

جامعة مولود معمري-تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون - نظام ل.م.د.

منازعات الشهر العقاري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

دخلافي صفيان

إعداد الطالبين:

بوفاتيس نسيم

مامو سامية

لجنة المناقشة:

- أ. بوفراش صفيان، أستاذ محاضر صنف "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو رئيسا
أ. دخلافي صفيان، أستاذ محاضر صنف "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو مشرفا ومقررا
أ. مقدم فيصل، أستاذ مساعد صنف "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ممتحنا

تاريخ المناقشة: 2016/07/08

كلمة شكر

نشكر الله سبحانه وتعالى الذي أمدنا بالقوة والصبر طيلة إعدادنا لهذه المذكرة.

ونرفع أخلص آيات الشكر والامتنان إلى الأستاذ "دخلافي صفيان"

تحية محبة وعرهان بالجميل

جزاه الله خيرا

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى كل من مد لنا يد العون وساعدنا في إنجاز هذا العمل

المتواضع.

إهداء

إلى الحبيبة الغالية والدتي أطال الله في عمرها ورزقها سعادة الدنيا والآخرة...

إلى الحبيب الغالي والدتي أطال الله في عمره وحفظه الله بما حفظ به عباده

الصالحين...

إلى جميع أفراد عائلتي الكريمة صغيرا وكبيرا...

إلى جميع أساتذتي الأفاضل الذين أخذوا بيدي خلال المسار الجامعي...

إلى جميع الأصدقاء والأحبة حيثما كانوا

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي المتواضعة...

كهنسيمة - سامية

مقدمة

لقد اهتمت المجتمعات منذ القدم بالملكية العقارية نظرا لأهميتها البالغة في حياتهم وبما أن الإنسان اجتماعي بطبعه ومحب للتملك وتعلقه بالملكية العقارية باعتبارها مصدرا للثروة ظهرت عنها عدة منازعات بينه وبين غيره.

وبتطور المجتمعات البشرية امتدت المنازعات بين كل من الفرد والدولة ما أدى إلى التفكير في حل مناسب لحل هذه المنازعات عن طريق حماية الملكية العقارية وضمان استقرارها واستقرار المعاملات العقارية وذلك بإخضاع التصرفات العقارية للشهر العقاري فكل تصرف يرمي إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حقوق عينية عقارية سواء تعلق الأمر بالحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية بإخضاعها لإجراءات معينة تحت نظام يسمى بنظام الشهر العقاري فالشهر العقاري يقصد به تلك القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت الملكية العقارية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة على سجلات مختصة لإعلام الغير والتعامل مع صاحب العقار المشهر بكل ثقة.⁽¹⁾

وقد أخذت جل الدول بنظام الشهر العقاري كوسيلة لتحقيق استقرار المعاملات العقارية فالي جانب هذا النظام هناك نظام الشهر الشخصي الذي يتم التسجيل فيه على أساس أسماء الأشخاص من المالكين أي أن العقارات لا تعرف بهويتها ومواقعها وإنما تعرف بأسماء مالكيها

أمام نظام الشهر العيني الذي يكون فيه الشهر على أساس العقارات وليس على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات ويتم التسجيل في سجل يسمى بالسجل العقاري إذ يقوم نظام الشهر العيني على مبادئ أساسية كمبدأ التخصيص ومبدأ الشرعية ومبدأ القوة الثبوتية.

1- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الدراسة للحصول على شهادة الدكتوراه، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص5، 2011-2015.

ومن بين التشريعات العقارية التي أخذت نظام الشهر العقاري نجد التشريع العقاري الجزائري وذلك بصدور الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من المراسيم التنفيذية كالمرسوم التنفيذي 62-76 المؤرخ في 28-03-1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام والمتمم بالمرسوم 400-84 المؤرخ في 24-12-1984 والمرسوم التنفيذي 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

إلا أن الأخذ بنظام الشهر العقاري أدى إلى ظهور عدة منازعات مختلفة مما يؤثر سلبا على استقرار الملكية العقارية والمعاملات العقارية بالنسبة للفرد وحتى الاقتصاد الوطني فالمنازعة في الشهر العقاري نجد انها تبدأ بالاعتراض على الوثائق المسحية منذ تحريرها إلى غاية إيداعها وكذلك في عمليات الترقيم المؤقت والترقيم النهائي على مستوى مصالح الحفظ العقاري لتمتد كذلك إلى الطعن في الحقوق المشهرة والمطالبة بإبطالها أو نقضها أو فسخها أو تعديلها وذلك عن طريق دعاوي قضائية تخضع دون سواها لعملية الشهر العقاري تحت طائلة عدم القبول.

