10). يتميز هذا النظام بمبدأ القوة الثبوتية حيث يعتبر السجل العيني وسيلة كافية لإثبات الملكية العقارية اعتمادا على مبدأ القوة المطلقة وبالتالي إنشاء قرينة قاطعة على الدلالة على ملكية العقار.(انظر أيضا:قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008_2009، ص 38.

25 مارس 1976 وقد أسندت هذه النصوص مسك السجل العقاري إلى مصلحة إدارية يشرف عليها محافظ عقاري تابع لإدارة المالية ولم يسند ذلك إلى قاضي عقاري كما هو الشأن في التشريع الألماني .

لكن هذا النظام لا يمكن أن يطبق إلا إذا تم مسح كل أراضي التراب الوطني ذلك أنه إذا كان القيد في السجل العقاري يمكن أن يعرف على أنه مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت أصلية أو تبعية منشئة كاشفة ناقلة أو مزيلة فإن هذه القواعد لا يمكن تنفيذها إلا بعد المسح الذي يتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات الملكية وإعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها⁽¹⁾، فالمشرع قد أخذ من واضح النصوص بنظام الشهر العيني، لكن في الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجيا مع تقدم عمليات المسح وهذا ما يعكس فعلا نية المشرع بالاحتفاظ بالنظام الشخصي في المناطق التي لم يمسه المسح بعد، وهو ما نصت عليه المادة 27 من الأمر 74/75 السابق الذكر بنصها " أن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية والتي تخص العقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي العام تفهرس بصفة انتقالية في مجموع بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على شكل فردي طبقا " لكيفيات تحدد بموجب مرسوم " وكذلك ما نصت عليه المادة 113 من المرسوم 63/76 دائما فيما يخص العقارات الريفية.

كما وضع المشرع الجزائري العديد من الآليات من أجل تكريس فكرة الثقة والاستقرار في التعاملات العقارية، منها ما هو في شكل مفتشيات كما هو الحال بالنسبة لمفتشيه أملاك الدولة ومنها ما هو في شكل مصالح عمومية مثل مصالح التسجيل ومصالح المسح والمحافظات

(1) ليلي زروقي، محاضرة بعنوان نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، ألقيت بمقر مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، مارس 2002 ص ص 61-64.

العقارية على المستوى المحلي، وقد حصرنا دراستنا على المحافظ العقاري باعتباره أحد الآليات الفعّالة في عملية الحفظ العقاري وتطهير الملكية العقارية والمسير للمحافظة العقارية⁽¹⁾ فهو يعد موظف إداري يخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي، يتم تعيينه بموجب قرار من وزير المالية في المناصب العليا طبقا لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 92-116⁽²⁾، من بين المفتشين الرئيسيين أو المتصرفين الإداريين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (05) سنوات على الأقل، كذلك من بين المفتشين المرسمين الذين مارسوا خدمة في الإدارة خمس (05) سنوات على الأقل، خصص له الصنف السابع عشر (17) القسم الخامس (05) تحت رقم استدلالي 581 من قانون الوظيف العمومي.

يجب على المحافظ العقاري قبل البدء في العمل أن يقوم بتسجيل عمله في قلم كتاب المجلس القضائي المختص إقليميا، ويؤدي اليمين أمام نفس المجلس القضائي من أجل القيام بالمهام التي أنيط إليه بكل إخلاص ويقين. هذا وفي حالة حصول مانع للمحافظ العقاري ينوبه أحد المحافظين العقاريين التابعين لنفس المديرية الولائية وذلك في إطار الاختصاص الإقليمي لمديرية الحفظ العقاري.⁽³⁾

أولا : أهمية الموضوع

تبرز أهمية الموضوع محل الدراسة في التعرف على مهنة المحافظ العقاري من خلال:

1. التطرق إلى دراسة صلاحياته الواسعة في ميدان الحفظ العقاري التي تعد سلطات فريدة تتعدم مثيلتها لدى أي موظف عمومي آخر.

(1) تعد المحافظة العقارية مؤسسة قديمة النشأة، إذ يرجع تاريخ تأسيسها إلى عام 1771 بفرنسا على يد لويس الخامس عشر حاكم فرنسا آنذاك، وكانت تسمى آنذاك بمحافظة الرهون العقارية، وهي تعد مصلحة عمومية، تابعة لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، موضوعة تحت وصاية المديرية العامة للأموال الوطنية على مستوى وزارة المالية، ينسق أعمالها مفتشون جهويون لأموال الدولة والحفظ العقاري، يسيرها المحافظ العقاري.

(2) المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 التي يحدد قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري، ج.ر، العدد 92 المؤرخة في 21/12/1992.

(3) انظر: المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14 مارس 1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر، العدد 21، المؤرخة في 18 مارس 1992.

2. بيان الأعباء الملقاة على عاتق المحافظ العقاري .

3. الوقوف عند مدى وحدود السلطة التقديرية التي منحها المشرع للمحافظ العقاري بخصوص مراقبة إجراءات الشهر والرقابة و إجراءات الطعن في أخطائه وقراراته المهنية.

ثالث) إشكالية الدراسة

كون المحافظ العقاري إحدى آليات الحفظ العقاري يتمتع بمهام وصلاحيات واسعة فما مدى مسؤوليته في هذا الميدان؟

رابعاً) المنهج المتبع في البحث

اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي، الذي يركز أساساً على وصف دقيق وتفصيلي للموضوع وتحليل قانوني المتضمن لمختلف النصوص القانونية معتمدة في ذلك خطة ثنائية تنقسم إلى فصلين:

الفصل الأول: مهام المحافظ العقاري

المبحث الأول: مهمة المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري

المطلب الأول: ترقيم العقارات الممسوحة

الفرع الأول: أنواع الترقيم العقاري

أولاً: الترقيم المؤقت

الفقرة الأولى: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

الفقرة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

ثانياً: الترقيم النهائي

الفرع الثاني: النظر في الاحتجاجات حول الترقيم العقاري

أولاً: محاولة الصلح الناجحة

ثانياً: محاولة الصلح الفاشلة

المطلب الثاني: مسك وإعداد البطاقات الدفاتر العقارية

الفرع الأول: مسك مجموعة البطاقات العقارية

أولاً: أنواع البطاقات العقارية

الفقرة الأولى: البطاقات العقارية العينية

الفقرة الثانية: البطاقات العقارية الشخصية

ثانيا: التأشير على البطاقات العقارية

الفرع الثاني: إعداد الدفتر العقاري وتسليمه للمالك

أولاً: إعداد الدفاتر العقارية

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري للمالك

المبحث الثاني: مهمة المحافظ العقاري في فحص عقود والوثائق محل الشهر

المطلب الأول : فحص الشروط الأولية لعملية الشهر

الفرع الأول: فحص توفر قاعدة الرسمية

الفرع الثاني: فحص توفر قاعدة الشهر المسبق

المطلب الثاني: مهمة المحافظ العقاري في المراقبة

الفرع الأول: التحقيق في هوية الأطراف

الفرع الثاني: مراقبة الشروط الخاصة بتعيين العقارات

الفصل الثاني: الطعن في أخطاء وقرارات المحافظ العقاري

المبحث الأول: أخطاء وقرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن

المطلب الأول: أخطاء المحافظ العقاري

الفرع الأول: أخطاء المحافظ العقاري المرفقية

الفرع الثاني: أخطاء المحافظ العقاري الشخصية

المطلب الثاني: قرارات المحافظ العقاري التعسفية

الفرع الأول :الرفض التعسفي للإيداع

الفرع الثاني:الرفض التعسفي للإجراء

المبحث الثاني: الجهات المختصة بالطعن في أعمال المحافظ العقاري

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

الفرع الأول:اختصاص القاضي العقاري

الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي

المطلب الثاني :المنازعات التي يختص بها القضاء الاداري

لفرع الأول: دعاوى الغاء قرارات المحافظ العقاري

الفرع الثاني: دعاوى القضاء الكامل
المطلب الثالث: رجوع الدولة على المحافظ العقاري
الفرع الأول: لأساس القانوني لرجوع الدولة على المحافظ العقاري
الفرع الثاني: حالات رجوع الدولة على المحافظ العقاري

الفصل الأول

مهام المحافظ العقاري

تعمل معظم الدول في تشريعاتها بنظام الشهر العيني وتسند مهمة إدارة هيئة وعملية الشهر العقاري إلى قاضي من قضاة الجهات القضائية يطلق عليه اسم «قاضي السجل العقاري»⁽¹⁾، بينما هناك من الدول من بينها المشرع الجزائري تسند هذه المهمة إلى موظف عمومي لا يتحلى بصفة القاضي لكنه يعتبر الأداة الفعالة في تنظيم الملكية العقارية وحماية الحقوق العقارية العينية.

خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري مهام وصلاحيات واسعة عدتها المادة 03 من المرسوم 63/76⁽²⁾ كآتي: " يكلف المحافظ العقاري على الخصوص:

1. بإعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية كاملة.
2. بإعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى .
3. بفحص العقود.
4. بكتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار.
5. بالمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.
6. بإعطاء المعومات الموجودة في وثائقهم والمتعلقة بالعقارات المذكورة ،إلى الجمهور، وهو مكلف فضلا عن ذلك بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه .»

(1) مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2003، ص56 .
(2) مرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 30، الصادرة في 13/04/1976.

إضافةً إلى المهام التي عدتها المادة الثالثة (03) من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر هناك وظائف أخرى يتولاها المحافظ العقاري جاءت في نصوص متفرقة منها مهمة ترقيم العقارات الممسوحة بناء على وثائق المسح العقاري وتسليم الدفتر العقاري، القيام بمهمة التحقيق والشهر⁽¹⁾... لتفصيل في هذه المهام و الصلاحيات قسمت هذا الفصل إلى مبحثين تطرقت في المبحث الأول إلى مهمة المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري، أما المبحث الثاني فكان حول مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود والوثائق محل الشهر.

المبحث الأول

مهمة المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري

يعد السجل العقاري⁽²⁾ المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، فهو عبارة عن مجموعة من البطاقات العقارية يمسكها المحافظ العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي، حيث تقوم مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ومعرفة مالكيها وتبيان ذلك في وثائق المسح، ثم تودع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام⁽³⁾ يحررها المحافظ العقاري ويصرح فيه بتعيين تاريخ الإيداع، كما

(1) نصت المادة 16 من قانون رقم 02/07 المؤرخ في 26 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر العدد 15 الصادرة في 28/02/2007، على الأتي: "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري..."

(2) قدم الفقهاء العديد من التعريفات للسجل العقاري وذلك بناء على تشريعات المقارنة التي كانت كلها تصب في بونقة واحدة فحواها أن السجل العقاري: «عبارة عن مجموعة عن مجمل الوثائق التي تبين أوصاف كل عقار وتوضح حالته المادية والقانونية، وهو بهذا مجموعة الوثائق التي تعكس الحالة الحقيقية للعقار». (انظر: القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، د.ط.ن بيروت، لبنان، 2009، ص.259). ويعرفه المشرع المصري بأنه: "مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به" (انظر: عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء الفقه والقضاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، د.ط. 1999، ص.163). وعلى العكس من ذلك فإن المشرع الجزائري لم ينص على تعريف معين لسجل العقاري واكتفى إلى الغرض من إنشائه وكيفية مسكه (انظر: مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص.114).

(3) أنظر الملحق رقم: 01.

يحدد أقسام واسم البلدية والأماكن المذكورة التي تم مسحها، يكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (08) أيام ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لمدة أربعة (04) أشهر بكل وسيلة أو دعامة مناسبة من أجل تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري⁽¹⁾.

حتى يتسنى للمالك أو الحائز تسلم تلك الوثائق ينبغي عليه أن يودع لدى المحافظة العقارية جدولاً وصفياً للعقار تسلمه له إدارة مسح الأراضي يحتوي على:

1. وصف العقارات التي يحوزها على مستوى القسم أو كل من الأقسام التي كانت موضوع عمليات مسح الأراضي، مع ذكر موقعها، محتواها، أرقام مخطط مسح الأراضي.
2. لقب واسم المالك أو الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه.
3. الامتيازات والرهن العقاري والحقوق العينية والقيود المترتبة على كل عقار مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.
4. يرفق هذا الجدول عند الاقتضاء بالسندات والعقود والوثائق الأخرى التي من طبيعتها تبيان أصل الملكية والمالك أو الحائز الحالي للعقار⁽²⁾.

يتم تحرير الجدول الوصفي على نسختين طيلة شهرين (02) من يوم إيداع وثائق المسح، كما يحرره الموثقون إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود معدة من طرفهم ويعدده محرر العقود الإدارية إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات المحلية، كما يحرره أيضاً كاتب الضبط إذا كانت الملكيات محل أحكام قضائية، تؤشر هذه الجداول من طرف المحرر ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعها مصحوبة بالوثائق والسندات التي تبين أصل الملكية⁽³⁾.

(1) انظر المواد: (08) و(09) من المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي سنة 1993 يعدل وينتم المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.

(2) راجع المادة: 10 من المرسوم التنفيذي 123/93 السالف ذكره.

(3) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، د.ط، الجزائر، 2006، ص135.

إنَّ المحافظ العقاري غير ملزم بانتظار تسليمه الجدول للبدء في الإجراء الأول في الدفتر العقاري لأنه في ظل النظام الجديد للإجراءات فإنَّ الترقيم العقاري يبني على قاعدة العناصر الموجودة في وثائق المسح⁽¹⁾.

بعد قبول المحافظ العقاري للوثائق المودعة لديه يعطي لكل عقار ممسوح رقما معيناً، ثم يقوم بإنشاء البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري، وهذا ما تطرقنا له في مطالبين، تناولنا في المطلب الأول دور المحافظ في ترقيم العقارات الممسوحة، وفي المطلب الثاني دور المحافظ في إنشاء البطاقات العقارية وإعداد الدفتر العقاري.

المطلب الأول

دور المحافظ العقاري في ترقيم العقارات الممسوحة

يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي، يكون الترقيم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10) هذه الوثيقة تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، تظهر هذه الوثائق في إحدى الوضعيات التالية:

1. عقارات بسندات.
2. عقارات بدون سندات لكن هناك شخص يمارس عليها حيازة لمدة تسمح بامتلاكها عن طريق التقادم المكسب.
3. عقارات لم تكن مطالب بها من أي شخص.⁽²⁾

(1) بعبع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، جامعة منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007، ص42.

(2) بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق ، سعد دحلب بليدة، الجزائر، 2000-2001، ص43.

الفرع الأول أنواع الترقيم العقاري

يختلف الترقيم بالاختلاف وضعية العقار، فيكون الترقيم مؤقت في حالة عدم وجود سندات تثبت ملكية العقار محل الترقيم أو كانت هذه السندات غير كافية لإثبات الملكية و يكون ترقيم نهائي إذا وجدت سندات كافية لإثبات الملكية.

أولاً/الترقيم المؤقت:

يعمل المحافظ العقاري على ترقيم العقار مؤقتاً اذا لم يكن لمالك العقار سندات قانونية تثبت بصفة رسمية ملكيته للعقار الممسوح، أو عند عدم ظهور المالك أو أي شخص يطالب بأحقية في العقار ففي هذه الحالات يتم بصفة مؤقتة ترقيم العقار لمدة معينة، هذه الأخيرة التي تختلف من حالة لأخرى يمكن تقسيمها إلى حالتين: الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين.

الفقرة الأولى:الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات مؤقتاً لمدة أربعة (4) أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها سندات ملكية بل حائزين لها حيازة هادئة، علنية، مستمرة، لمدة 15 سنة أو الحائزين بموجب سندات عرفية لمدة عشر (10)سنوات على الأقل، أو حائزين لشهادات الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري⁽¹⁾، هذا ما أكدته نص المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 بنصها: « يعتبر الترقيم لمدة أربعة(04) أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهريين سندات ملكية

(1) نصت المادة 39 من قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر العدد 49، الصادرة في 18/11/1990 المعدل والمتمم على مايلي: "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يمارس في الأراضي ملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، ملكية مستمرة وغير منفصلة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الأراضي..."

قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال».

في حالة عدم تسجيل أي اعتراض خلال هذه المدة [أي أربعة أشهر] أو قدمت لكن رفضت أو سحبت، يتحول الحائز في هذه الحالة إلى مالك ويتم منحه الدفتر العقاري.

يمكن اعتبار فترة أربعة (04) أشهر فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة ويرون أن حقوقهم قد ضاعت بفعل هذه العمليات من أجل المطالبة بها طبقا لمقتضيات المرسوم 63-76 المعدل والمتمم ولقد منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم عن الحضور أثناء مباشرة العمليات لأسباب خارجة عن إرادتهم⁽¹⁾.

الفقرة الثانية: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من بتاريخ تسليم وثائق المسح في حالة غياب السند القانوني وعندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح⁽²⁾ وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي 93-123 السالف الذكر صراحة حيث جاء فيها: «يعتبر الترقيم مؤقت لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائي عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالثبوت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني».

(1) بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2010/2009، ص124.

(2) عزوي حازم، أليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2010/2009، ص71.

كذلك يمكن للمحافظ العقاري أن يلجأ إلى الترقيم المؤقت لمدة سنتين (02) في حالة وجود عقد ملكية غير دقيق وكانت المساحة المذكورة في الميدان وتم طرح نزاع بشأن ذلك، فيتم الترقيم بصفة مؤقتة لمدة سنتين، نفس الأمر ينطبق على العقارات المتجاورة في حالة المنازعة حول الحدود الفاصلة فيما بينهما، ففي هذه الحالة وبصدد عملية المسح يتم وضع حد مشترك فاصل تأخذ الحدود فيه بصفة مؤقتة ويتم الترقيم لمدة سنتين⁽¹⁾، أيضا يمكن أن يكون الترقيم المؤقت لمدة سنتين باسم الدولة إذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص كان وبانقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائي لفائدة الدولة.⁽²⁾

في حالة ظهور أثناء الترقيم المؤقت وقائع قانونية تثبت ملكية الشخص المعني للعقار محل الترقيم فإن المحافظ العقاري يكون ملزم ودون انتظار بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني وتسليم الدفتر العقاري.⁽³⁾

يحق لكل شخص تم الترقيم لصالحه الحصول على شهادة الترقيم المؤقت⁽⁴⁾ التي تسلم له من المحافظ العقاري، يتم تحريرها وفق لنموذج خاص و التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة بسبب الترقيم النهائي ما عدا استبدال عبارة "إجراء أول" بعبارة "شهادة ترقيم مؤقت" تسلم للمعني بعد دفعه لحقوق التسجيل في السجل الإيداع المقدرة رسمها الثابت بخمسمائة ألف (500) دج طبقا للمادة 39 من الأمر 97-36 المتضمن قانون المالية لسنة 1997⁽⁵⁾.

إنّ شهادة الترقيم المؤقت ترتب نفس الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة من حيث أحقية ترتيب بعض الحقوق على العقار كحق الرهن، دون أن تصل إلى حق التملك⁽⁶⁾، لكونها تمنح

(1) بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص45.

(2) التعليم رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بعمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري عن المديرية العامة لاملاك الوطنية، وزارة المالية.

(3) حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، دار الهدى، د ط ، الجزائر، 2009، ص 253.

(4) أنظر الملحق رقم: 02.

(5) فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية اثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 19، ج 01، عدد37، الجزائر، 2009، ص ص 21-22 .

(6) حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 253.

لحائزها صفة التملك الظاهر لا غير، وهو ما قضت به المحكمة العليا في أحد القرارات الصادرة عنها بتاريخ 2006/11/15 عند فصلها في الملف رقم: 367715 الذي قررت فيه أن: «شهادة الترقيم المؤقت لا تعطي لصاحبها سوى صفة المالك الظاهر وبالتالي الصفة في التقاضي التي تؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة ثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائياً»⁽¹⁾.

ثانيا/ الترقيم النهائي:

يقوم المحافظ العقاري بالترقيم نهائي للعقار إذا كان المالك يحوز سند يثبت ملكيته لهذا العقار وفقا لتشريع المعمول به وهذا ما أكدته نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 حيث نصت على ما يلي: «يعتبر الترقيم نهائي بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية...».

إذا كان السند القانوني لا يترك مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه يسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي الدفتر العقاري لأمالك المعترف بهم سواء كانوا أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية عمومية (الدولة، البلدية، الولاية، المؤسسات العمومية)، في حالة الشيوخ يعد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به⁽²⁾، كما ينقل المحافظ العقاري تلقائياً عند الاقتضاء وبمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري جميع قيود الامتيازات والرهون، وحقوق التخصيص الغير مشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها⁽³⁾.

(1) م.م.ع، العدد 2، الجزائر، 2006، صص 351-357.

(2) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري في الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، دون طبعة، الجزائر، 2002، ص 97.

(3) أرهمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2012، ص 167.

إنَّ التّرقيم العقاري النهائي يعطي للمالك الحق في طلب الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة السند القانوني الوحيد لملكيته والذي يسجل عليه كل الحقوق المترتبة على هذا العقار⁽¹⁾ إذ لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن التّرقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً فهو يكتسي قوة ثبوتية كبيرة⁽²⁾.

الفرع الثاني

النظر في الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري

قد تنثير ترقيم العقارات الممسوحة سواء كانت مؤقتة أو نهائية⁽³⁾ العديد من الاحتجاجات وهذا أمر طبيعي راجع إلى عدة اعتبارات منها إمكانية وقوع المساحين في الخطأ، أو إحساس الأفراد بأن حقوقهم قد هضمت، لهذا الأمر نجد أن المشرع الجزائري قد وضع مجموعة من النصوص القانونية لمعالجة هذه الاعتراضات، إذ منح القانون لكل شخص متضرر من الترقيم المقيد باسم شخص معين أن يقوم بتقديم اعتراضه أمام المحافظة العقارية⁽⁴⁾ في الآجال المحددة قانوناً للترقيم المؤقت [أربعة (04) أشهر، أو سنتين (02) حسب الحالة] والمحافظ العقاري له سلطة واسعة لنظر في الاعتراضات والاحتجاجات المرفوعة إليه بصدده تلقيه لوثائق المسح ومباشرة الترقيم العقاري.

(1) سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية تحليلية-دار هومة للنشر والتوزيع، د.ط، الجزائر، 2002، ص116.

(2) انظر: القرار الصادر بتاريخ 2005/02/23، الملف رقم: 282811 (القضية بين [ت،ب] ضد [ح،س])، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الأول، سنة 2005، ص ص 233_234.

(3) لا يمكن الاعتراض على الترقيم النهائي أمام المحافظ العقاري باعتبار أن المنازعة في هذا النوع من الترقيم لا يتم إلا قضائياً وهو ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي 123/93 وأكدته الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا بقرار لها صادر بتاريخ 2005/02/23، في قضية (ت،ب) ضد (ح،س) حيث جسدت مبدأ عام مفاده انه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً.

(4) على عكس ذلك نجد انه في التشريع اللبناني تقدم الاعتراضات إلى كاتب القاضي الذي يسلمها ويدونها بإيجاز في محضر ترقيم العقار الذي يتم مسكه من طرف القاضي العقاري المنفرد (انظر: حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، د.ط، لبنان، د،س، ن، ص 109).

يتم رفع الاعتراض إما بموجب رسالة موصى عليها ترسل إلى المحافظ العقاري وإلى الخصم سواء كان شخص طبيعي أو معنوي، أو بتسجيله مباشرة أمام المحافظ العقاري في سجل مخصص لهذا الغرض.

يتم فتح سجل عقاري واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي للمحافظة العقارية يتم تسليمه للمحافظة العقارية من طرف المديرية العامة للأموال الوطنية يكون موقعا ومؤشر عليه من طرف المدير، يمسك السجل من طرف العون المكلف بهذه الوظيفة الذي يتولى تسجيل وتدوين جميع الشكاوى التي ترفع بحسب تاريخ ورودها، كما يتم تعيين موضوع المعارضة من حيث ذكر البلدية، القسم، رقم القطعة ومساحته مع وجوب تحديد طبيعة الاعتراض وذكر الوثائق المقدمة المدعمة لادعائه⁽¹⁾.

على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة للأجال قبول الاعتراضات، لأنه في حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية[أين يصبح الترقيم نهائي] لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية، فللمحافظ العقاري سلطة جمع الأطراف المتنازعة من أجل إجراء المصالحة بينهم والتي قد تكون ناجحة أو فاشلة⁽²⁾.

الفقرة الأولى: محاولة الصلح الناجحة

يعمل المحافظ العقاري جاهدا على محاولة إيجاد حل بين الأطراف المتنازعة، فإذا توصل إلى إنهاء الخلاف بينهم، يحرر محضر الصلح يذكر فيه الاتفاق المتوصل إليه، فتكون الاتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص⁽³⁾.

(1) حسن طوابية، نظام الشهر العقاري في الجزائر، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2002، ص49.

(2) جمال بوشنافة، مقال بعنوان: الأثر المطهر للقيود الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منها، مجلة البحوث والدراسات العلمية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، الجزائر، عدد 2009، ص3، ص12-13.

(3) أنظر المادة: 15 من المرسوم التنفيذي 93-123 السالف الذكر.

يجب على المحافظ العقاري أن يبلغ مصلحة مسح الأراضي بنسخة من محضر الصلح، إن كانت نتائج المصالحة تغير من المعلومات المدرجة في وثائق المسح.

إلى غاية انتهاء المدة القانونية تبقى الترقيمات العقارية على حالها رغم الاتفاق الواقع بين الأطراف المتنازعة وذلك على احتمال ظهور أطراف أخرى من أشخاص آخرين.⁽¹⁾

الفقرة الثانية: محاولة الصلح الفاشلة

حالة فشل محاولات الصلح بين الأطراف، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة يثبت فيه أن محاولات الصلح عديمة الجدوى ويبلغ هذا المحضر للأطراف، وقتها يكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة تحت طائلة رفض رفع الدعوى⁽²⁾، تشهر هذه الدعوى أمام المحافظة العقارية في نفس المهلة وفقا لمقتضيات أحكام المادة 85 من المرسوم 63/76⁽³⁾ مع إلزامية تبليغها للمحافظ العقاري طبقا لأحكام نص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 123/93 السالف الذكر.

المطلب الثاني

مسك البطاقات وإعداد وتسليم الدفتر العقاري

عند الانتهاء من الإجراءات الأولية لتأسيس السجل العقاري المتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات الممسوحة، يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من الإجراءات تضي على

(1) حسن طويبية ، المرجع السابق ، ص49.

(2) ترى الاستاذة محمدي فريدة زواوي في مقال لها بعنوان: التقادم المكسب ونظام السجل العيني، م.إ.ق.غ.ع ، ج2، قسم الوثائق، الجزائر، 2004، صص 120-121 أن: «...أن أجل سقوط الدعوى المقرر في المادة 15 مقرر تحقيقا لحماية صاحب الحق المشهر فبمجرد الاعتراض يبقى الترقيم مؤقت وهذا يؤثر على المعاملات العقارية لهذا اشترط المشرع رفع الدعوى في خلال 6 اشهر وهذا لتدعيم جدية الاعتراض...»

(3) نصت المادة 85 المرسوم التنفيذي 63/76 السالف الذكر على ما يلي من: « ان الدعوى الرامية الى النطق بفسخ او ابطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها ، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.»

الشهر الصفة الكاملة والنهائية، تتمثل في مسك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للأمالك والمكونة لسجل العقاري حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة بها يطلق عليه اسم «مبدأ التخصيص» لتثبيت وتكريس الحقوق المشهورة، وكأخر مرحلة لتأسيس السجل العقاري لابد من إعداد الدفتر العقاري التي يتم فيه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بالعقار⁽¹⁾.

على هذا الأساس قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول مسك مجموعة البطاقات العقارية، وفي الفرع الثاني إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك.

الفرع الأول

مسك مجموعة البطاقات العقارية

لم يعرف المشرع الجزائري البطاقات العقارية واكتفى فقط بذكر الغرض من إنشائها البطاقة العقارية، فهي وسيلة مستحدثة لغرض تنظيم عملية الحفظ العقاري تمثل الناطق الطبيعي وكذلك الوضعية القانونية الحالية للعقارات.

إلا أن المشرع المصري عرفها بأنها: «مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار، وتبين حالته القانونية، وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به»⁽²⁾.

يتم إعداد البطاقة العقارية مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزارة المالية⁽³⁾، وقد اشترط القانون على المحافظ العقاري عند مسكها أن يمك إلى جانبها سجل يدعى «سجل إيداع» يسجل فيه يوم بيوم وحسب الترتيب العددي تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة عامة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص بالإشهار.

(1) رويصات رمضان، المرجع السابق، ص55.

(2) عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص163.

(3) قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المحدد لشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75، ج.ر، العدد20، الصادرة في 1977/03/09.

يقفل هذا السجل كل يوم من طرف المحافظ العقاري، يرقم ويوقع من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاص المحافظة العقارية، وفضلا عن سجل الإيداع فإن المحافظ العقاري ملزم بمسك مجموعة البطاقات العقارية حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشرها(1).

تشمل كل بطاقة على الخصوص، تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذلك تشمل بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات(2).

أولا/ أنواع البطاقات العقارية: يمسك المحافظ العقاري نوعين من البطاقات العقارية هما مجموعة البطاقات العقارية العينية والبطاقات العقارية الشخصية.

الفقرة الأولى: البطاقات العقارية العينية

يمسك المحافظ العقاري البطاقات العقارية العينية(3) في أراضي البلديات الممسوحة يدون فيها الحالة القانونية والوضعية للعقار، تنشئ هذه البطاقات بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية(4) وحسب نص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارية الحضرية .

1) بطاقات قطع الأراضي :

يتم إحداث هذا النوع من البطاقات في البلديات التي تمت فيها عملية المسح الأراضي وبالتحديد في المناطق الريفية(5)، جاء بيان شكل ومحتوى هذا النوع من البطاقات في المادة 24

(1) أنظر الملحق رقم:03.

(2) انظر المواد:41-42-44، من المرسوم 63/76 السالف الذكر.

(3) أنظر الملحق رقم:04.

(4) مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص124.

(5) عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، طبعة5، الجزائر، 2009، ص59.

من المرسوم رقم 63/76 السالف ذكره وكذا القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27⁽¹⁾ وتتألف هذه البطاقات من قسمين:

أ. **القسم العلوي:** يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع فيها العقار، أيضا بيان مسح الأراضي «القسم، رقم المخطط، المكان المذكور»، محتوى مسح الأراضي، تاريخ إنشاء البطاقة، ورقمها، الترتيب وتاريخ إجراء ترقيم العقار في مجموعة البطاقات.

ب. **القسم السفلي:** يحتوي على خمسة جداول وهي:

الجدول الأول: يذكر فيها المحافظ العقاري نطاق الوحدة العقارية ونوعها.

الجدول الثاني: يذكر فيها الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهما الشخصية.

الجدول الثالث: يذكر فيها الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الايجابية والسلبية.

الجدول الرابع: يذكر فيها الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات، غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.

الجدول الخامس: يفيد فيها المحافظ العقاري الامتيازات والرهون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق.

إذا طرأ تغيير لحدود وحدة العقارية في هذه الحالة يتم إعداد بطاقات جديدة مطابقة وبعد أن يقوم المحافظ العقاري بترقيم الوحدات الجديدة يؤشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة «**يكون كمرجع فيما بينها**»⁽²⁾.

يُرتَّب المحافظ العقاري بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي⁽³⁾.

(1) أنظر: القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27، يتضمن تحديد نموذج البطاقات العقارية الشخصية مستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر، العدد 20، الصادرة في 1977/03/20.

(2) راجع: المادة: 25 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق.

(3) راجع: المادة 26 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

2) بطاقات العقارات الحضرية:

تعرف العقارات الحضرية بأنها: «مجموعة العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات التي المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم، أما جميع العقارات الأخرى فتعتبر عقارات ريفية»⁽¹⁾.

يمكن إعداد هذه البطاقات حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها اسم الشارع، الرقم، تنقسم هذه البطاقات إلى قسمين: البطاقة العامة للعقار والبطاقة الخاصة للملكية المشتركة.