وبما أن الاختصاص القضائي في هذه المنازعات تتداول بين كل من القضاء العادي والقضاء الإداري بعد استنفاد كل الطرق الإدارية كالصلح على مستوى لجنة المسح ومصالح الحفظ العقاري

فبالرغم أن نظام الشهر العقاري يهدف إلى استقرار الملكية العقارية والمعاملات العقارية إلا أن هذا النظام لا يخلو من فتح باب المنازعات فيه بما أن الأصل هو حماية واستقرار الملكية العقارية

فبالرجوع إلى الأحكام والقوانين المتعامل بها والمتعلقة بالمنازعات التي يثيرها الشهر العقاري نجد أن المشرع الجزائري يعمل على تنظيمها ووضع أحكام صارمة لمواجهة هذه المنازعات سواء أمام إدارة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية أو الجهات القضائية وذلك

بتحديد للطرف المتضرر كيفية مواجهة المنازعات الناتجة من الشهر العقاري وذلك بتحديد الأساليب والكيفيات اللازمة والإجراءات المناسبة من أجل رفع الضرر عنه عبر مختلف المراحل التي يمر بها نظام الشهر العقاري فالمشرع الجزائري يعمل علي مراعاة مصلحة المتضرر وحتى المصلحة العامة وذلك بإتمام الإجراءات اللازمة والمحددة قانونا بداية من إجراءات المسح إلى غاية إعداد السجل العقاري وبالمقابل نظم إجراء حل المنازعات التي تثور في هذا الإطار.

فدراستنا تتناول بالأساس المنازعات التي يثيرها الشهر العقاري والأسباب التي أدت إلى ظهورها وكيفية حلها وفق لأحكام التشريع الجزائري.

ونظرا لكثرة المنازعات المثارة وفق نظام الشهر العقاري ومحدودية النصوص القانونية التي تحكم مثل هذه المنازعات وقلة المراجع القانونية.

بما أن هذه المنازعات تتسم ببعض الصعوبة نظرا أن الاختصاص يؤول إلى كل من الجهات الإدارية والقضاء العادي والإداري فلهذا عملنا على حصر الموضوع في المنازعات المثارة عن طريق نظام الشهر العقاري بطريقة واضحة و لتكون دراستنا عوناً للطلبة و لإثراء المكتبة الوطنية.

وبما أن المنازعات القضائية المثارة في عملية الشهر العقاري متنوعة يؤدي بنا البحث فيما تتمثل هذه المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري وما هي الهيئة المختصة بالفصل فيها؟ ولإجابة عن الاشكالية نتناول هذا الموضوع في فصلين فتطرقنا في الفصل الأول إلى منازعات مسح العام للأراضي وإعداد السجل العقاري والفصل الثاني تناولنا فيه منازعات التحقيق العقاري والمنازعات المترتبة عن الحقوق والمحركات المشهورة.

الفصل الأول

منازعات المسح العام للأراضي وتأسيس السجل
العقاري

إن البحث في موضوع منازعات الشهر العقاري يستدعي معرفة مفهوم الشهر العقاري الذي يعتبر من أهم المواضيع المطروحة حالياً فالشهر العقاري هو مجموعة من الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية التي تشمل كل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة أو منشئة أو ناقلة أو سواء معدلة أو منهيّة لحق عيني عقاري أصلي أو تبعي بغض النظر عن نوع التصرف عقداً كان أو حكماً أو قراراً إدارياً وسواء كان مصدر الحق تصرف قانوني أو واقعة مادية⁽¹⁾

ويهدف الشهر العقاري إلى الحفاظ على أصل الملكية العقارية ولاسيما تحقيق الثقة والأمن العام كما يهدف إلى تسهيل تداول العقارات وتحقيق المنفعة العامة بما يتماشى مع مقتضيات المصلحة العامة وذلك من أجل التنظيم العقاري الذي به تصل الملكية العقارية إلى يد أصحابها للاستفادة منها كما أنه يجب إحاطة كل من له مصلحة بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه وذلك لتنظيم هوية العقار وتكريس العلانية وحماية المعاملات العقارية وكذا تداول الثقة العقارية.

وللشهر العقاري نظامين النظام الشخصي والذي يتم على أساس أسماء الأشخاص وأصحاب الحقوق العينية أي أن هذا النظام يهتم بأسماء الملاك ولا يأخذ بالعقارات أما بالنسبة لنظام الشهر العيني والمسمى بنظام السجل العيني الذي لا يكون الشهر فيه على أساس الأشخاص وإنما على أساس العقارات إذ تتميز الملكية العقارية في الجزائر بعد استقرارها على نظام واحد فقد تم استخدام والعمل بالنظام الشخصي إلى غاية صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العيني. أين لجأ المشرع الجزائري إلى نظام الشهر العيني وذلك أن كل ما يرد على العقار من تصرفات واجبة الشهر من أجل تسهيل التعامل في العقار

إن الأخذ بنظام شهر التصرفات العقارية يترتب عنه منازعات منها تلك المتعلقة بالمسح العام وإعداد السجل العيني وبذلك سوف نتعرض في **(المبحث الأول)** إلى المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي أما **(المبحث الثاني)** سوف نتناول منازعات السجل العقاري.

1- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية طبقة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر، الجزائر، 2006، ص 63 .

المبحث الأول

منازعات المسح العام للأراضي

إن تسجيل العقارات وتسميتها في السجل العقاري باعتباره عنصر انتماء للوضعية القانونية للعقار إذ يجب أولاً القيام بعملية المسح وذلك من أجل تحديد موقع العقار وحدوده ومواده ومشتملاته وصولاً إلى الوضع القانوني والطبيعي ولاسيما الأسباب المادية وأسباب التملك فالمسح عملية فنية وقانونية تهدف إلى توضيح و تحديد جميع البيانات التي يتطلبها القانون لمعرفة الهوية الكاملة والواضحة للعقار و أسباب التملك والحقوق العينية المترتبة عنه أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية⁽¹⁾.