أ. البطاقة العامة للعقار:

عندما يكون العقار يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، تحدث بطاقة تسمى "البطاقة العامة للعقار" التي يؤشر عليها عند الاقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار⁽²⁾. يعمل المحافظ العقاري على ترتيب البطاقات العامة للعقارات في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي.

تشمل البطاقات العامة للعقارات على قسمين:

1. القسم العلوي: يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يوجد بها العقار واسم الشارع، الرقم، بيان مسح الأراضي.

2. القسم السفلي: يحتوي على ستة جداول وهي:

الجدول الأول: يتم فيه تعيين مجموع العقار مع وصفه وبيان نوعه وموقعه.

(1) راجع المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق.

(2) راجع المادة: 28 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق.

الجدول الثاني: تعيين القطع عند الاقتضاء.

الجدول الثالث: يذكر فيه المحافظ العقاري الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية تخص العقد الأول الناقل أو المنشئ للملكية المقسمة، هوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات، الشروط الشخصية أو تسميته وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة المنشأة وقت منح الأول للملك المقسم.

الجدول الرابع: يذكر فيه الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاقات الايجابية السلبية.

الجدول الخامس: يذكر فيها الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والايجابية لأكثر من 12 سنة .

في الجدول السادس: يقيد فيه المحافظ العقاري الامتيازات والرهن وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

ب. البطاقات الخاصة بالملكية المشتركة :

في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، تحدث عند التخصيص الأولي الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم بطاقة تسمى " البطاقة الخاصة للملكية المشتركة" التي تكتب عليها جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني.

الفقرة الثانية:البطاقة الشخصية

يرتبط هذا النوع من البطاقات العقارية بنظام الشهر الشخصي لأنه يتم مسكها على أساس أسماء الأشخاص وترتب فيه التصرفات العقارية حسب الحروف الأبجدية لأسماء الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية.

يظل العمل بهذه البطاقات العقارية ومسكها بصفة مؤقتة إلى جانب استكمال مسح جميع التراب الوطني وتعمم الشهر العيني حسب ما أكدته نص المادة 113 من المرسوم 63/76 على أنه: " خلافا لأحكام المواد من 19 و 26 من هذا المرسوم والى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية، مجموعة

بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك.

وتتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقاً لنموذج يحدد بموجب قرار من وزير المالية".

يتم مسك البطاقات الشخصية من طرف المحافظ العقاري يسجل فيها جميع العقود والقرارات القضائية الخاصة بالعقارات غير الممسوحة، سواء كان موضوع الإشهار يتعلق بحق ملكية أو حقوق عينية، أين تفهرس بصفة تقنية جميع المعلومات المتعلقة بالعقار في بطاقات تمسك على شكل فردي⁽¹⁾ وبمجرد إعداد مسح الأراضي فإن السجل العقاري يحل محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة المشار إليها في المادة 113 من المرسوم التنفيذي 63/76⁽²⁾، حيث تسجل على البطاقة الشخصية عبارة "ملغاة بمناسبة الإجراء الأول للإشهار"، أما إذا كانت البطاقة مؤقتة تشمل على مجموعة من العقارات وتشمل المسح إحداها دون الأخرى، ففي هذه الحالة يشطب بالحبر الأحمر على الإجراء المتعلق بالعقار الممسوح ويؤشر ذلك على خانة الملاحظات.⁽³⁾

ثانياً/ كيفية التأشير على البطاقات:

يجب على المحافظ العقاري أن يؤشر على البطاقات العقارية بكيفية واضحة ومقروءة ويستعمل الحبر الأسود الذي لا يمحي، هذا بالنسبة إلى التأشير التي لا تستفيد من نظام التجديد أما التأشير التي تخضع إلى التجديد فإنها تكتب بالحبر الأحمر الذي لا يمحي ويجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة كما يمنع التحشير والكشط.

(1) عمار علوي، المرجع السابق، ص58.

(2) انظر : المادة 115 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق .

(3) حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص103.

لابد أن يظهر في كل عملية تأشير تاريخ الإشهار ومراجعته، مع ضرورة استعمال المختصرات الجارية في المعلومات واستعمال الأختام. إنَّ الأغلط التي تنسب إلى أعوان المحافظات والتي تتم معاينتها في التأشير على البطاقات يمكن تصحيحها إما بمبادرة من المحافظ العقاري وإما بناء على طلب حائز السجل العقاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني:

إعداد وتسليم الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري في الجزائر من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار، يسلم الدفتر العقاري إلى صاحبه بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديدها تحديدا ماديا دقيقا، يتم ذلك بواسطة إجراءات المسح العام.

يحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار الصادر من وزير المالية بتاريخ 27 ماي 1976⁽²⁾ إذ يتشكل من إطار علوي مهياً بطريقة مبسطة لجميع العناصر العناصر التي تفيد تعيين العقار، على الخصوص البلدية وموقع العقار، المكان المعلوم، الشارع ورقمه، الرقم المساحي، رقم مجموعة الملكية واسعة المساحة، رقم القطعة عند الاقتضاء وستة جداول وهي:

الجدول الأول: إذا كانت البيانات التي يتضمنها الإطار العلوي كافية لتمييز عقار (أرض فلاحية، أرض رعوية، بناية، بطاقة العقار المطابقة).

الجدول الثاني: يحمل هذا الجدول عنوان ملكية وهو مهياً لأجل استقبال نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من بطاقة قطع الأراضي.

(1) راجع المادة: 33 من المرسوم 63/76، المرجع السابق.

(2) القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر، عدد 20 الصادرة في 1977/03/09.

الجدول الثالث: بعنوان "الاشترك بالفاصل" ارتفاعات إيجابية وسلبية وهو مهياً ليستقبل نفس الإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل وممارسة الارتفاعات الايجابية والسلبية المنقولة في الجدول الثالث من بطاقة قطع الأراضي بمناسبة إحداث هذه الأخيرة أو التأشير عليها.

الجدول الرابع: تحت عنوان "جزئيات وأعباء" وهي مهياً ليستقبل نفس الإجراءات التي تنقل في الجدول الرابع في بطاقة قطع الأراضي بمناسبة التأشير عليها.

الجدول الخامس: تحت عنوان "امتياز الرهون" وهو مخصص لاستقبال نفس التأشيرات التي تنقل في الجدول الخامس في بطاقة الأراضي بمناسبة التأشير عليها.

الجدول السادس: تحت عنوان "تأشير التصديق" وهو مبدأ خصص لاستعمال البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري وبضبطه مع وجوب ذكر تاريخ الإجراء والنص عليه⁽¹⁾.

وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا كيفية إعداد الدفتر العقاري في (الفرع الاول)، تسليم الدفتر العقاري للمالك في (الفرع الثاني).

أولاً/ إعداد الدفتر العقاري:

يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، بحيث يعده ويؤشر عليه بكيفية واضحة و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط و يقوم بترقام الجداول وتوقيعها.

أيضاً يتم كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات، إنَّ الكلمات والأرقام المشطوبة عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ العقاري.

(1) فيصل الوافي، المرجع السابق، ص ص 29-30.

يسطر المحافظ العقاري خط بالحبر بعد كل إجراء ويوضح تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية⁽¹⁾.

إذا قام المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد فإنه يكون ملزم بإتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف إلى البطاقة المطابقة، كما يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بتصحيح التلقائي للتأثيرات الواردة في البطاقات العقارية، وله أن ينذر حامل الدفتر العقاري بتقديمه قصد ضبط وتصحيحه في أجل أصفاه 15 يوم من تاريخ إشعار الاستلام الرسالة الموصى عليها في حالة ما إذا طلب المالك تصحيح هذا الخطأ⁽²⁾.

ثانيا/ تسليم الدفتر العقاري للمالك:

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على العقار الممسوح⁽³⁾ ويتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل لحق الملكية لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة بل يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد.

(1) نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63/76 على مايلي: "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر 1975 يكون مطابق للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، فهو معد ومؤشر عليه بكيفية واضحة مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجدول مرقمة وموقعة. وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات. وان الكلمات والأرقام المشطوبة عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة"

(2) انظر المواد: 49، 50 من المرسوم رقم 63/76 المرجع السابق .

(3) وقد لزم المشرع الجزائري المحافظ العقاري قبل تسليم المالك الدفتر العقاري مراعات الترقيم المنصوص عليه في المواد 12، 13 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، وكذلك دفع رسم الأشهار العقاري الذي استحدثته بموجب قانون المالية لسنة 1992 والذي تم تعديله بموجب قانون المالية لسنة 2004.

تختلف كفاءات تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق العينية ففي الحالة التي يكون فيها صاحب الحق العيني شخص واحد فان عملية التسليم تتم له شخصيا، أما إذا كان هناك شخصان أو أكثر من أصحاب الحقوق في الشيوخ فانه في هذه الحالة عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري مع إلزام المحافظ العقاري الإشارة على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري، واسم مستلمه تجنبا لضياعه⁽¹⁾. يحق للمالك الذي أضع الدفتر العقاري أو اتلف له أن يحصل على دفتر آخر بعد تقديمه طلب مكتوب ومسبب للمحافظ العقار.

المشروع الجزائري أعطى لدفتر العقاري قوة ثبوتية مطلقة في إثبات الملكية العقارية بمثابة بطاقة الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية⁽²⁾ وهذا ما أكدته المادة 19 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري والمادتين 32 و33 من المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽³⁾ وجسده الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا في عدة قرارات لها منها القرار الصادر بتاريخ 2000/06/28 ملف رقم 197920 في القضية بين ورثة (ز،م) ضد ورثة (س،ع) و(ح،ر) حيث جاء في حيثيات القرار مايلي: «... حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاء المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل لإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين

(1) راجع كذلك: المادة 47 من المرسوم رقم 76 / 63.

(2) فيصل الوافي: المرجع السابق، ص 31.

(3) جاء في نص المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 1973/02/20 مايلي:

نص المادة 32: «تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد...».

نص المادة 33: «إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكفاءات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية العقارية.»

33,32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم استظهار بالدفتر العقاري يكونون قد اخطؤا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال.⁽¹⁾ وكذلك القرار الصادر عنها بتاريخ 2002/03/06 تحت رقم 259635 أين قضت المحكمة العليا باستبعاد العقد الرسمي المستظهر في مواجهة صاحب دفتر العقاري، هذا الأخير الذي لا يمكن دحض حججه مهما كانت طبيعة وقوة السند المحتج به، ومن يريد الطعن في قوته عليه الإثبات بسند له نفس القوة الثبوتية إلا وهو دفتر العقاري⁽²⁾.

يجوز لكل شخص متضرر من إعداد دفتر العقاري الذي يمس بملكيته أو حقوقه العينية العقارية أن يطعن أمام الجهة القضائية المختصة بإلغاء دفتر العقاري وان كان البعض يرى أن الجهة المختصة لنظر في الطعن هي القضاء العقاري على أساس أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية المكرسة في دفتر العقاري، غير أن الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك وخول الاختصاص في النظر لمثل هذه الدعاوى إلى القاضي الإداري على أساس أن دفتر العقاري يعد بمثابة قرار صادر عن المحافظ العقاري⁽³⁾ ويترتب عن هذه الدعاوى المتضمنة إلغاء دفتر العقاري إيقاف وتجميد أي تصرف قد يقع على العقار موضوع ومحل دعوى الإلغاء، وفي حالة صدور حكم أو قرار يقضي صراحة بإلغائه فإنه يصبح معدوما منذ صدوره واعتباره كان لم يكن.⁽⁴⁾

(1) انظر: الاجتهاد القضائي، غرفة عقارية، ج1، م.م.ع، 2004، الجزائر، صص 174-175.

(2) المجلة القضائية، العدد 01، المحكمة العليا، 2003، صص 344-337.

(3) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، ط9، الجزائر، 2009، صص 35.

(4) سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية (دعوى إلغاء القرارات الإدارية، دعاوى التسوية)، ط 2، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2003، صص 349.

المبحث الثاني

مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود والوثائق محل الشهر

إنّ انتهاج نظام الشهر العيني يقتضي وضع أسس وقواعد سليمة ومتمينة تقوم على مبدأ مفاده أنّ إسناد الملك العقاري إلى مالكة الحقيقي، لا يتم إلا بعد التحري عن صحة السند المراد إظهاره، ومراقبة مدى استيفائه لشروطه الشكلية والموضوعية هته القواعد تعد من مهام للمحافظ العقاري، كما تشير إليه المادة 22 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري: "يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإظهار، وسيحدد مرسوم، كفييات تطبيق هذه المادة" وأكدته أيضا المادة 105 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بنصها: "يحقق المحافظ العقاري بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

على هذا أساس قسمت المبحث الثاني إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول فحص الشروط الأولية لعملية الشهر وفي المطلب الثاني مهمة المحافظ العقاري في المراقبة.

المطلب الأول

فحص الشروط الأولية لعملية الشهر

حماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري تستلزم الأخذ بتنظيم محكم ومستقر لحفظ الوثائق وشهرها، حتى يتمكن من يريد التعامل بشأن عقار معين من معرفة ما يتقل هذا العقار من أعباء تسهيلا لعملية التداول والتعامل في الأموال العقارية. وتحقيقا لهذه الغاية وتجسيذا لمبدأ الشرعية الذي يقضي أنه يجب على الموظف المكلف بالشهر في السجل العيني التأكد والتحقق من كافة السندات التي يجري القيد في السجل بموجبها حتى لا يشهر إلا الحقوق

المشروعة فعلا⁽¹⁾، فرض المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين لتنظيم الشهر في جميع المحررات و الوثائق الخاضعة لهذا الإجراء وتتمثل هاتان القاعدتان في قاعدة الرسمية وقاعدة الشهر المسبق، حتى يتسنى مراقبة هذه المحررات سواء من الناحية الشكلية أو الموضوعية ، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول فحص توفر قاعدة الرسمية وفي الفرع الثاني فحص توفر قاعدة الشهر المسبق.

الفرع الأول:

فحص توفر قاعدة الرسمية

المبدأ العام الذي يحكم المعاملات القانونية بين الأفراد هو مبدأ الرضائية، فيكفي لانعقاد العقد توفر أركانه العامة من رضا، محل، سبب، إلا أن المشرع الجزائري غاية منه في حماية الأطراف المتعاقدة وتنبههم على خطورة ما يقدمون عليه، تشدد في المعاملات القانونية الواردة على العقارات، إذ جعل قاعدة الرسمية ركن مشروط في كل المحررات الخاضعة لشهر العقاري وبانعدامها تتعدم التصرفات ولقد تأكدت هذه القاعدة خاصة بعد صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، لاسيما المرسوم التطبيقي له رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري إذ نصت المادة 61 منه على ما يلي: " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي" و تمّ تأكيدها مؤخرًا في قرارين صادرين عن مجلس الدولة الأول بتاريخ 14/02/2000 تحت رقم 186443 و الثاني بتاريخ 26/04/2000 تحت رقم 210419 (غير منشورين)، فجاء في القرار الأخير " أنّ المادة 324 مكرر 1 مدني توجب تحرير العقود الناقلة للملكية العقارية في الشكل الرسمي، مع دفع الثمن للموثق، و أنّ الرسالة المحتجّ بها و العقد

(1) السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في السجل العيني ومشكلاته عملية واجهت تطبيقه بمصر في ضوء أحكام محكمة النقض ، دار الكتب القانونية، دون طبعة نشر، مصر، 1995، ص14.

العرفي لا تعد عقد بيع من جهة، و من جهة أخرى لا يمكن الاستجابة لطلب المستأفنين الرامي إلى توجيه أوامر للإدارة و المتمثلة في إتمام إجراءات البيع و الشهر للعقد...⁽¹⁾.