إلا أن المسح العام للأراضي ينتج عنه عدة منازعات والتي تتولى الفصل فيها لجنة المسح وكذا الجهة القضائية المختصة حسب المرحلة التي تثار فيها تلك المنازعات وبناء على ما تقدم سنتعرض الي كل من إجراءات المسح العام وكذا تنفيذ عملية الشهر العقاري في (المطلب الأول) و المنازعات الإدارية والقضائية المترتبة عن عملية المسح في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

إجراءات المسح العام للأراضي

إن صدور الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تضمنت المواد من "01" إلى "12" مفهوم عملية المسح من خلال الأهداف التي يصبو إليها المشرع عند تأسيسه لهذا الإجراء باعتبار أن المسح العام للأراضي يعمل على التدقيق في العقارات للوقوف على موقع العقار والمساحة والحدود وما يرد

1- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والفرنسي و القوانين المقارنة ، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر الجزائر، 2015، ص 217.

عليه من تصرفات التسجيل ذلك بالصفحة المقررة للعقار بالسجل العقاري⁽¹⁾ باعتبار أن المسح تشرف عليه هيئة خاصة حسب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽²⁾ وصولاً إلى الإجراءات المتعلقة بالمسح العام للأراضي التي تتمثل في الإجراءات التحضيرية والإجراءات الإدارية إضافة إلى التحقيق الميداني الذي يعتبر من أهم المراحل والإجراءات خلال عملية المسح

الفرع الأول

الإجراءات التحضيرية

باعتبار المسح عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة من أجل التحقيق في الوضعية القانونية للعقارات والحقوق المترتبة عليها فإن إنجاز هذه العملية تتم من خلال عدة إجراءات قانونية بداية من الأعمال التحضيرية والتي يتولاها العون المحقق التابع لإدارة أملاك الدولة القيام بالمهام الموكلة إليه تمهيدا لعملية المسح العقاري ويتمثل هذا المهام في:

أولاً- جمع الوثائق:

على العون المكلف جمع الوثائق اللازمة حتى وان تعلق الأمر بالوثائق القديمة والمخططات ومحاضر التحقيقات الإجمالية والجزئية المصادق عليها وغير المصادق عليها كالمخططات و المحاضر وسجلات محتويات الغابات إضافة للوثائق المحفوظة على مستوى المصالح الجبائية لاسيما المخططات الخاصة بالتنازلات منح الامتيازات والتخصصات المتعلقة بأموال التابعة للدولة، والوثائق المتعلقة بعمليات نزع الملكية التي تمت على مستوى البلدية.

أما فيما يخص السندات المتعلقة بالحقوق المشهورة باسم أشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص يجب التدقيق في دراستها نظراً لأقدمية إجراءات الشهر العقاري، وذلك

1- أورحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزئري مذكرة ماجستير في القانون "المسؤولية المهنية" ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2012، ص 136.

2- انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-63 في 12/09/1992 ج. ر.، عدد 13، الصادرة في 19/02/1992

حسب التعليمية الصادرة عن وزارة المالية رقم 2650 المؤرخة في 26-05-1999⁽¹⁾ كما يتم كذلك جمع كافة الوثائق المتوفرة لدى الملاك والمجاورين والحائزين حيازة قانونية للتأكد من المساحات والحدود الخاصة بالعقارات محل التحقيق ومقارنتها بما هو مدون في المخططات والخرائط والوثائق الاثباتية التي بحوزة أصحابها.⁽²⁾ إضافة للوثائق المتواجدة على مستوى المصالح المحلية والتي تتعلق بالأمالك التابعة للدولة والهيئات المحلية⁽³⁾ و الوثائق المتواجدة لدى البلديات والمصالح العمومية والمؤسسات الإدارية العمومية⁽⁴⁾.

ثانيا-التزويد بالتصاویر الجوية والمخططات:

يتولى المعهد الوطني للخرائط عملية التحرير الجوي فبعد الانتهاء من إعداد التصوير الجوي اللازم تسلم هذه الصور إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من أجل إعداد وثيقتين أساسيين، تختلفان حسب الطابع الجغرافي للإقليم حيث يتم إعداد ما يسمى بالصورة الجوية المعالجة التي علي أساسها يتم إعداد المخطط البياني الطبوغرافي للسماح بعده القيام بعملية تجزئة الإقليم البلدي.

ثالثا-تجزئة الإقليم البلدي:

لا يمكن مسح بلدية ما دفعة واحدة وإنما يجب إعداد خطة لقسمتها بعد إعداد جميع المخططات للمنطقة المراد مسحها لثاني عملية التقسيم إلى عدة أقسام اعتمادا على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير الطبوغرافي إلا أن تقسيم إقليم بلدية يتم باحترام بعض المبادئ الأساسية في

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2006، المرجع السابق، ص ص 461-463

2- مجلة علمية، المسح العقاري بين التشريع و التطبيق في الجزائر، جغلول زغدودن نعيمة حاجي، محكمة معارف جامعة بويرة، العدد 14، الجزائر، 2013، ص ص 243-244.

3- أنظر المواد 1 إلى 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 مؤرخ في 23/ 11/ 1991، يتضمن شروط إدارة املاك الدولة الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، جريدة رسمية، عدد 60، صادرة في 24/11/1991.

4- التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بعمليات مسح الأراضي والتنظيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأمالك الوطنية، وزارة المالية

القسمة كأن يكون محيط الأقسام بحدود الملكية بها صفاة كافية من إثبات الطبيعة وغير الطبيعية، كالطريق ، مجرى مائي، خندق كما ينصح تجنب قطع الأماكن المعلومة أو جزء من إقليم مجموعة كالمطار، مصنع (1)

الفرع الثاني

الإجراءات الإدارية

بعد استكمال الإجراءات التحضيرية يقوم مدير المسح للأراضي بتقديم اقتراح للوالي المعني من أجل إصدار قرار الإعلان عن انطلاق عملية المسح وكذا تعيين اللجنة المكلفة للقيام بالمهام المخول لهم.

أولاً-قرار افتتاح عملية المسح:

يتم افتتاح عملية المسح العقاري في كل بلدية بناء على قرار من الوالي المختص إقليمياً إذ يتم نشر ذلك القرار في الجريدة الرسمية والجرائد اليومية مع ضرورة تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي ورئيس الدائرة المعنية كما يجب نشره قبل شهر على الأقل من بدء عملية المسح في اللوحات الإشهارية المختصة من أجل إعلام الجمهور وكذلك في مدونة القرارات الإدارية للولاية(2).

ونظراً لأهمية عملية المسح العام للأراضي فيجب تحسيس وتبليغ وإحاطة المواطنين بالعلم الكافي حول عملية المسح العام عن طريق لصق الإعلانات والملصقات في الأماكن المخصصة للإعلانات وفي مقر البلدية المعنية وذلك في غضون 15 يوم قبل افتتاح هذه العملية(3).

1- أورهون نورة، المرجع السابق، ص 147.

2- راجع المادة 02 من المرسوم رقم 62-76 ، مؤرخ في 25 مارس 1976 ، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30 الصادرة في 15/04/1976.

3- راجع المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام

ويعتبر القرار الذي يصدره الوالي المختص إقليميا بمثابة الرخصة القانونية لانطلاق عملية المسح العقاري بالبلدية المعنية ولذلك وجب على المدراء الولائيين تحت إشراف المدراء الجهويين بإعطاء أهمية من أجل تطبيق قرار الوالي وذلك بإعداد تقريرا يوجه لمديرية الوكالة الوطنية لمسح الأراضي⁽¹⁾.

ثانيا-إنشاء لجنة المسح:

بمجرد افتتاح عملية المسح وعن طريق قرار الوالي المختص إقليميا يتم إنشاء لجنة المسح بتحديد أعضائها ومهامهم وبالرجوع إلى نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي 92-134 المتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن لجنة المسح الأراضي تتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مؤقتين⁽²⁾ مع تحديد عمل وصلاحيات لجنة المسح إذ قد نجد كل من ممثل إدارة أملاك الدولة وممثل مصلحة التعمير والمحافظ العقاري المختص إقليميا والمدير الولائي للمسح وموثق⁽³⁾، أما فيما يخص المسح في المناطق الحضرية يتم اجتماع اللجنة بممثل المصالح المحلية الفلاحية ومصالح المحلية للري⁽⁴⁾، فالرجوع للصلاحيات فلقد أعطاهها المشرع عدة صلاحيات مهمة والواردة في نص المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الأراضي العام كجمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية والتنشيط عند الاقتضاء من أجل اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك⁽⁵⁾

1- فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2001، ص 127.

2- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006، ص 127.

3- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003، ص ص 108-109.

4- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مجلة العلوم الاجتماعية الإنسانية، جامعة تبسة، العدد التجريبي، ص 49.

5- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 ، ص 200 .

الفرع الثالث

التحقيق الميداني

يعتبر التحقيق الميداني اخر مرحلة من مراحل الأعمال التقنية لمسح الأراضي إذ تخول هذه العملية لأعوان المسح المشكلة من مصلحة مسح البلدية وأملاك الدولة للقيام بالتحقيق بقيادة رئيس الفرقة بحيث يباشر المحققون العقاريون المهام الموكلة إليهم من أجل السير الحسن في التحقيق وذلك بمعاينة أصحاب الحقوق والتحقيق ومعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو الأعباء التي تنقل العقار فمن خلال التحقيقات العقارية ونتائج التحقيق يتم إعداد الوثائق المسحية وصولاً إلى إيداع وثائق المسح لدى البلدية⁽¹⁾.

أولاً-معاينة أصحاب الحقوق:

يتولى المحققون العقاريون بمعاينة أصحاب الحقوق أو المالكين الظاهريين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين فبالنسبة للأشخاص الطبيعية يتم تحديدهم بذكر جميع المعلومات كالاسم واللقب، والوضعية العائلية والجنسية أما في حالة الشيوخ فيكتفي ذكر هوية احد الشركاء علي الشيوخ أما بالنسبة للأشخاص المعنوية يتم بيان طبيعتها إذا كانت شركة أو جمعية أو هيئة محلية مثلاً بتحديد الطبيعة القانونية والمقر أما إذا كان صاحبي الحق جماعة محلية فيقتضي تحديدها إذا كانت ولاية أو بلدية أما إذا كانت هيئة عمومية وطنية فيكتفي ذكر مقرها ومسيرها⁽²⁾.