كما خول المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة مراقبة وفحص مدى توفر قاعدة الرسمية في العقود والوثائق الخاضعة للشهر عن طريق مراقبة الشروط الواجب توافرها في المحرر الرسمي وتتمثل هذه الشروط في:

1. صدور المحرر الرسمي من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
2. سلطة الموظف أو الضابط العمومي واختصاصه في إصدار السند الرسمي: ويقصد السلطة ولاية واهلية الموظف أو الضابط العمومي في تحرير السند الرسمي و التي يجب أن تكون قائمة وقت تحرير السند فلو قام موظف قبل تعيينه أو الضابط العمومي قبل أداء اليمين المقررة قانونا، أو بعد توقيفهما أو عزلهما عن العمل أو نقلهما، بتحرير سند رسمي فإنه يكون باطلا وهو ما أشارت إليه المادة 10 من قانون التوثيق (27/88)⁽²⁾.
3. أن يراعى في تحرير السند الأوضاع التي قررها القانون:و يعني هذا أنه يراعى في تحرير السندات الرسمية لبعض الشكليات التي نص عليها القانون و هذه الأخيرة هي التي تعكس قرينة الرسمية التي يتمتع بها المحرر، إذ تضي عليه ظاهرا يدل على صحته و يوحى بالثقة⁽³⁾.

في حالة عدم توفر هذه الشروط للمحافظ العقاري سلطة رفض إيداع أي سند لا يستوفي صفة الرسمية لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر⁽⁴⁾.

(1) بوصوف موسى، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، محاضرة ألقىت بمناسبة أيام دراسية بوهان، مجلة مجلس الدولة، عدد 2، الجزائر، سنة 2002، صص 29-30.

(2) زيتوني عمر، في مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، م.م، العدد 3 لسنة 2001 صص 36-37، انظر أيضا: عمر بوحلاسة، مقال بعنوان و التوثيق و المحيط المهني، م.م، عدد 5، سنة 1990، صص 22-23.

(3) يحي بكوش، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري والفقہ الإسلامي -دراسة نظرية و تطبيقية - ط 2، 1988، صص 427.

(4) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، صص 140.

الفرع الثاني

فحص توفر قاعدة الشهر المسبق

من أجل ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية ودعم فكرة الائتمان العقاري والمحافظة على حقوق المالك الجديد، قيد المشرع الجزائري عملية الشهر العقاري بقاعدة ثانية لا تقل أهمية عن قاعدة الرسمية وهي قاعدة الشهر المسبق للمحركات، حيث نصت المادة 88 من المرسوم 63/76 على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير".

يظهر جليا من نص هذه المادة أنه لا يمكن للمحافظ العقاري بأي شكل من الأشكال القيام بإجراء إشهار محرر يتضمن تصرف وارد على عقار ما لم يكن هناك شهر مسبق للمحرر الذي كان سببا في اكتساب العقار المتصرف فيه، فمن هنا تظهر فكرة تسلسل الملكية العقارية بحيث تنتقل من المتصرف إلى المتصرف إليه بطريقة قانونية واضحة يمكن عن طريقها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على ملكية هذا العقار ومنه يمكن التصدي لظاهرة التصرفات المزدوجة التي كثيرا ما تحدث في الحياة العملية⁽¹⁾.

هناك حالات يتلقى فيها المحافظ العقاري بعض الوثائق التي يستعصى عليه مراقبة قاعدة الشهر المسبق وذلك باعتبارها أول إجراء أو أنها حالات تتطلبها عمليات التحول من نظام الشهر الشخصي إلى العيني، وقصد إيجاد حل لهذه الحالات فإن المشرع الجزائري أورد استثناءات على هذه القاعدة، منها ما ورد النص عليها في المرسوم 63/76 متعلق بتأسيس السجل العقاري، ومنها ما ورد في المرسوم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل بموجب مرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 يمكن سردها على النحو التالي:

(1) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص ص 48-49.

1- الإجراء الأول في السجل العقاري:

أثناء القيام بعمليات مسح الأراضي المحدثه بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، اتضح أن هناك عدد هام من الوحدات العقارية مشغولة من قبل الأطراف، بدون أن يكون لأصحابها وثائق رسمية مما جعلها مجهولة المالك. لذلك فإنّ المشرع الجزائري سمح في قانون الشهر العقاري للمحافظين العقاريين بتقييم هذه العقارات باسم الشخص الحائز دون اشتراط توافر قاعدة الشهر المسبق كون أن هذه العقارات ليس لها أصل ثابت بالمحافظة العقارية، ويتجلى ذلك من نص المادة 89 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم بنصها: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأولي الخاص شهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد 08 إلى 18 من هذا المرسوم...". ومن أمثلة ذلك:

أ. إشهار اكتساب الملكية بالتقادم :

سواء كان مكرسا في عقد الشهرة طبقا للمرسوم 352/83⁽¹⁾ الذي سن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، أو حالة اللجوء إلى القضاء لاستصدار حكم يكرس اكتساب الملكية بالتقادم، فإن عملية الشهر في كلتا الحالتين لا تتطلب من الموثق و القاضي من ذكر مراجع أصل الملكية لأن اكتساب الملكية في هذه الحالة يعد كإجراء أول بالنسبة للعقار المراد اكتسابه تم إعفائه من مبدأ الأثر الإضافي للشهر⁽²⁾.

ب. عقود الاستصلاح:

تتعلق هته العقود بإشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي يتم شهرها بالمحافظة العقارية من دون الحاجة إلى توافر عملية الإشهار المسبق لأنها تشكل إجراء أولى معفي من قاعدة الأثر الإضافي للشهر.

(1) مرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن اعتراف بالملكية، ج.ر، العدد 21، الصادرة في 24/05/1983(ملغى).

(2) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 224 .

ج. شهادة الحيازة:

تعتبر شهادة الحيازة من السندات الإدارية الرسمية المعفاة من قاعدة الشهر المسبق وقد أحدثها المشرع الجزائري بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 يتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾ والمرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27/07/1991⁽²⁾ الذي يحدد كيفية إعدادها وتسليمها ومادمت هذه الشهادة جاءت لتسوية وضعية العقارات التي يفنقر أصحابها إلى سندات في انتظار إتمام عملية المسح فهي معفاة من مبدأ الأثر الإضافي للشهر.

د. العقود العرفية التي اكتسبت تاريخ ثابت قبل 1971/01/01:

ورد هذا الاستثناء في نص المادة 89 من المرسوم 63/76 بنصها: " لا تطبق أحكام المادة 88 على العقود الخاضعة للإشهار العقاري عند الإجراء الأول" وتم تعديلها بموجب المرسوم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 كالأتي: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 08 إلى 18 من هذا المرسوم... عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا من سند إكتسب تاريخ ثابت قبل أول يناير سنة 1971"، من بين مبررات تطبيق هذا الاستثناء أنه قبل تاريخ 1971/01/01 كانت عملية شهر مختلف العقود أمرا اختياريًا، أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت فإنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق القضاء⁽³⁾.

(1) قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر العدد 49، الصادرة في 1990/11/18.

(2) مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ج.ر، العدد 36، الصادرة في 31 يوليو 1991.

(3) حمدي باشا عمر، زروقي ليلي "المنازعات العقارية"، المرجع السابق، ص ص 221-222. تعرض أيضا لهذه الاستثناءات، الأستاذ رامول خالد، في مقال بعنوان قاعدة الأثر النسبي، مجلة الموثق، عدد 05، مارس 2002، ص ص 23-24.

المطلب الثاني

مهمة المحافظ في المراقبة

حتى تلقى التصرفات القانونية التي ترد على الحقوق العقارية الحجية المطلقة والحماية التامة أثناء عملية الشهر، فإنه من الضروري أن تكون المعلومات التي تتضمنها صحيحة وسليمة تعكس بالفعل واقع التصرف وأطرافه، لهذا الأمر وضع المشرع على عاتق المحافظ العقاري مهمة التحقيق في هوية وأهلية الأطراف الموجودين في العقد محل الشهر⁽¹⁾ وكذلك مراقبة مدى استنفاء التصرف الوارد على العقار لشروطه الشكلية.

الفرع الأول

التحقيق في هوية الأطراف

لقبول المحرر الرسمي لدى المحافظة العقارية لابد أن تتوفر فيه مجموعة من البيانات تتعلق بهوية الأطراف والتي ينبغي على محرري العقود التحقق من صحتها و التصديق عليها بما يضمن قانونية العقد وسلامته، طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 62 إلى 65 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/23 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

إذ فُرض على محرري السندات الرسمية المودعة للشهر تعيين الأطراف تعيينا دقيقا لكون ذلك يعد شرطا أساسيا لقبول إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية حيث نصت المادة 62 من المرسوم 63/76 السالف الذكر على ما يلي: "كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يشتمل على ألقاب وأسماء موطن وتاريخ ومكان الولادة ومهنة أطراف وعند الاقتضاء أسماء زوجاتهم وان ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة الأطراف يجب أن يصادق عليها موثق أو كاتب ضبط أو السلطة الإدارية في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة من نسخة أصلية أو نسخة مودعة من أجل تنفيذ الإجراء"، تم تعديل هذه المادة 62

(1) جاء في نص المادة 22 من الأمر 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري مايلي:

" يحقق المحافظ في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار، و سيحدد مرسوم كفاءات تطبيق هذه المادة ".

السابقة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93⁽¹⁾ المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 الذي أضاف عنصر جنسية الأطراف واستغنى عن ذكر أسماء زوجاتهم.

فيما يخص الشهادات بعد الوفاة يجب الإشارة إلى الحالة المدنية للمتوفى بالنسبة للمتوفى وبالنسبة لكل واحد من الورثة والموصى لهم والتصديق عليها، مع ذكر كل أسماء أو ألقاب وموطن وتاريخ الولادة ومهنة كل واحد منهم.

هذه البيانات تعرف في التشريع الجزائري بما يسمى "الشرط الشخصي للأطراف" وهو ما نصت عليه المادة 65 من المرسوم 63/76 بنصها " أن العقود والقرارات والجداول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف".

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية فتحدد وتعينهم يختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية⁽²⁾، كما حددت المادة 63 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري البيانات المتعلقة بتعين الأشخاص المعنوية وذلك حسب الشكل والطبيعة القانونية للشخص المعنوي وهي:

1. بالنسبة للشركات المدنية، يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها.
2. بالنسبة للشركات التجارية يجب تحديد تسميتها، شكلها القانوني، مقرها وكذا رقم التسجيل في السجل التجاري.
3. بالنسبة للجمعيات، تسميتها، شكلها القانوني، مقرها، تاريخ ومكان تصريحها.
4. بالنسبة للجماعات المحلية، تسميتها / تسمية البلدية أو الولاية.
5. بالنسبة لأمالك الدولة لأبد من تثبيت اسم الدولة.

(1) راجع في ذلك المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 يعدل ويتمم المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المرجع السابق.

(2) رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 59-60.

عند التأكد من كل عناصر التعيين المطلوبة فإنه يتم الشهر وفقا لهذا التعيين وكل تغيير يطرأ فيما بعد كتغيير أسماء و ألقاب طرفي العقد يجب أن يكون موضوع إشهار جديد، إلى جانب ذلك أكد المشرع الجزائري على ضرورة التصديق على هذه الهوية. من أجل تنفيذ إجراء الشهر بالمحافظة العقارية لمختلف المحررات والعقود لابد أن تكون جداول المستخرجات والصورة الأصلية أو أي نسخ أخرى مصادق عليها أو على هوية الأطراف ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 63 و 64 من المرسوم 63/76 التي أشارت إلى الأشخاص المؤهلين للتصديق على هوية الأطراف (موثق - كاتب ضبط - قضاة - النيابة العامة...)⁽¹⁾.

الفرع الثاني

مراقبة الشروط الخاصة بتعيين العقارات

يعتمد نظام السجل العقاري على العقار لشهر التصرفات العقارية، لهذا بات من الضروري إقرار شروط صارمة وواضحة لتعيين العقار ولإضفاء القوة الثبوتية المطلقة للتسجيلات الواردة في السجل العقاري، اشترط المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 السالف الذكر تعيين العقارات تعيينا دقيقا منافيا للجهالة، بتعيين نوعه ومساحته وحدوده وتبيان مراجع المسح وهو ما تضمنته المادة 66 من المرسوم 63/76 غير أن عناصر تعيين العقارات تختلف باختلاف موقع العقار المعين ونوعه وينبغي التمييز ما بين العقار الواقع في بلدية مسها المسح أم لم يمسه.

أولا/الشروط المتعلقة بتعيين العقارات الممسوحة :

كُلف المحافظ العقاري بمراقبة الشروط الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة إذ نصت المادة 66 من المرسوم 63/76 على الأتي "أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعينه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم رقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي عليه من

(1) راجع المادة: 65 من المرسوم رقم 63/76، المرجع السابق.

مسح الأراضي، فالعناصر التي ينبغي توافرها للتعيين العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة تشمل:

1. تحديد طبيعة العقار بالنوع، تحديد البلدية الواقع بها رقم مخطط مسح الأراضي الذي يعكس التمثيل البياني لإقليم البلدية وكل التفاصيل الأخرى المتعلقة بالمكان المعني إن وجد القسم، القطعة، الوحدة العقارية ويتم ترقيم مخطط مسح الأراضي بوضع رقم خاص به حتى يسهل بعد ذلك عملية مطابقة الوثائق مع المخطط فيعطي بموجب هذا الترقيم لكل وحدة عقارية رقما خاصا بها.

2. قسم مخطط المسح وهو يشكل جزء من إقليم البلدية المحدد بطريقة ما يتم نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي.

3. تحديد المكان المسمى ويسمى أيضا بالمكان المعلوم، كما ورد في المادة 3/15 من المرسوم 62/76 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام⁽¹⁾ وإذا كانت هذه قطع تقع في منطقة حضرية يمكن استبدال اسم المكان المسمى باسم الحي و الشارع⁽²⁾.

4. تحديد محتوى وثائق المسح، هي من العناصر الأساسية المعتمد عليها في تعيين العقارات لأنه بواسطته يتم ضبط كل البيانات المتعلقة بالبطاقة العقارية ولهذا الغرض ألزم المشرع محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر بضرورة إرفاق مستخرج مسح الأراضي بالمحرر المودع لدى المحافظة العقارية⁽³⁾.

ثانيا/الشروط المتعلقة بتعيين العقارات غير الممسوحة:

في انتظار إتمام عمليات المسح المحدث بموجب الأمر 74/75 في كامل التراب الوطني، وضع المشرع الجزائري أحكاما انتقالية تحدد بموجبها معالم تعيين العقارات الواقعة في المناطق

(1) مرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، العدد 30 الصادرة في 13 أبريل 1976.

(2) بخصوص تحديد المكان المسمى المنصوص عليه المادة 15 من المرسوم 62/76، يقابلها في التشريع المصري الحارة والأزقة: " راجع في ذلك المستشار أنور طلبه " الشهر و المفاضلة بين التصرفات "، دار النشر الثقافة - لبنان، طبعة 1989 ص 26.

(3) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 67.

التي لم تمسها عملية المسح بعد، ذلك في الوثائق والعقود التي تكون واجبة الشهر بالمحافظة العقارية، فبالنسبة للعقارات الريفية غير المسوَّحة فإنها تخضع لأحكام المادة 114 من المرسوم 63/76 التي تنص على أنه: "عند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فإن كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة مايلي: نوع العقار، موقعه، محتوياته".

أما بالنسبة للعقارات الحضرية غير المسوَّحة فالمحرر الذي يتعين إشهاره بصددتها يجب أن تحدد فيه اسم البلدية، الشارع الواقع فيه، الرقم، طبيعة العقار، ومساحته وبناءا على هذه المعلومات فإنه يتم إعداد بطاقة عقارية حضرية للعقار المعين⁽¹⁾.

(1) المرجع نفسه ص 68.

الفصل الثاني

الطعن في أخطاء وقرارات المحافظ العقاري

إنّ منح للمحافظ العقاري صلاحيات واسعة جعلت هذا الأخير من أكثر المهنيين عرضة للأخطاء سواء في اتخاذه للقرارات أو ارتكابه لأخطاء مضرّة بالغير أثناء ممارسة مهامه وللحرص على حقوق هذا الأخير وحمائها من الضياع، أعطى المشرع الجزائري للأفراد الحق في الطعن ضد الأخطاء⁽¹⁾ التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه وأيضا الطعن في قراراته التعسفية أمام الجهات القضائية المختصة، حيث نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة لطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا".

لتفصيل في ذلك قسمت هذا الفصل إلى مبحثين عالجت في المبحث الأول أخطاء وقرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن وفي المبحث الثاني مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري.