ثانياً-معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار:

يتم التحقيق الميداني بمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار بطريقتين اما من خلال وجود سندات الإثبات التي يحوزها المالكين او من خلال عدم وجود سندات.

1- التعليمية رقم 16 مؤرخة في 24 /05/ 1998، المرجع السابق.

2- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 153.

أ- معاينة حق الملكية بسند:

تخضع الوثائق في هذه الحالة إلى فحص دقيق للتأكد من تطابق المعلومات الواردة في الوثيقة فمن خلال فحص الوثيقة المقدمة من المالك (عقد رسمي مسجل ومشهر) في هذه الحالة يقوم المحقق بتحرير بطاقة الملكية بالاعتماد على محتوى العقد حتى يتمكن المالك من الحصول على الدفتر العقاري(1).

وقد ينتج عن الوثيقة المقدمة للجنة المسح بأنها تتوفر على كل الشروط المطلوبة قانونا لكنه لا يتضمن معلومات تخص العقار محل التعيين ففي هذه الحالة يتم استبعاد السند والبحث عن مدى توفر عناصر الحيابة القانونية والاعتراف للحائز بأحقية الملكية حالة عدم تسجيل معارض من الغير(2)

وفي حالات أخرى قد يكون السند متعلق بالعقار ولكن المساحة الواردة في العقد غير مطابقة للمساحة المعاينة فإذا كانت هذه الأخيرة أصغر من المساحة المذكورة في العقد فإنها تؤخذ بعين الاعتبار إذا لم يحتج بها المالك(3).

كما أنه على المحققين العقاريين النظر وفحص السندات وتحديد المعاملات ونوعها ومدى شرعيتها حسب المرسوم التنفيذي رقم 03-62 المؤرخ في 23-10-1962(4).

ب- معاينة حق الملكية في غياب سند:

يتم معاينة حق الملكية في غياب السند عن طريق البحث حول توافر عناصر الحيابة التي يجب أن لا تنصب حول الأملاك الوطنية كما يشترط أن لا يكون للعقار محل الحيابة سند

1- حمادي ليلي، خنايف سعدية، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، مذكرة ليسانس، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة فارس المدينة، 2009-2010، ص 29.

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 74.

3- حمادي ليلي، خنايف سعدية، المرجع السابق، ص 29.

4- المرسوم التنفيذي رقم 03_62 المؤرخ في 23_10_1962 المتضمن منع المعاملات العقارية في الاملاك الشاغرة، ج ر ، عدد 53 سنة 1962

ملكية وعلى هذا الأساس يمكن للمحققون البحث حول ما إذا شغل مالك معين هو نتيجة لحيازة مطابقة لأحكام القانون المدني أو هو عبارة عن شغل غير قانوني وذلك لتسهيل مهمة التحقيق كما يمكن استجواب الملاك المجاورين وإذا كانت التصريحات صحيحة وتم التأكد منها فإنه تعطى لصاحبها صفة الحائز مع إحالة نتائج هذا التحقيق الخاص بالحيازة على لجنة مسح الأراضي(1).

ثالثاً- إعداد وثائق المسح وإيداعها لدى البلدية:

بعد معاينة أصحاب الحقوق وحق الملكية وكذا الحقوق العينية الواردة على العقار تبدأ مرحلة إعداد الوثائق وإيداعها لدى البلدية.

1- إعداد وثائق المسح:

تنص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 25-03-1976 على أن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية.

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية المالية بقطع الأرض وترسل فوراً صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية(2)

أما المادة 8 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فقد نصت على تصميم مسح الأراضي الذي يكون موضوع المراد في كل بلدية الوثائق التالية.

- جدول للأقسام وسجل مسح لقطع الأراضي التي ترتب عليها العقارات حسب الترتيب

1- جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في حقوق، تخصص عقاري، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2008-2009، ص ص 30-31.

2- راجع المادة 1 من المرسوم رقم 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، السابق الذكر.

الطوبوغرافي

- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين
- مخططات مسح الأراضي⁽¹⁾
- جدول الحساب الذي تعتبر خلاصته من سجل مسح الأراضي الذي يشمل رقم حساب المالك وعدد العقارات التي يملكها في البلدية الممنوحة
- البطاقات العقارية والذي تتمثل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني والمعلومات المتعلقة بالمالك الحائز وكذلك إذا كان العقار ثابت بسند أو عدم ثبوته بسند⁽²⁾

2- إيداع وثائق المسح لدى البلدية:

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية والتحقيقات العقارية اللازمة وبعد إعداد كل وثائق المسح يتم إيداعها بمقر البلدية المعنية وتنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي 92-134 المعدل والمتمم المرسوم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام " **يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها...**"⁽³⁾

إذ تتم عملية إيداع الوثائق أي وثائق المسح لدى البلدية عن طريق مدير مكتب مسح الأراضي الذي يسلم له لقاء ذلك "محضر استلام" مع قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر الإيداع و يتم إعلانه للجمهور على مستوى البلدية والبلديات المجاورة من أجل

1- راجع المادة 8 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12 11 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج ر ، العدد 92 المؤرخة في 18 04 1975

2- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص159.

3- انظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 76-62 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

تقديم الاعتراضات من له مصلحة في ذلك في المدة المحددة قانوناً⁽¹⁾.

المطلب الثاني

المنازعات المترتبة عن المسح العام للأراضي

بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية والتحقيقات العقارية وإعداد الوثائق المسحية تودع هذه الوثائق بمقر البلدية خلال شهر على الأقل من اختتام الأعمال التقنية لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها فالمشرع الجزائري من أجل تحقيق العدالة ، عمل على إمكانية فتح مجال الطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها أمام لجنة المسح وكذلك أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وهذا بموجب المواد من 11 إلى 14 من المرسوم التنفيذي 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

ولهذا سنعمل على دراسة كل من المنازعة الإدارية في وثائق المسح العام للأراضي (الفرع الأول) وكذا المنازعة القضائية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المنازعات الإدارية في أعمال المسح العام للأراضي

بعد إتمام أعمال المسح في منطقة عقارية وإيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق المسجلة خلال شهرين، إمكانية المعنيين بالإطلاع عليها وعلى وضعيتها القانونية لتأتي مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوي والتي يتم الفصل فيها من طرف لجنة المسح عن طريق محاولة للصلح أو اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة.

أولاً تقديم الشكاوي وأجالها

لقد خول المشرع الجزائري للمواطنين تقديم الاحتجاجات والاعتراضات على نتائج عملية المسح وذلك خلال مدة شهر من تاريخ نشر محضر إيداع وثائق المسح وذلك في حالة

1- راجع التعليلية 16، المرجع السابق.

المساس بحقوقهم بعد القيام بالتحقيقات العقارية حول الوضعية القانونية للعقار والإطلاع على الوثائق المسحية والمخططات بعد إيداعها بمقر البلدية وذلك حسب ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المعدل والمتمم المرسوم 76-62.

إذ يمكن لكل ذوي مصلحة تقديم اعتراض مكتوب إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح العقاري ويتم تسجيل أقوال المحتجين على سجل الاحتجاجات والذي تدون فيه جميع المعلومات الواردة من طرف المحتجين علي العقار موضوع الشكوى (1). أما إذا وجد رئيس المجلس الشعبي البلدي أن الشكوى لا تحتوي على المعلومات الضرورية فإنه يقوم باستدعاء الأشخاص المعنيين لإضافة البيانات الناقصة والوثائق اللازمة من شأنها تمكينهم من إثبات الحقوق التي يدعونها (2).

ثانيا- كيفية الفصل في الشكاوي والاعتراضات:

تجتمع اللجنة بناء على طلب من مسؤول الولاية بمسح الأراضي أو بناء على دعوة رئيسها أين يوضح سجل الاحتجاجات والاعتراضات أمام لجنة المسح وذلك بحضور أعضائها من أجل الدراسة والفصل في الشكاوي المقدمة (3) أي أن لجنة المسح يعود إليها الاختصاص للفصل في الاعتراضات الشكاوي المرفوعة ضمن المدة المقررة قانونا وهي مدة شهر من تاريخ إيداع الوثائق المسجلة.

وتعمل اللجنة على فحص الشكاوي والاعتراضات وإعطاء الحل ومحاولة التوفيق بين الأطراف المتنازعة وفق لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 76-62 أما إذا لم تتوصل اللجنة إلى التوفيق بين المتنازعين فهنا تحدد الحدود بصفة مؤقتة (4)

1- صارة وشان، مسح الأراضي العام وعلاقته بالمحافظة العقارية، مذكرة لنيل درجة ماستر، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2011-2012، ص ص 37-38.

2- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص 83.

3- راجع المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، السابق الذكر.

4- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة بسكرة، 2011-2012، ص 76.

فتمنح للأطراف المتنازعة مدة ثلاثة أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الاتفاق للاتفاق أو اللجوء إلى القضاء وفي حالة انقضاء مدة ثلاثة أشهر وعدم تقديم ما يثبت وجود اتفاق أو عرض النزاع على القضاء فتصبح في هذه الحالة الحدود المؤقتة نهائية ماعدا الخطأ المادي المعترف به أو ظهور المالك الحقيقي الذي يكشف عن نفسه⁽¹⁾.

ثالثا- أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح:

تثار أمام لجنة المسح نزاعات تختلف حسب الاعتراض المرفوع إليها إذ لا يمكن حصرها لاختلافها و تنوعها ولذلك سنتطرق إلى بعض الاعتراضات:

أ- اعتراضات شاغلي أراضي العرش:

التي هي بمثابة أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة بحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم تتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية في الجزائر⁽²⁾ إذ تثار العديد من المنازعات حول أراضي العرش كالتمسك بالتقدم المكسب في حين أن هذه الأملاك باعتبارها تدخل ضمن الأملاك الوطنية فهي غير قابلة للتملك مهما كانت مدة الحيازة⁽³⁾.