(1) إن المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري تنتقل في الأصل على الدولة التي لها الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه الخطأ الجسيم عملا بنص المادة 23 الأمر 74/75 يتضمن تأسيس السجل العقاري السالف ذكره والتي تنص: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرّة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.

و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير."

المبحث الأول

أخطاء وقرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن

يعد المحافظ العقاري المحور الأساسي في نظام الشهر العقاري لاسيما نظام الشهر العيني، يلعب دور مهما في تفعيل استقرار الملكية العقارية والحفاظ على حقوق الأشخاص، لذا فمن الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته⁽¹⁾ في حالة ارتكابه أخطاء سواء كانت مرفقية أو شخصية (هذا ما تناولناه في المطلب الأول)، أو اتخاذه قرارات تعسفية في رفض الإيداع أو رفض الإجراء (وهو ما تناولناه بالدراسة في المطلب الثاني).

المطلب الأول

أخطاء المحافظ العقاري

لم يحدد المشرع الجزائري الأخطاء التي يمكن أن يرتكبها المحافظ العقاري والموجبة للتعويض، على عكس التشريعات المقارنة⁽²⁾ التي أخذت بنظام الشهر العيني، حيث أوردت هذه الأخيرة حالات خاصة فعلى سبيل المثال نجد التشريع السوري حدد بعض الأخطاء المرتكبة من المحافظ العقاري التي ينجر عنها مساءلة هذا الأخير حيث نص في مادته 95 من القرار رقم 188 على مايلي: « إن أمين السجل مسؤولا شخصيا عن الأضرار الناتجة عما يلي:

1. عن إهمال تدوين قيد أو يقيد احتياطي أو ترقين في السجل، ذا طلب من دوائره إجراؤه بصورة قانونية.
2. عن إهمال الإشارة إلى قيد أو جملة قيود، أو قيود احتياطية أو ترقينات مدونة بالسجل العقاري، في الشهادات أو الخلاصات المأخوذة عن السجل العقاري والتي يعطيها موقعة بإمضائه.

(1) مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 129.

(2) القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2009، ص 365.

3. عن عدم قانونية أو عن بطلان القيود، والقيود الاحتياطية أو ترقيبات مدونة

بالسجل العقاري».

أيضا المشرع الفرنسي نجده نص في المادة 2197 تقنينه المدني الفرنسي على بعض الحالات التي تنقرر فيها مسؤولية المحافظ العقاري حيث نصت على الآتي: " يكون محافظ الرهون العقارية مسؤول عن الاضرار الناجمة عن :

1. إهمال الإشهار العقاري للعقود والأحكام القضائية.

2. إغفال إعطاء المعلومات بالتسجيلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات

العقارية المسلمة⁽¹⁾."

وفقا لما جاء في نص المادة 23 من الأمر 75/74 السالف ذكره التي نصت: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه و دعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في اجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى.

و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ.

و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير."

وعليه قمنا بتقسيم الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري إلى أخطاء مرفقية وأخطاء

شخصية.

الفرع الثاني

أخطاء المحافظ العقاري المرفقية

الأخطاء المرتكبة من قبل رجل الإدارة تتباين فيما بينها تبعا إما لارتباطها أو عدم ارتباطها بالوظيفة، فيقوم الخطأ المصلحي كنتيجة طبيعية لتجاهل المحافظ العقاري لواجباته المهنية فهو الخطأ الذي لا يمكن فصله عن واجبات الوظيفة بحيث يعتبر من المخاطر التي يتعرض لها الموظفون.

(1) مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص146.

أولاً/ تعريف الخطأ المصلحي:

الخطأ المصلحي حسب تعريف الدكتور عمار عوابدي هو: " ... الخطأ الذي يشكل إخلال بالالتزامات وواجبات قانونية سابقة عن طريق التقصير والإهمال الذي ينسب ويسند إلى المرفق ذاته ويقوم ويعقد المسؤولية الإدارية ويكون الاختصاص بالفصل والنظر فيه لجهة القضاء الإداري في النظم القانونية لذات النظام القضائي الإداري⁽¹⁾ .

كما عرف الفقيه فالين الخطأ المصلحي بأنه: " الخطأ الذي لا يمكن فصله عن المرفق العام⁽²⁾ ."

فالخطأ المرفقي هو الخطأ الذي ينسب إلى المرفق حتى ولو كان الذي قام به مادياً أحد العاملين به ويقوم الخطأ على أساس أن المرفق ذاته هو الذي تسبب في الضرر لأنه لم يؤد الخدمة العامة وفقاً للقواعد التي يسير عليها سواء كانت هذه القواعد خارجية أيّ وضعها المشرع ليلتزم بها المرفق أو داخلية أيّ سنّها المرفق لنفسه أو يقتضيها السير العادي للأمر⁽³⁾.

(1) عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية-دراسة تأصيلية تحليلية ومقارنة- ديوان المطبوعات الجامعية ، طبعة 2، الجزائر، 2004، ص120.

(2) التعريف مأخوذ من المرجع نفسه، ص120.

(3) وهو ما قضت به محكمة النقض المصرية التي جاء في منطوق حكمها مايلي: " الخطأ المرفقي وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو الخطأ الذي ينسب إلى المرفق حتى ولو كان الذي قام به مادياً أحد العاملين به ويقوم الخطأ على أساس أن المرفق ذاته هو الذي تسبب في الضرر لانه لم يؤد الخدمة العامة وفقاً للقواعد التي يسير عليها سواء اكانت هذه القواعد خارجية أيّ وضعها المشرع ليلتزم بها المرفق أو داخلية أيّ سنّها المرفق لنفسه أو يقتضيها السير العادي للأمر... " الطعن رقم 2228، لسنة 63 ق، جلسة 2000/5/10، مجموعة محمد كمال عبد العزيز، التقنين المدني في ضوء القضاء والفقه، مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة 2003، ص1620. نقلته من مقال لدكتور/صالح ناصر العتيبي منشور في الدليل الالكتروني للقانون العربي بعنوان: تكامل القانونين المدني والإداري في تطلب الخطأ لقيام المسؤولية المدنية للموظف العمومي ومدى إعتبار ذلك ضمانات وظيفية ، ص 57، الموقع الالكتروني:

ثانيا/ بعض صور أخطاء المحافظ العقاري المصلحية:

أخطاء المحافظ العقاري المرفقية هي الأخطاء المضرة بالغير والناجمة عن الإهمال أو تقصيره أثناء اداء مهامه تتمثل في الآتي:

أ. التنظيم السيئ للمرفق العام :

يظهر التنظيم السيئ للمرفق العام من خلال التملص والإهمال و التباطؤ في التنفيذ ولأن اختصاصات وصلاحيات المحافظ العقاري ليست مجرد امتيازات يقوم بها متى شاء، فهو ملزم بالقيام بنشاطاته الوظيفية بأمانة وحرص تام على تحقيق المصلحة العامة، مثال ذلك: امتناع المحافظ عن إيداع الوثائق بسجل الإيداع قصد إجراء الإشهار العقاري، دون أي سبب جدي أو دون إبلاغ المعنيين بالأمر وقد هذا الخطأ نتيجة لبعض الوعود الكاذبة التي يلتزم بها الموظف تتراجع الإدارة عن تنفيذها، فالإدارة في هذه الحالة لا تفي بوعدها كأن تقدم معلومات سرية مع العلم أنها غير صحيحة لصحافة معينة فقط من أجل الإشاعة أو معلومات ناقصة ولاسيما بالنسبة لبعض الأفراد الراغبين في اقتناء عقار معين ففي هذه الحالة يسأل المرفق الإداري عن فعله الضار.

ب. التسيير السيئ للمرفق العام:

إن الإهمال من طرف الأعوان العموميين يؤدي إلى التسيير السيئ للمرفق العام و كذلك التأخير المفرط في تسييره، فمتى أدى ذلك إلى ضرر ما فإنه يمكن للمضروب مطالبة الإدارة بالتعويض من امثلة ذلك :

- عدم قيام المحافظ العقاري بعملية الرقابة أو التحري للتصرفات بشكل دقيق.
- عدم فحص العقود والوثائق والشروع في عملية شهرها.
- عدم التحلي باليقظة اللازمة والتدقيق الكامل في البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات.
- إجراء الشهر العقاري للسندات دون أن يقوم بضبط الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر أو عدم مراعاة أحكام المادة 100

من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 تتضمن حالات رفض إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، فيكون المحافظ العقاري مرتكب لخطأ بالإهمال إذا قام بإشهار سند ما مع أن حدود الملكية العقارية تم تغييرها ودون مراعاة وثائق القياس (1).

الفرع الثاني

أخطاء المحافظ العقاري الشخصية

يكون خطأ المحافظ العقاري شخصياً إذا كان العمل الضار مصطبغاً بطابع شخصي يكشف عن الإنسان بضعفه وشهوته وعدم تبصره، فالعبرة بالقصد الذي يبتغيه المحافظ العقاري وهو يؤدي واجبات وظيفته، فكلما قصد النكابة أو الأضرار أو طغت منفعته الذاتية كان خطؤه شخصياً يتحمل هو نتائجه ويفصل التفرقة بين الخطأ الشخصي والخطأ المصلحي يكون بالبحث وراء نيته كموظف عام، فإذا كان يهدف من القرار الذي أصدره تحقيق الصالح العام أو كان قد تصرف ليحقق الأهداف المنوط بالإدارة تحقيقها والتي تدخل في وظيفتها الإدارية، فإن خطأ المحافظ العقاري في هذه الحالة يندمج في أعمال الوظيفة بحيث لا يمكن فصله عنها، فتعد من الأخطاء المنسوبة إلى المرفق العام، فيكون خطأ المحافظ العقاري يكون مصلحياً.

أما إذا تبين أن هذا الأخير لم يعمل للصالح العام أو كان يعمل مدفوعاً بعوامل شخصية أو كان خطؤه جسيماً بحيث يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة قانون العقوبات فإن خطأ المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر شخصياً (2).

(1) مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 139.

(2) وفي الاتجاه نفسه سار القضاء الكويتي، فقضت محكمة التمييز بما يلي: "من المقرر أن التفرقة بين الخطأ المرفقي والخطأ الشخصي إنما يتحدد تبعاً لما يستخلصه القاضي من ظروف كل حالة وملابساتها، مستهدياً في ذلك بعيداً من المعايير، منها نية الموظف ومبلغ الخطأ من الجسامة والدافع إلى ارتكابه، فالعبرة بالقصد الذي ينطوي عليه الموظف وهو يؤدي واجبات وظيفته، فكلما قصد النكابة أو الأضرار أو تغياً منفعته الذاتية كان خطؤه شخصياً ويتحمل نتائجه وكذلك كلما كان الخطأ جسيماً، أي متى كان عمل الموظف الضار مشوباً بسوء النية أو كان بالغاً حد الجسامة، والا كان العمل الضار مصلحياً يسأل عنه ذات المرفق"، نقلته من مقال لدكتور/صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص 61-62.

المشرع الجزائري لم يبين لنا الحالات التي ترتب مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية واكتفى فقط بقول أن الدولة يحق لها الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه الخطأ الجسيم على عكس ما ذهب إليه تشريعات معظم الدول، حيث أوردت نصوصا خاصة في هذا الإطار تتضمن سرد بعض الأمور تترتب على مخالفتها قيام مسؤولية الدولة نذكر من بين هذه التشريعات ما يلي:

أ.قانون الشهر العقاري السوري:

حيث نص في مادته 95 من القرار رقم 188 على مايلي: « إن أمين السجل مسؤولا شخصيا عن الأضرار الناتجة عما يلي:

- عن إهمال تدوين قيد أو يقيد احتياطي أو ترقيين في السجل، ذا طلب من دوائره إجراؤه بصورة قانونية.
- عن إهمال الإشارة إلى قيد أو جملة قيود، أو قيود احتياطية أو ترقيينات مدونة بالسجل العقاري، في الشهادات أو الخلاصات المأخوذة عن السجل العقاري والتي يعطيها موقعة بإمضائه.
- عن عدم قانونية أو عن بطلان القيود، والقيود الاحتياطية أو ترقيينات مدونة بالسجل العقاري»⁽¹⁾.

ب.المشرع الفرنسي:

- نجد نص في المادة 2197 تقنينه المدني الفرنسي على بعض الحالات التي تنقرر فيها مسؤولية المحافظ العقاري حيث نصت على الأتي: « يكون مسؤول عن الاضرار الناجمة عن:
- إهمال الإشهار العقاري للعقود والأحكام القضائية.
 - إغفال إعطاء المعلومات بالتسجيلات الواردة على الحقوق وعدم ذكرها في الشهادات العقارية المسلمة⁽²⁾».

(1) القاضي حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص365.

(2) مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص146.

ج) ظهير التحفيظ العقاري المغربي :

بالرجوع إلى الفصل 97 من هذا الظهير نجده ينص على مسؤولية المحافظ الشخصية عن الأضرار التي قد تنتج عن عمليات التحفيظ العقاري وفي هذا نورد الفصل 97 كآلاتي :

" إن المحافظ مسؤول شخصيا عن الضرر الناتج :

1- عن إغفال التضمين بسجلاته لكل تسجيل أو تقييد إحتياطي أو تشطيب طلب بصفة قانونية .

2- عن إغفال التضمين بالشهادات أو النسخ من الكناش العقاري المسلمة والموقعة من طرفه لكل تسجيل أو تقييد أو تقييد احتياطي أو تشطيب ضمن بالكناش العقاري.

3- عن فساد و بطلان ما ضمن بالكناش العقاري من تسجيل أو تقييد أو تقييد إحتياطي أو تشطيب ضمن بالكناش العقاري (1) .

المشرع الجزائري نص في المادة نص المادة 23 من الأمر 75/74 السالف ذكره على الخطأ الجسيم الذي يمكن للمحافظ العقاري الوقوع فيه دون ذكر حالات هذا الخطأ حيث نصت المادة في فقرتها الأخيرة على الأتي: " وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يعد الخطأ الجسيم من بين الأخطاء التي يندم فيها التبصر والحكمة وينساق من خلالها الموظف وراء تحقيق مصالحه الذاتية، حيث يسأل الموظف مساعلة شخصية عن أفعاله الضارة، ويكون محل المتابعة التأديبية⁽²⁾ والتقصيرية والجزائية إن كان الفعل المرتكب معاقب عليه التشريع الجزائي ومن بين الأخطاء الجسيمة التي يمكن للمحافظ العقاري ارتكابها:

- قيام المحافظ العقاري بإجراء عملية الشهر العقاري لسند يحمل تصرف مخالف للنظام العام أو الآداب العامة، كشهر بيع ملك يدخل ضمن الأملاك الوطنية بالرغم من

(1) بدر العزيمي، بحث ودراسة بعنوان " أسس المسؤولية الشخصية للمحافظ على الملكية العقارية"، مجلة الفقه والقانون، كلية العلوم القانونية بفاس، المغرب، تاريخ النشر 06/02/2011، ص ص 11-26.

(2) قد تصل العقوبات التأديبية المفروضة على الموظف إلى حد الإقالة من الوظيفة، وفي هذا الصدد صدر قرار إداري عن المديرية العامة للأملاك الوطنية لوزارة المالية ب26 جوان 2002 يقضي بإنهاء مهام المحافظ العقاري نظرا لارتكابه مخالفات مهنية جسيمة، أنظر الملحق رقم 05.

الاعتراض الصادر عن مدير أملاك الدولة، أو شهره لسند عقاري لم يخضع إلى قاعدة الأثر النسبي في الشهر⁽¹⁾.

■ تسليم المحافظ العقاري الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة من قبل المسح العام للأراضي المستحدثة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 134/92 المؤرخ في 1992/04/07 من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية⁽²⁾.

■ شهر المحافظ العقاري لحق مشوب بعيب كحالة الهبة الصادرة من الواهب الذي لا تتوفر فيه أهلية التبرع وقت صدور الهبة وتم شهره.

المطلب الثاني

قرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري صلاحية مراقبته اجراءات الشهر العقاري ورفض إيداع أي محرر لا تتوفر فيه الشروط ليكون محل إجراء الشهر، كذلك منح له سلطة رفض إجراء الشهر بعد قبوله الإيداع، إلا أن المحافظ العقاري قد يتعسف في استعمال هذه السلطة الممنوحة له فيصدر قرارات تعسفية في هذا الشأن.

الفرع الأول

الرفض التعسفي للإيداع

منح القانون للمحافظ العقاري صلاحية رفض محرر المودع لشهر وحدد حالات الرفض في نص المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63/76 السالف ذكره على سبيل الحصر، يعد قرار الرفض الصادر من المحافظ العقاري قرار إداري لذا يجب أن يذكر فيه سبب الرفض، النص

(1) مجيد خلوفي، المرجع السابق، ص 139-140 .

(2) بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص (عقود ومسؤولية) جامعة الجزائر، الجزائر، 2006-2007، ص ص 32-33.

القانوني الذي يبرر الرفض، عدم تجزئة الرفض، تاريخ قرار الرفض، فإذا وجد رفض مخالف لهذه الشروط فهو قرار رفض تعسفي.

أولاً/أسباب رفض الإيداع:

إن رفض الإيداع راجع عموماً وحسب أحكام نص المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري الأسباب التالية:

1. أسباب ترجع إلى شكل ومضمون الوثائق المودعة للإشهار:

فيرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظ العقاري ما يلي:

1. الدفتر العقاري.

ب. مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثنائق القياس، وتعتبر في حكم مماثل لعدم تقديم مستخرج مسح الأراضي السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

ت. عندما تكون الجداول التي نص على إيداعها بموجب المواد 93 و95 و98 لا تحتوي على أي من البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة.

ث. عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل، أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

3. أسباب تتعلق بتعيين الأطراف: يرفض المحافظ العقاري الإيداع عندما يكون التصديق

على هوية الأطراف و عند الاقتضاء على الشرط الشخصي لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط

المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و103 من المرسوم 63/76⁽¹⁾.

(1) راجع في ذلك المواد من 62 إلى 65 و من 102 إلى 103 من المرسوم رقم 76/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

4. أسباب تتعلق بتعيين العقارات: يرفض المحافظ العقاري الإيداع عندما يكون تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم رقم 63/76.

هناك حالة أخرى جاء بها الاجتهاد القضائي من خلال القرار رقم 129.947 المؤرخ في 1998/03/09 الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا سابقا «غير منشور»⁽¹⁾، هذه الحالة تتمثل في رفض إيداع عقد الشهرة لعقار له سند رسمي ومشهر لدى المحافظة العقارية⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أن هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزئيا ذكرتها نص المادة 106 من المرسوم 63/76 وهي :

1. حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة وتميزة بعدد المالكين حيث يمكن أن يشمل الرفض البعض دون البعض الآخر.

2. حالة المزايمة حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة المنجزة بموجب عقد واحد وبنفس العقد، ففي هذه الحالة، فإن الوثيقة المودعة تعتبر كوثيقة تتضمن إجراءات كثيرة بمثل عدد قطع الأرض التي تمت المزايمة عليها أو البيوع المتميزة.

(1) حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة (عقد الشهرة، شهادة الحيازة)، دارهومة لطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2001، ص 79.

(2) بمجرد صدور هذا القرار قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار مذكرة تحت رقم 873 بتاريخ 1999/02/21 طالبت فيها من المحافظين العقاريين ومديري أملاك الدولة بوجوب تعزيز وتدعيم ملفات المنازعات المماثلة التي ترفع على مستوى الجهات القضائية بنسخة من هذا القرار، جاء في حيثيات القرار: (حيث يدفع المستأنفان بأنهم يحوزان العقار موضوع النزاع منذ سنة 1933 وأن عقد الشهرة المحرر أمام الموثق لاكتساب الملكية متوفر فيه شروط المادة 827 من القانون المدني وكذا أحكام المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21. ولكن حيث كما دفع المستأنف عليه فإن الإجراءات المنصوص عليها في المرسوم المشار إليه أعلاه يستبعد تطبيقها أمام وجود سند رسمي ومشهر للعقار موضوع النزاع بالمحافظة العقارية لقسنطينة في 1898/06/03 حجم 755 رقم 55. حيث أن طبيعة الأرض ملك بدون سند وقد تنازلت الدولة عليها لفائدة الشاغلين آنذاك وعددهم 04. وعليه فإن رفض إشهار عقد الشهرة من طرف المحافظة العقارية كان مؤسسا لأن المرسوم رقم 352/83 السالف الذكر، يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وعليه فإن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى به).

3. حالة ما إذا كانت الوثائق المودعة قصد إشهار امتيازات أو رهون، أو نسخة التتبيه المساوية للحجز، تتضمن خلافات في تعيين بعض العقارات المترتبة عليها بعض الحقوق أو المحجوزة فإن الإجراء يقبل بالنسبة للعقارات التي يكون تعيينها مطابقا فإن الرفض لا ينطق به إلا بالنسبة للعقارات الأخرى.

ثانيا: كيفية رفض الإيداع

قبل أن يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع يجب عليه أن يفحص العقود والوثائق المودعة من أجل حصر كل الأخطاء والنقائص الموجودة فيها، وذلك من أجل تجنب رفض الإيداع مرة أخرى⁽¹⁾، يتم تجسيد قرار رفض الإيداع في رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول موجه لمودعي العقود والوثائق الرسمية أو بواسطة التسليم الشخصي للموقع على التصديق مقابل الإقرار بالاستلام.

تحتوي هذه الرسالة على تاريخ الرفض وأسباب الرفض ، توقيع المحافظ العقاري مع تأشيرة المحافظة العقارية وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع، فإذا قام محرر العقد بتدارك الخطأ الذي أبلغه به المحافظ العقاري، والذي كان سبب للرفض، وتأكد ذلك التصحيح للمحافظ العقاري قام بقبول الإيداع وتنفيذ إجراء الشهر⁽²⁾.

أما فيما يخص كيفية مسك ملف الرفض من قبل المحافظ العقاري، فيقسم إلى أربعة ملفات فرعية وهي:

1. ملف فرعي خاص بقضايا في انتظار الرفض.
2. ملف فرعي خاص بقضايا مرفوضة للحفظ.
3. ملف فرعي خاص برفض نهائي.

(1) جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 207.

(2) أنظر المواد: 107، 108، 110 من المرسوم 63/76 المرجع السابق.

4. ملف فرعي خاص بقضايا المنازعات، فعند اتخاذ المحافظ قراره بالرفض الإيداع عليه التأشير به على الملف الخاص بقضايا في انتظار الرفض، مع ذكر تاريخه، سببه، والنص القانوني الذي استند إليه.⁽¹⁾

إذا تجاوزت المدة القانونية الخاصة بالطعن في قرار الرفض والمقدرة بشهرين، فإن الملف الفرعي الخاص بالرفض يرتب ضمن الملف الخاص بالرفض النهائي، أما إذا قام المتضرر بالطعن في الآجال القانونية المحددة أعلاه، فالملف يرتب في الملف الفرعي الخاص بالمنازعات في انتظار صدور الحكم النهائي الذي يقر أحد الحلين:

أ. ما أن يؤيد قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإيداع وبالتالي الملف في هذه الحالة يرتب في الملف الفرعي النهائي.

ب. أما إذا كان الحكم يلغي قرار المحافظ العقاري، فإن على هذا الأخير إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية⁽²⁾.

الفرع الثاني

الرفض التعسفي للإجراء

من بين أهم السلطات التي منحها المشرع للمحافظ العقاري سلطة رفض إجراء شهر المحررات إلا أن أنه حدد أسباب رفض الإجراء على سبيل الحصر على المحافظ العقاري احترامها وإلا عد قرار رفضه لإجراء الشهر رفض تعسفيا قابلا للطعن فيه بالإلغاء.

أولا/ أسباب رفض الإجراء: بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع، ثم يبدأ عملية الفحص الدقيق والشامل التي يمكن أن تؤدي إلى رفض الإجراء⁽³⁾ في حالة عدم

(1) رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص ص 132-133.

(2) المرجع نفسه، ص 133. راع أيضا: مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006.

(3) محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب بليدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2001/2000، ص 82.

توفر الشروط المنصوص عليها في المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 والتي يمكن تعداد أسباب الرفض في النقاط التالية:

1. عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة.
2. عندما يكون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 من المرسوم رقم 63/76⁽¹⁾ غير صحيح وهذا يتعلق بتسجيلات الرهون والامتيازات المحددة.
3. عندما يكون تعيين الأطراف وتعيين العقارات أو تعيين الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
4. عندما تكون صفة المتصرف أو لحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
5. عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104⁽²⁾ يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف .
6. عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بإحدى أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105⁽³⁾.
7. عندما يظهر وقت التأشير على الإجراءات بأن الإيداع كان من الواجب رفضه، وعندما لا تكشف التحقيقات المتممة عن أي سبب للرفض فإن المحافظ العقاري ينهي الإجراء .

ثانيا: كيفية رفض الإجراء

يتخذ المحافظ العقاري قرار الرفض لسبب من الأسباب المذكورة أعلاه، وقد نص المشرع على ذلك في المادة 107 الفقرة الأولى: " عندما يلاحظ المحافظ العقاري عدم الصحة أو خلافا أو عدم إشهار سند المتصرف أو شهادة نقل الملكية عن طريق الوفاة لصالحه، فإنه لا يقوم بالتأشير على البطاقات العقارية"⁽⁴⁾.

(1) راجع المادة 95 / 1 من المرسوم 63/76 المرجع السابق .

(2) راجع في ذلك المادة 104 من المرجع نفسه.

(3) راجع أيضا المادة 105 من المرجع نفسه.

(4) راجع أيضا المادة 107 من المرجع نفسه.

إذا فالمحافظ العقاري له سلطة رفض الإجراء ويجب أن يبلغ سبب الرفض وكذا النص القانوني الذي تم بموجبه رفض الإجراء إلى الشخص الذي وقع شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول، وذلك في أجل 15 يوم من تاريخ الإيداع.

من أجل تسوية الوضعية فإنه تعطى للموقع على شهادة الهوية (المودع) مهلة 15 خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ تبليغ الرفض أو تاريخ الإشعار بالرفض، حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية ويرفض المحافظ العقاري الإجراء مع التخفيضات المنصوص عليها في المادة 106⁽¹⁾ إذا لم يتم الموقع على شهادة الهوية بإصلاح السهو وإيداع الوثائق التعديلية في الأجل المحدد ب15 يوم.

تكتب عبارة الرفض من قبل المحافظ العقاري اتجاه تسجيل سجل الإيداع في العمود المخصص للملاحظات وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية والدفتر العقاري ويبلغ قرار الرفض خلال 08 ثمانية أيام في الأجل المشار إليه سابقاً ، في جميع الحالات فإن البطاقة العنصرية التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي هي البطاقة التي تحمل عبارة " إجراء قيد الانتظار " والإجراء يأخذ رتبة ذات أثر رجعي بتاريخ الإيداع، ويتم تثبيت تاريخه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع.

المبحث الثاني

الجهات المختصة بالطعن في أخطاء وقرارات المحافظ العقاري

لم يحدد قانون الشهر العقاري الجهات القضائية المختصة في الطعن في أعمال المحافظ العقاري ولا كفاءات رفع الدعوى، لذا وجب الرجوع إلى القواعد العامة، هذا ما أكدته نص المادة 2/112 من المرسوم 63/76 التي نصت على ما يلي: "إن الجهات القضائية التي يرفع

(1) راجع في ذلك : المادة 106 من المرجع نفسه.

لديها الدعوى ثبت فيها طبقاً لاحكام قانون الاجراءات المدنية ويبلغ الحكم بناء على طلب الطرف المستعجل".

إن كان البعض يرى أن الجهة القضائية المدنية التي تقع بدائرة اختصاصها العقارات هي التي يؤول لها لاختصاص للنظر في الطعن في أخطاء وقرارات المحافظ العقاري التعسفية (1)، فإن المنازعات التي تتجم أخطاء المحافظ العقاري عن القرارات التي يتخذها منها ما يؤول الفصل فيها إلى القضاء العادي و منها ما يؤول الفصل فيها إلى القضاء الإداري حسب طبيعة النزاع (دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري ودعوى القضاء الكامل ودعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري).

قسمت هذا المبحث إلى مطلبين تناولت في المطلب الأول تناولت فيه المنازعات التي يختص بها القضاء العادي وفي المطلب الثاني المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

المطلب الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

خول المشرع لجهات القضاء العادي الفصل في بعض المنازعات التي تنشأ من جراء خطأ المحافظ العقاري بحكم طبيعة هذا النزاع فيكون القضاء العقاري مختص في الطعن في الترقيم العقاري المؤقت الذي قام به المحافظ العقاري إذا كانت المنازعات قائمة بين أشخاص القانون الخاص، على الرغم من أن المحافظ العقاري طرفاً في النزاع سواء كمدعي أو مدعى عليه أو مدخل في الخصام.

(1) العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الاول، قسم الوثائق، الجزائر، 2004، ص 38-39.

أيضا في حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيم ينم عن خطورة إجرامية فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الجزائي⁽¹⁾.

لبيان ذلك قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول اختصاص القاضي العقاري وفي الفرع الثاني اختصاص القاضي الجزائي.

الفرع الأول

اختصاص القاضي العقاري

من بين الأعمال التي يقوم بها المحافظ العقاري ترقيم العقارات وقد ينشب نزاع بين الأطراف في ما يخص هذا الترقيم، ويفشل المحافظ العقاري في محاولة الصلح بين أطراف النزاع بشأن الاعتراضات المقدمة أمامه الترقيم المؤقت مما يفتح المجال للأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء المختص لفض النزاع، فيكون القاضي العقاري صاحب الاختصاص في هذا المجال إذا كانت الأطراف المتنازعة من الخواص حسب ما أكدته المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية⁽²⁾ بنصها: " ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري والقائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص".

(1) ذهبت محكمة القضاء الإداري المصرية في حكم لها بتاريخ 15 نوفمبر 1971 إلى "أن القضاء الإداري وان كان يتقيد بما أثبتته الحكم الجنائي من وقائع كان فصله فيها لازما، إلا أنه لا يتقيد بالتكييف القانوني لهذه الوقائع، فقد يختلف من الناحية الإدارية عنه في الناحية الجنائية. وتأسيسا على ذلك فإن الواقعة التي انتهت إلى الحكم على المطعون ضده جنائيا وان كانت تشكل في حقه جريمة جنائية استوجبت توقيع الجزاء عليه. إلا أن للقضاء الإداري تكييف هذه الواقعة من الناحية الإدارية والفصل فيما إذا كان الفعل الذي صدر عنه، مع التسليم بثبوته، يشكل خطأ يوجب مساءلته عن الأضرار التي نتجت عن هذا الخطأ أم لا.... ومن حيث أنه لا مقتع فيما ذهبت إليه الجهة الطاعنة من أن خطأ المطعون ضده وقد ثبت بحكم جنائي فانه يكون خطأ شخصياً، ذلك أن الخطأ الجنائي لا يعتبر لزاما خطأ شخصياً بل يتعين النظر إليه في مجال مساءلة الموظف عن الأضرار التي نشأت عنه كما لو كان لا يمثل خطأ جنائيا. فإعتبار الخطأ جنائيا او غير جنائي لا يؤثر بذاته على إعتباره خطأ شخصياً أو مرفقيا، إذ أن الخطأ الجنائي قد يكون في بعض الأوقات خطأ مرفقيا" منقول من مقال لدكتور صالح ناصر العتيبي، المرجع السابق، ص68.

(2) قانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، قانون الإجراءات المدنية والادارية.

يتم رفع الدعوى في غضون ستة أشهر تلي تحرير محضر عدم الصلح وتبليغه للأطراف⁽¹⁾ ويتم الفصل في الدعوى حسب القواعد العامة في الإجراءات، يحق للقاضي المختص قبل الفصل في موضوع الدعوى اتخاذ أي إجراء يراه مناسباً للتحقيق، لاسيما التحقيق في الحيازة الأفضل، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عنها بتاريخ 2004/02/25 ملف رقم 246259 والذي جاء فيه: "حيث أنه يستخلص من عناصر الملف وخاصة من قراءة حكم الدرجة الأولى أن الدعوى المرفوعة أمام المحكمة من طرف الطاعن كانت ترمي إلى بطل الوثيقة المحررة طبقاً لمقتضيات المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل وبموجب المرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 التي تم بموجبها الترقيم المؤقت لفائدة المطعون ضده وأن المدعي الأصلي الطاعن حالياً دفع أن القطعة ملك له على إثر الإرث من أبيه الذي اشتراها بموجب عقد عرفي مؤرخ في 06/09/1909.