ب- الاعتراضات بسبب تغير الطبيعة القانونية للعقارات:

لقد تم الاستغناء عن عملية التأميم وإلغاء النصوص القانونية المنظمة لها اثر صدور القانون رقم 95-25 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، حيث تقرر بصفة صريحة إلغاء عملية التأميم وإعادة جميع الأملاك المؤممة إلى ملاكها الأصليين ما أدى إلى بروز الكثير من النزاعات حول استرجاع الأراضي المؤممة أمام القضاء بين الأفراد والدولة كما امتدت حتى بين هؤلاء والفرق المكلفة بالمسح الذين يطالبون بأحقيتهم على العقارات فمثل هذه الاعتراضات

1- راجع المواد 12-13-14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 ، السابق الذكر

2- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دراسة تشخيصية للوضعية القانونية لأراضي العرش، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص 19.

3- قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 2000/07/26 تحت رقم، 198170، م ق، عدد 01، 2002، ص 275-279.

تتلقاها لجنة المسح ومحاولة التوفيق بين الأطراف المتنازعة أو رفع الأمر إلى القضاء في حالة عدم الاتفاق حول النزاع بين الأفراد والدولة⁽¹⁾.

ج- الاعتراضات المترتبة عن أخطاء أعوان المسح:

قد يقع الأعوان المكلفون بالمسح في أخطاء تتعلق بعدم مطابقة المساحة الموجودة في السند مع الوضعية والمساحة الحقيقية للعقار ما يثير عدة مشاكل حول وضعية الدفتر العقاري الذي بمثابة سند إثبات الملكية العقارية.

إلا أن المذكرة الصادرة في المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 04-07-2004 وضعت مجموعة من الإجراءات لتسوية الوضعية عن طريق طلب من المالك أو شريكه إلى مدير المسح للأراضي أو المحافظ العقاري الذي يرسل بدوره مديرية مسح الأراضي⁽²⁾.

الفرع الثاني

المنازعات القضائية الناشئة عن المسح العام للأراضي

بالنظر الي المنازعات الناشئة عن المسح العام للأراضي ن، يترتب عنها كل من المنازعات التي يختص بها القاضي العادي و الدعاوي التي يختص بها القاضي الإداري.
أولاً- المنازعات التي يختص بها القاضي العادي:

خلال سريان إجراءات إعداد الدفتر العقاري من خلال أعمال المسح العام والتحقق الميداني تثار عدة منازعات فيؤول الاختصاص إلى القاضي العقاري إذا كان النزاع قائم بين الخواص كما يؤول الاختصاص للقاضي الجزائي بشأن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري.

1- اختصاص القاضي العقاري:

يختص القاضي العقاري في تلك الدعاوي الناشئة عن إيداع وثائق المسح والدعاوي الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص.

1- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص ص 204-205.

2- أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص ص 205-206.

أ- الدعاوي الناشئة عن إيداع وثائق المسح:

تنص المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أنه " يعطى أجل ثلاثة أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها على المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعاوي أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"⁽¹⁾.

فمن نص المادة يفهم أن النزاع المطروح على القضاء يتطلب أن يكون محصوراً في نطاق أحكام المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62-76 ولا يكون القضاء مختصاً في غير ذلك من المنازعات لاسيما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لم تحدد اختصاصاً نوعياً للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام ضمن أحكام المواد 511 إلى 517 قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾.

ب- الدعوى الناشئة عن الترقيم المؤقت بين الخواص:

قد لا تقدم الاعتراضات خلال عملية التحقيق الميداني ولا خلال مباشرة أعمال المسح إلا أن هذه الاعتراضات قد تقدم من طرف المعني خلال عملية الترقيم العقاري. فالقانون فتح مجال تقديم الاعتراضات التي تختلف مدتها حسب نوع الترقيم الذي يجريه المحافظ العقاري وكذلك وفق للسندات التي تسلّم إليه. فإذا كانت الوثائق والسندات رسمية وكاملة كان الترقيم نهائياً أمام إذا كانت السندات غير رسمية يقوم بترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين عند انعدام أي دليل وتمسك المالك الظاهر بالحيازة.

ولكل من له اعتراض التقدم لإيداع اعتراضه في المدة المحددة قانوناً أما في حال فشل المحافظ العقاري في الصلح يؤول الأمر إلى القاضي العقاري المختص للفصل في الدعوى التي

1- انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76، المرجع السابق.

2- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 78.

ترفع في مدة ستة أشهر التي تلي محضر عدم الصلح وتبليغ الأطراف،⁽¹⁾ كما يقوم القاضي المختص بجميع الإجراءات للنظر في الدعوى ولا سيما التحقيق في الحيازة وشروطها⁽²⁾.

2- اختصاص القاضي الجزائي بمسائلة المحافظ العقاري:

تتحمل الدولة المسؤولية التامة عن الأضرار الناجمة عن موظفيها التي تمس الغير والتي ترتكبها المحافظ أثناء ممارسته لمهامه، حيث نصت المادة 24 من الأمر رقم 74-75 "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً" إذ أن دعوى المسؤولية يجب أن ترفع ضد الدولة خلال مدة واحدة ولا سقطت الدعوى فمسؤولية المحافظ تتحقق عند ارتكابه للخطأ الجسيم أين تتحمل الدولة مسؤولية و دفع تعويض ملائم للمتضرر⁽³⁾ فالخطأ الذي يكون محل متابعة جزائية قد يكون سلوك إيجابي جسيم من خلال قيام المحافظ العقاري بالإخلال بالتزامه القانوني كالقيام باستبدال البيانات الموجودة في البطاقة العقارية لفائدة شخص آخر⁽⁴⁾ وقد يكون هذا الخطأ ناتج عن تصرف سلبي كالامتناع عن أي التزام قانوني ما يرتب مسؤولية جزائية كامتناع المحافظ العقاري عن تسليم وثائق المسح المودعة لديه، فمتى توفرت أركان المسؤولية لمتابعة المحافظ العقاري، يتعرض للمسائلة الجزائية والتأديبية⁽⁵⁾.