حيث أن قضاة الاستئناف حيث أن قضاة الاستئناف لرفض الدعوى اكتفوا بالقول أن الطاعن لم يقدم الوثيقة المراد إلغاؤها والتي بمقتضاها تم تسجيل القطعة المتنازع عليها لصالح المطعون ضده في حين أن مديرية الحفظ العقاري لولاية خنشلة صرحت أمام المجلس بأنه تم الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع عليها باسم المطعون ضده بناء على وثائق المسح المعدة من طرف الوكالة المحلية لمسح الأراضي لولاية خنشلة وأنه لم يسلم الدفتر العقاري للمطعون ضده إلى غاية الفصل في النزاع من طرف الجهة القضائية.

حيث أنه وما دام أن الطاعن يعارض في الترقيم المؤقت للقطعة المتنازع من أجلها الذي يصبح نهائياً عند انقضاء مهلة السنتين حسب المادة 14 من المرسوم التنفيذي 123/93 كان على قاضي الموضوع دراسة الوثائق التي قدمها المطعون ضده لتسجيل القطعة الأرضية محل النزاع باسمه وأن يفصلوا في القوة الثبوتية لهذه السندات نظراً لمقتضيات المادة 14 من

(1) راجع فقرة الأخيرة من الفقرة من المادة 15 من المرسوم 63/76.

المرسوم المشار إليه أعلاه الإقتضاء كان عليهم أن يبحثوا في الحيازة الأفضل وهي الأسبق في التاريخ وليس تطبيق المادة 13 من نفس المرسوم وعليه فإنه قضاة الموضوع لم يسببوا قرارهم تسبب كافيا وعرضوه للنقض" (1).

الفرع الثاني

اختصاص القاضي الجزائي

حسب ما تقضي به القواعد العامة تكون الدولة مسؤولة عن تحمل الأضرار الناجمة عن أخطاء موظفيها الصادرة عنهم حال تأدية وظيفتهم أو بمناسبةها، غير أن الدولة في هذا الشأن تتحمل جبر الضرر بتقديم تعويض ملائم للمضرور أو بمناسبةها، إلا أن الخطأ الشخصي للموظف العام يبقى محل متابعة متى كان جسيما ويشكل خطأ تقصيريا في جانب المحافظ العقاري (2).

يكون خطأ المحافظ العقاري محل متابعة جزائية يصل إلى حد ارتكاب جريمة إذا كان خطأ جسيم ينم عن خطورة التصرف الذي قام به بشكل يصل إلى حد ارتكاب جريمة، فنتحقق مسؤوليته الجزائية (3)، مثال ذلك قيام الحافظ العقاري باستبدال البيانات الموجودة في البطاقة العقارية المبينة والمثبتة من عملية المسح ببيانات أخرى لفائدة شخص آخر، هذا ما يشكل تزوير من طرفه في محرر رسمي وفعل معاقب عليه بموجب قانون العقوبات (4).

(1) م.م.ع. عدد 1، 2007، ص 383-387.

(2) أنظر مادة 23 من الأمر 75/74، المرجع السابق. أنظر أيضا حكم محكمة الدارية المصرية حيث جاء فيه: فالموظف الذي يرتكب جريمة جنائية أثناء قيامه بواجبات وظيفته أو بسببها... يعتبر دائما وباستمرار مرتكبا لخطأ شخصي يسأل عنه" نقلا عن دكتور صالح العتيبي، المرجع السابق، ص 69.

(3) إن القوانين المتعلقة بالشهر العقاري لم تنص على حالات قيام المسؤولية الجنائية للمحافظ العقاري ولم تحدد أخطاء المحافظ العقاري مما يستدعي إعمال قواعد العامة في قانون العقوبات وما توصل إليه الفقه و الاجتهاد القضاء في هذا المجال.

(4) حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق، ص 101.

إذا رجعنا إلى أحكام المادة 214 من (ق.ع.ج)⁽¹⁾ نجدها تنص على الآتي: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاضي أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية ارتكب تزويرا في المحررات العمومية أو الرسمية أثناء تأدية وظيفته وذلك إما:

1. بوضع توقعات مزورة.

2. إحداث تغيير في المحررات أو التوقعات.

3. انتحال شخصية الغير أو الحلول محلها.

4. الكتابة في السجلات أو غيرها من المحررات العمومية أو التغيير في ها بعد اتمامها أو قفلها.

وأیضا نصت المادة 215 من ق ع ج بما يلي: "يعاقب بالسجن المؤبد كل قاض أو موظف أو قائم بوظيفة عمومية قام أثناء تحريره محررات من أعمال وظيفته بتزيف جوهرها أو ظروفها بطريق الغش وذلك إما بكتابة إتفاقات خلاف التي دونت أو أمليت من الأطراف أو بتقريره وقائع يعلم أنها كاذبة في صورة وقائع صحيحة أو بالشهادة كذبا بأن وقائع قد أترف بها أو وقعت في حضوره أو بإسقاطه أو بتغييره عمدا الإقرارات التي تلقاها".

كما قد يرد الفعل الصادر من المحافظ العقاري في شكل تصرف سلبي [امتناع عن عمل] كأن يمتنع عن تسليم الدفتر العقاري لمالكيه بعد الترقيم النهائي في السجل العقاري دون أي سبب جدّي.

بالنسبة الى تعويض المضرور عن الأضرار التي أصابته جراء الخطأ الجسيم الذي ارتكبه المحافظ العقاري فإنه يكون تحت ضمان الدولة ومسؤوليتها، وعلى هته الأخيرة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعه من تعويض.

(1) أمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج.ر عدد 49، المؤرخة في 1966/06/11.

المطلب الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

تكون المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية في جميع القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الدارية طرفا في النزاع، وبما أن المحافظة العقارية هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، فإن المحاكم الإدارية هي تختص بالفصل في دعاوى إلغاء القرارات الصادرة من مسيرها المتمثل في المحافظ العقاري وكذلك دعاوى القضاء الكامل، وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري، وفي الفرع الثاني دعاوى القضاء الكامل.

الفرع الأول

دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

لم تعد دعاوى الإلغاء مجرد تظلم أو طعن إداري كما يتجلى من تطور القضاء الفرنسي، إنما أصبحت اليوم دعاوى قضائية ترفع في إطار ونطاق النظام القانوني للدعاوى القضائية طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية⁽¹⁾ فدعاوى الإلغاء هي الدعاوى التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري يطلب فيها إعدام قرار إداري مخالف للقانون⁽²⁾.

لا يمكن حصر القرارات التي يمكن أن يصدرها المحافظ العقاري لتشعب مهام هذا الأخير والتي يمكن محل طعن بالإلغاء لذلك حاولنا التطرق على سبيل المثال لا الحصر إلى بعض دعاوى إلغاء قرارات هذا الأخير وهي دعاوى إلغاء الترقيم المؤقت العقاري التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام ودعاوى إلغاء الدفتر العقاري.

(1) محمدي فريدة زواوي،النقادم المكسب والسجل العيني،مجلة الاجتهاد القضائي،الغرفة العقارية،جزء 2، المحكمة العليا، ص125.

(2) المرجع نفسه، ص 122.

أولاً/ دعاوى إلغاء الترقيم المؤقت العقاري التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام:

سبق القول أن المحافظ العقاري هو الذي يقوم بمباشرة إجراءات الترقيم العقاري للعقار الممسوح بعد تفحص الوثائق المرفقة بالمحضر الذي أعدته لجنة مسح الأراضي، مع إمكانية الطعن في هذا الترقيم، فإذا كان الاعتراض صادر من باسم الدولة أو أحد الأشخاص الإدارية العامة المحددة في نص المادة 800⁽¹⁾ من ق.إ.م.إ فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري لأنه حسب نص المادة 516 من ق.إ.م.إ يختص القاضي العقاري في النظر والفصل في منازعات الترقيم المؤقت القائم بين الخواص وبمفهوم المخالفة وإعمالاً نص المادة 800 من ق.إ.م.إ نص صريح يحدد الاختصاص الجهة القضائية المختصة بالفصل في دعاوى الاعتراض على الترقيم المؤقت القائم بين الخواص والدولة يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري سواء كانت الدولة أو أحد أشخاصها العامة مدعي أو مدعى عليها بحسب الأحوال، وكل مخالفة لقواعد الاختصاص النوعي المقررة في هذا الشأن يترتب عليه رفض الدعوى شكلاً وبطلان الإجراءات باعتبار مسألة الاختصاص من النظام العام⁽²⁾ وهو بالفعل ما قضت به المحكمة العليا في القرار الصادر عنها بتاريخ 2007/03/14 فصلاً في الملف رقم 392317 وأهم ماجاء في حيثياته: "... حيث تنص المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية على أن تختص المجالس القضائية بالفعل ابتدائياً بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أياً كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيه. حيث أن كلا من وكالة مسح الأراضي والمحافظه العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانتا طرفاً في النزاع ومع هذا تمسك قضاة الموضوع

(1) تنص المادة 800 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية. على مايلي: " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة، أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها ".

(2) راجع المادة 807 من ق.إ.م.إ السالف ذكره.

باختصاصهم النوعي مع أنّ الاختصاص النوعي من النظام العام يثار تلقائياً في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، مما يستوجب بالتالي القول أن قضاة الموضوع بقضائهم كما فعلوا خالفوا النص المذكور أعلاه وبذلك عرضوا قرارهم للنقض وبما أنه لم يبق ما يستلزم الفصل فيه من جديد بعد الفصل في هذا الجانب القانوني مما يتعين للنقض بدون إحالة وفقاً لنص المادة 269 من ق.إ.م مع تمديد النقض بالتبعية إلى الحكم المستأنف وتحميل المطعون ضدهم المصاريف القضائية طبقاً للمادة 270 من ق.إ.م⁽¹⁾.

ثانياً/ دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

سبق الإشارة إلى أن المشرع الجزائي قد أجاز لكل شخص متضرر من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكيته أو حقوقه العينية العقارية أن يطعن أمام الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري وخول الاختصاص في النظر لمثل هذه الدعاوى للقاضي الإداري على أساس أن الدفتر العقاري يعد بمثابة قرار صادر عن المحافظ العقاري .

تتشارك الدعوى المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري مع بقية الدعاوى الأخرى في الشروط العامة لرفع الدعوى والتي نصت عليها المادة 13 من ق.إ.م.إ: " لا يجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له الصفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون " فيجب رفع الدعوى من ذي صفة والتمثل في رفع الدعوى من الشخص المضرور من إعداد الدفتر العقاري الذي يمس بملكيته أو حق من حقوقه العينية العقارية على ذي صفة وهو الممثل القانوني للمحافظة العقارية المتمثل في المدير الولائي للحفظ العقاري وهو ماجاء في القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999⁽²⁾ .

(1) م.م.ع، عدد 1، 2007، ص 441.

(2) القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة ج.ر عدد 20 الصادرة في 26/03/1999.

تكون المحافظة العقارية في دعاوى إلغاء الدفتر العقاري إما ضمن مركز المدعي أو المدعى عليه أو مدخلة في الخصام حسب الأحوال.

أما فيما يخص الجهة المختصة في دعوى الإلغاء الدفتر العقاري فهي تؤول إلى القضاء الإداري وهو ما أكدته المديرية العامة للأملاك الوطنية عندما أصدرت مذكرتها المؤرخة في 02 ديسمبر 2007⁽¹⁾ التي جاء فيها: " عن مجلس الدولة قد استقر في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية للمجالس القضائية نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية"، إلا أنه أحيانا تذهب جهات القضاء العادي إلى الإقرار باختصاصها بالفصل في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي والدفتر العقاري ككل وهو ما نستشفه من القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2005/02/23 تحت رقم 282811⁽²⁾ حيث جاء في فيه: "لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا".

وتجدر الإشارة الى أنه يجب شهر عريضة دعوى إلغاء الدفتر العقاري تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا .

الفرع الثاني

دعاوى القضاء الكامل

إذا ترتب عن القرار الصادر عن المحافظ العقاري ضرر للغير جاز لهذا الأخير رفع دعوى من أجل المطالبة بالتعويض وله الحق في الخيار بين رفع دعواه إما ضد مرتكب الخطأ والمتسبب في الضرر على أساس المسؤولية عن الأفعال الشخصية مؤسسا دعواه على نص

(1) للمذكرة رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

(2) م.م.ع، عدد 1 الجزائر، 2005، صص 333-338.

المادة 124 من ق.م.ج⁽¹⁾ كما يمكنه مطالبة الدولة بالتعويض عن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء أداء لمهامه حسب قواعد المسؤولية عن الخطأ المرفقي⁽²⁾ ومسؤولية الدولة في هذه الحالة تقوم على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري وتحل محله في دفع التعويض للمضروب طالما أن علاقة التبعية قائمة ولها أن ترجع عليه بما عوضته لهذا الأخير في حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيماً عملاً بنص المادة 23 فقرتها الأخيرة من الامر 74/75 يتعلق بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.

يكون ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة خلال أجل عام من تاريخ اكتشاف الفعل الضار أو خلال سنة من ارتكاب الخطأ.

الفرع الثالث

دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري

تقوم الدولة بالرجوع على المحافظ العقاري بما دفعه من تعويض للمضروب في حالة ارتكاب المحافظ العقاري خطأ جسيماً وهو ما أكدته المادة وهو ما أكدته المادة 23 من الأمر 74/75 في فقرتها الأخيرة حيث نصت على مايلي: "... وللدولة الحق في الرجوع ضد المحافظ

(1) نصت المادة 124 من أمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ج.ر عدد 78، الصادرة في 1975/09/30 على مايلي: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

(2) إن الخيار في رفع دعوى التعويض على أساس الخطأ المرفقي لم يتم تكريسه إلا في عام 1949 وذلك من طرف مجلس الدولة الفرنسي في القرار الصادر عنه بتاريخ 1949/11/18 عند النظر والفصل في قضية الانسه MIMEUR التي تتلخص وقائعها أن هذه الأخيرة طلبت تعويضاً من الدولة على الحادث التي تسبب فيه سائقوا سيارات إدارية أين ثبت ارتكاب كل واحد منهم الخطأ الشخصي وأقر مجلس الدولة بمسؤولية الإدارة عن الأخطاء الشخصية لمتسببي الضرر المتمثلين في السائقين بالرغم من دفع وزير الجيش من أن الحادث قد وقع خارج الخدمة ولأغراض شخصية، فالدولة لا تكون مسؤولة فقط عن الأخطاء المرفقية بل يتعداه لتكون مسؤوليتها بالتعويض حتى عن الأخطاء الشخصية لأعوانها مادام أن هذه الأخطاء لها علاقة مع المرفق (راجع في ذلك: لحسن بن شيخ آث ملوية، دروس في المسؤولية الإدارية، ج1 "المسؤولية على أساس الخطأ" دار الخلدونية، الجزائر، 2007، صص 144-150.

العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"، فنقوم الدولة بتحريك الدعوى القضائية ضد المحافظ العقاري من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً بصفته ممثل عن وزير المالية على المستوى الولائي⁽¹⁾.

أما عن شروط وكيفيات رفع دعوى الرجوع وكذلك الجهة القضائية المختصة برفع دعوى الرجوع فلم يتضمنها قانون الشهر العقاري لذلك لا بد من الرجوع إلى القواعد العامة ، فحسب نص المادة 800 من ق.إ.م.إ. يؤول الاختصاص في رفع دعوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري إلى القضاء الإداري وتكون المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في الفصل في هذا النزاع.

ودعوى الرجوع تتقدم بمرور 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض إلى المضرور.

(1) المادة 10 من المرسوم 65/91 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملك الدولة والحفظ العقاري ج.ر عدد 10 ، المؤرخة 1991/03/06.

خاتمة:

نستخلص من خلال هذا البحث أن المشرع الجزائري أسند مهمة تسير مصلحة الشهر العقاري للمحافظ العقاري الذي يعتبر موظف عمومي لا يتحلى بصفة قاضي خاضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي ومنح له صلاحيات جد واسعة جاءت في نصوص متناثرة فعلى سبيل المثال منها ما جاء في الأمر المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومنها ما جاء في عدة مراسيم وقوانين، فمنحت له سلطة رفض إيداع وشهر المحررات بعد فحص مدى شرعية التصرفات العقارية والمتحقق من هوية أصحابها، فيعد المسؤول عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم، لذلك يعد تقصيرا من المشرع الجزائري عدم سنه قانون خاص به.

ونظرا لتشعب مهامه ودقتها كان لزاما على المشرع فرض رقابة على السلطة التي يتمتع بها المحافظ العقاري حتى لا يتعسف في استعمالها بطريقة تعسفية وأيضا سعيا منه في جعل المحافظ العقاري يحرص على تأدية مهامه بشكل دقيق، أقر بمسؤولية الدولة عن أخطاءه وقراراته التعسفية، دون بيان أنواع المسؤوليات التي يمكن يتابع بها المحافظ العقاري فلم يذكر مسؤولية المحافظ العقاري التأديبية وأيضا مسؤوليته الجزائية، لذلك وجب إلى الرجوع إلى قانون الوظيف العمومي فيما يخص المسؤولية التأديبية، وفي المسؤولية الجزائية الرجوع إلى قانون العقوبات الجزائري لمتابعته، وهذا الأمر ، وهذا الأمر إن كان يدل عن شيء فهو يدل على تقصير المشرع الجزائري.

أيضا المشرع الجزائري أراد أن يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري بجعل الدولة تحل محله في دفع التعويض للمتضرر وهذا يعد تجسيدا لمبدأ هام قد أوصى به روبرت رينشارد تورانس المتمثل في وضع مهمة تعويض كل من تضرر بسبب الأخطاء التي يرتكبها الموظف المكلف بالشهر على عاتق الدولة مع إمكانية رفع الدولة دعوى الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه الخطأ الجسيم.

أيضا لم يحدد المشرع الجزائري الجهة المختصة بالطعن في أخطاء وقرارات المحافظ العقاري التعسفية الأمر الذي يخلق مشكل تنازع الاختصاص بين القاضي الإداري والقاضي العقاري في هذا الشأن مما يؤدي إلى التماطل في الفصل في كثير من القضايا وهدر حقوق المتقاضين.

وفي هذا الإطار ونظرا لتقصير المشرع الجزائري في إعطاء هذه المهنة الحافلة بالمخاطر حقها قدمنا بعض المقترحات وهي:

- ❖ ضرورة النهوض بمهنة المحافظ العقاري وترقيتها عن طريق وضع قانون أساسي خاص بالمحافظين العقاريين يتضمن حقوقهم وواجباتهم ومسئولياتهم .
- ❖ لا بد أن يكون تعيين المحافظ العقاري بناء على مرسوم وزاري لضمان له الحماية القانونية الكافية عند ممارسة مهامه وأيضا لتصدي لضغوطات التي قد تمارس عليه.
- ❖ ضرورة التشديد من مسؤولية المحافظ العقاري قصد تأمين المعاملات العقارية وحمايتها واستقرارها.
- ❖ ضرورة الأخذ بعين الاعتبار التحصيل العلمي والقانوني عند تعيين المحافظ العقاري بغض النظر عن شرط الاقدمية والرتبة كأن يكون حاصل على شهادة ليسانس في القانون.
- ❖ ضرورة تحديد الجهات المختصة بالطعن في أخطائه وقراراته التعسفية.

قائمة المراجع:

أولاً: الكتب

1. آث ملوية لحسين بن شيخ، دروس في المسؤولية الادارية، ج1 "مسؤولية على أساس الخطأ، دار الخلدونية، الجزائر، 2007.
2. أنور طلبة، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، دار النشر للثقافة، لبنان، طبعة، 1988.
3. بكوش يحي، أدلة الإثبات في القانون المدني الجزائري و الفقه الإسلامي ، دراسة نظرية و تطبيقية ، الطبعة الثانية، الجزائر، 1988.
4. بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، دون طبعة النشر، الجزائر، 2006.
5. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
6. حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العيني، دار الهدى ،دون طبعة النشر، الجزائر، 2009.
7. حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، دون طبعة النشر، لبنان، 2009.
8. حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، دون طبعة النشر، لبنان، دون سنة النشر.
9. حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، عقد الشهرة، شهادة الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001.
10. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث الاجتهادات القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة9، الجزائر، 2009.

11. خلوفي مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط1، الجزائر، 2003.
 12. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، طبعة 2001.
 13. مدحت محمد الحسيني، إجراءات الشهر العقاري وفقا لتعديلات الأخيرة، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1992.
 14. السيد عبد الوهاب عرفة، المرجع في السجل العيني ومشكلاته العملية التي واجهت تطبيقه بمصر في ضوء أحكام محكمة النقض، دار الكتب القانونية، دون طبعة النشر، مصر، 1995.
 15. الشواربي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف الإسكندرية، د.طن، مصر، 1999.
 16. عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة ، طبعة 5، الجزائر، 2009.
 17. عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية- دراسة تحليلية ومقارنة- ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الثانية، الجزائر 2004.
 18. سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية، دعوى الغاء القرارات الادارية، دعاوى التسوية، منشأة المعارف ، ط2، مصر، 2003.
 19. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري- دراسة وصفية تحليلية- دار هومة، د.طن، الجزائر، 2002.
- ثانيا: الرسائل الجامعية**
1. أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2001.
 2. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون الخاص فرع قانون العقاري، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، جزائر، 2009_2010.

3. بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص،(عقود ومسؤولية) كلية الحقوق بن عكنون،الجزائر، 2006 - 2007.
4. بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية-فرع قانون عقاري وزراعي-جامعة سعد دحلب،كلية الحقوق، بلدية،الجزائر، 2000- 2001.
5. بعبع الهام، حماية الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الحقوق منتوري، قسنطينة، الجزائر، 2007 .
6. رويصات مسعود،نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية-تخصص قانون عقاري-كلية الحقوق ،الحاج لخضر باتنة،2008-2009.
7. طوايبيية حسن،نظام الشهر العقاري في الجزائر،مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق،جامعة الجزائر،الجزائر،2002.
8. مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2006.
9. محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، جامعة الحقوق سعد دحلب، بلدية ،2000-2001.
10. عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر،2009-2010.
11. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر،2009-2010.
12. قادري نادية، النطاق القانوني للحيازة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، الجزائر، 2008_2009.

ثالثا: المقالات

1. بدر العزيزي، بحث ودراسة بعنوان أسس المسؤولية الشخصية للمحافظ على الملكية العقارية، مجلة الفقه والقانون، كلية العلوم القانونية بفاس، المغرب، 2011/02/06.
2. بوحلاسة عمر:
- مقال له بعنوان تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار، مجلة الموثق، عدد 10، الجزائر، 2000.
- مقال له بعنوان والتوثيق والمحيط المهني، مجلة المؤلف، عدد 05، سنة 1990.
3. بوشنافة جمال، الأثر المطر للقيود الأول للعقارات وموقف التشريع و القضاء الجزائري منها، مجلة البحوث القانونية و الدراسات العلمية، جامعة دكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، عدد 03، 2009.
4. رمول خالد، مقال بعنوان قاعدة الأثر النسبي، مجلة الموثق، عدد 05، مارس 2002.
5. زيتوني عمر، مقال بعنوان حجية العقد الرسمي، مجلة الموثق، العدد 03، سنة 2001.
6. العتروس بشير، مقال بعنوان الشهر العقاري في القانون الجزائري، مجلة المحكمة العليا، الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية، جزء 01، قسم الوثائق، الجزائر، 2004.
7. محمدي فريدة زواوي، مقال بعنوان التقادم المكسب والسجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي الغرفة العقارية، الجزء 02، محكمة العليا، الجزائر، 2004.
8. الوافي فيصل، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية اثر عملية التحقيق العقاري، مجلة الإدارة، مجلد 19، ج 01، عدد 37، الجزائر، 2009.

رابعا: المحاضرات

1. بوصوف موسى :دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، محاضرة أقيمت بمناسبة أيام دراسية بوهران، مجلة مجلس الدولة ، العدد 02، 2002.
2. ليلي زروقي، محاضرة بعنوان نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، أقيمت بمقر مجلس الدولة، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، مارس 2002 .

خامسا: المقالات المشورة في الانترنت

1. صالح ناصر العتيبي، مقال بعنوان: تكامل القانونين المدني والإداري في تطلب الخطأ لقيام المسؤولية المدنية للموظف العمومي ومدى إعتبار ذلك ضمانا وظيفية، منشور في الدليل الالكتروني للقانون العربي ص 57، الموقع الالكتروني: www.arabawinfo.com

سادسا: النصوص القانونية

أ. النصوص التشريعية:

1. أمر رقم 66-165 مؤرخ في 08 يونيو يتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، ج.ر، عدد 49، الصادرة في 11/06/1966.
2. الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975، يتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، ج.ر، العدد 78، الصادرة في 30/09/1975.
3. الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 92، المؤرخة في 18/11/1975.
4. الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج.ر، العدد 81 المؤرخة في 18/12/1976.
5. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن قانون التوجيه العقاري، ج.ر. العدد 49، الصادرة في 18/11/1990 المعدل والمتمم.
6. قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر، عدد 15، الصادرة في 28/02/2007.
7. قانون رقم 08/09 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر، عدد 21، الصادرة في 23/04/2008.

ب: النصوص التنظيمية

1. المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر، العدد 15، المؤرخة في 20/02/1973، (ملغى).
2. مرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، ج.ر، العدد 30، الصادرة في 13/04/1976.
3. مرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج.ر، العدد 30، الصادرة في 13/04/1976.
4. مرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن اعتراف بالملكية، ج.ر، العدد 21، الصادرة في 24 /05/ 1983 (ملغى).
5. المرسوم 65/91 المؤرخ في 02 /03 /1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج.ر عدد 10 ، الصادرة في 06/03/1991.
6. المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 يحدد قائمة وشروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ، ج.ر، العدد 92، الصادرة في 21/12/1992.
7. المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 يعدل ويتم المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر العدد 34 المؤرخة في 23 ماي 1993.
8. قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976 المحدد لشروط التي تضمن مطابقة مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي فيما يخص العقارات الخاضعة لنظام الإشهار العقاري المؤسس بموجب الأمر رقم 74/75، ج.ر، العدد 20، المؤرخة في 09/03/1977.
9. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976، يتضمن تحديد نموذج البطاقات العقارية الشخصية مستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر، العدد 20، الصادرة في 20/03/1977.
10. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، ج.ر، العدد 20 المؤرخة في 09/03/1977.

11. القرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل وزير المالية في الدعوى المرفوعة أمام العدالة ج.ر عدد 20 الصادرة في 1999/03/26.

سابعا: التعليمات و المذكرات:

1. التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بعمليات مسح الاراضي والترقيم العقاري عن المديرية العامة لاملاك الوطنية، وزارة المالية.
2. المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 02/12/2007 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، وزارة المالية.

ثامنا: الأحكام والقرارات القضائية

❖ القضاء الجزائري:

أ. قرارات المحكمة العليا:

1. قرار المحكمة العليا-الغرفة الإدارية- الصادر بتاريخ 09/03/1988 تحت رقم 129947 (غ.م).
2. قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية- القسم الثاني، الصادر في 28/06/2000 تحت رقم 197920، إ.ق.غ.ع، جزء 01، المحكمة العليا، ص ص 171-175.
3. قرار المحكمة العليا-الغرفة العقارية- الصادر بتاريخ 06/03/2002، تحت رقم 259635، م.ق، عدد 01، المحكمة العليا، 2003، ص ص 334-337.
4. قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 25/02/2004 تحت رقم 246259، م.م.ع، عدد 01، 2007، ص ص 383-387.

5. قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2005/02/23 تحت رقم 282811، م.م.ع، عدد01، 333، 2005-338.

6. قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2006/11/15 تحت رقم 367715، م.م.ع، عدد01، 2006، ص ص 351-357.

ب. قرارات مجلس الدولة:

1. قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2000/02/14 تحت رقم 186443، (غ.م).
2. قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2000/04/26 تحت رقم 210419، (غ.م).

❖ التشريع و القضاء المقارن:

1. التشريع المقارن:

- أ. ظهير التحفيظ العقاري المغربي.
- ب. قانون الشهر العقاري السوري.
- ت. التقنين المدني الفرنسي.

2. القضاء المقارن:

- أ. حكم محكمة النقض المصرية بتاريخ 2000/05/10.
- ب. حكم محكمة التمييز الكويتية، طعن رقم 93/138، تمييز تجاري، جلسة 1993/11/21، مجلة القضاء والقانون، السنة 21، ج2، ص149.

الفهرس

الإهداء

كلمة شكر

- 5-----مقدمة
- 11-----الفصل الأول: مهام المحافظ العقاري
- 12-----المبحث الأول: مهمة المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري
- 14-----المطلب الأول: دور المحافظ العقاري في ترقيم العقارات الممسوحة
- 15-----الفرع الأول: أنواع الترقيم العقاري
- 15-----أولا/الترقيم المؤقت:
- 18-----ثانيا/الترقيم النهائي:
- 19-----الفرع الثاني: النظر في الاحتجاجات المتعلقة بالترقيم العقاري
- 21-----المطلب الثاني: مسك البطاقات وإعداد وتسليم الدفتر العقاري
- 22-----الفرع الأول: مسك مجموعة البطاقات العقارية
- 23-----أولا/ أنواع البطاقات العقارية:
- 27-----ثانيا/ كيفية التأشير على البطاقات:
- 28-----الفرع الثاني: إعداد وتسليم الدفتر العقاري
- 29-----أولا/ إعداد الدفتر العقاري:
- 30-----ثانيا/ تسليم الدفتر العقاري للمالك:
- 33-----المبحث الثاني: مهمة المحافظ العقاري في فحص العقود والوثائق محل الشهر
- 33-----المطلب الأول: فحص الشروط الأولية لعملية الشهر
- 34-----الفرع الأول: فحص توفر قاعدة الرسمية

- 36----- الفرع الثاني: فحص توفر قاعدة الشهر المسبق
- 39----- المطلب الثاني: مهمة المحافظ في المراقبة
- 39----- الفرع الأول: التحقيق في هوية الأطراف
- 41----- الفرع الثاني: مراقبة الشروط الخاصة بتعيين العقارات
- 41----- أولاً/الشروط المتعلقة بتعيين العقارات الممسوحة :
- 42----- ثانياً/الشروط المتعلقة بتعيين العقارات غير الممسوحة:
- 44----- الفصل الثاني: الطعن في أخطاء وقرارات المحافظ العقاري
- 45----- المبحث الأول: أخطاء وقرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن
- 45----- المطلب الأول: أخطاء المحافظ العقاري
- 46----- الفرع الثاني: أخطاء المحافظ العقاري المرفقية
- 47----- أولاً/ تعريف الخطأ المصلحي:
- 48----- ثانياً/ بعض صور أخطاء المحافظ العقاري المصلحية:
- 49----- الفرع الثاني: أخطاء المحافظ العقاري الشخصية
- 52----- المطلب الثاني: قرارات المحافظ العقاري التعسفية محل الطعن
- 53----- الفرع الأول: الرفض التعسفي للإيداع
- 53----- أولاً/أسباب رفض الإيداع:
- 55----- ثانياً: كيفية رفض الإيداع
- 57----- الفرع الثاني: الرفض التعسفي للإجراء
- 58----- ثانياً: كيفية رفض الإجراء
- 59----- المبحث الثاني: الجهات المختصة بالطعن في أخطاء وقرارات المحافظ العقاري
- 60----- المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
- 61----- الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

- 62-----الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائري
- 64-----المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
- 64-----الفرع الأول: دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري
- أولاً/ دعاوى إلغاء الترقيم المؤقت العقاري التي يكون أحد أطرافها شخص إداري عام:
- 65-----
- 66-----ثانياً/ دعاوى إلغاء الدفتر العقاري:
- 68-----الفرع الثاني: دعاوى القضاء الكامل
- 69-----الفرع الثالث: دعاوى رجوع الدولة على المحافظ العقاري
- 70-----خاتمة:
- 72-----قائمة المراجع:
- الملاحق