ثانياً - الدعاوي التي يختص بها القاضي الإداري:

تنص المادة 8 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدول أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصيغة الإدارية

1- المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2- أورحمون نورة، المرجع السابق ص 218.

3- انظر المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق

4- نعيمة حاجي، المسح العام و تأسيس السجل العقاري. المرجع السابق، ص 101.

5- أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 221.

طرف فيها"

فحسب هذه المادة فإذا أثير نزاع وكان أحد الأطراف من الأشخاص الإدارية العامة يؤول الاختصاص إلى القاضي الإداري للفصل فيها، سواء تعلق الأمر بدعاوي إلغاء الترقيم العقاري الذي يختص فيه القضاء الإداري والفصل في المنازعات المتعلقة بإعداد وتسليم الدفتر العقاري وسواء تعلق الأمر عن عملية الترقيم المؤقت للعقار لفائدة الدولة أي يكون احد أطرافها شخص إداري عام أو تلك الدعاوي الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي.

باعتبار انه يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات تسليم سند ملكية للشخص الذي تم الترقيم لصالحه فمن يريد الاعتراض على عملية تسليم الدفتر العقاري وتحريره اللجوء إلى القضاء من أجل إلغاء الترقيم النهائي.

إلا أنه يجب التمييز بين اختصاص القاضي الإداري واختصاص القاضي العقاري بالنسبة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري فيختص القاضي العقاري بالفصل في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية الثابتة بموجب الدفتر العقاري كدعوى الرجوع عن الهبة دعوى الطرد من الملكية⁽¹⁾.

1- اورحمون نورة ، المرجع نفسه ص ص 226 إلى 229.

المبحث الثاني

إعداد السجل العقاري والمنازعات المترتبة عنه

إن استكمال أعمال المسح العام للأراضي عن طريق عمليات التحقيق وعمليات مطابقة وضعية الملكية العقارية ينتج وثائق إثر عملية المسح والذي تودع نسخة منها لدى المحافظة العقارية لتأسيس السجل العقاري وهذا من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى وشهرها وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 63-76 المعدل بالمرسوم 93-123 المؤرخ في 19/5/1993.

إن إعداد السجل العقاري يسهر عليه المحافظ العقاري بداية من تلقي وثائق المسح إلى غاية إعداد الدفتر العقاري وبالنظر إلى عملية اعداد السجل العقاري تثار بشأنه عدة منازعات قد تصيب صاحب الحق وحتى الغير وذلك اثر القيام بإجراءات إعداد هذا السجل ما يمنح للمتضررين أحقية الاعتراض.

ان إعداد السجل العقاري يمر بإجراءات وشروط صارمة (المطلب الأول) ورغم صرامة هذه الإجراءات الا أنها لا تخلو من المنازعات و لذلك سنتطرق اليها في (المطلب الثاني)

المطلب الأول

إجراءات و شروط الشهر العقاري

من اجل تسيير وتنظيم الشهر العقاري فهو يخضع للتنظيم الإداري المتمثل في المحافظة العقارية والتي نصت عليها المادة 20 من الامر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتعلق بالمسح الأراضي العام⁽¹⁾ وعلى رأسها المحافظ العقاري الذي يعتبر محور أعمال الحفظ العقاري ونصت عليه المادة 11 من نفس الأمر.

1- انظر المادة 20 من الامر 74_75 ، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري ،السابق الذكر

وايضا يخضع للتنظيم المادي الذي جاء من اجل تكيف المحافظ العقاري القيام بعمله علي اكمل وجه والمتمثلة في مسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الشهر العقاري عن طريق التصرف في السجل العقاري والبطاقات العقارية وإن تنفيذ عملية الشهر العقاري وتحقيق الائتمان العقاري يستدعي توافر إجراءات قانونية تضمن صحة وسلامة المعلومات (الفرع الأول) ولاسيما توافر مجموعة من الشروط الأساسية (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إجراءات الشهر العقاري

تتطلب عملية الشهر العقاري القيام بعدة إجراءات وذلك بتدخل عدة جهات معنية كالمحافظة العقارية ومودع لوثائق محل الشهر ولاسيما مكتب التوثيق الذي يقوم بتحرير العقد موضوع الشهر الذي فرض عليه المشرع جزاءات إذا لم يتم الإيداع لدى المحافظة العقارية ولهذا وضع أجال لايداع الوثائق بالمحافظة العقارية وكذلك الوثائق محل الإيداع.

1_ الوثائق محل الإيداع:

يستوجب تسجيل العقود من قبل محررها قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية وبعد تحقيق هذا الشرط بموجبه تكسب الوثائق المحررة تاريخيا ثابتا وفي هذه الحالة يمكن أن تكون محلا للإيداع على مستوى المحافظة العقارية قيد شهرها مما يكسبها حجة في مواجهة الغير ويحقق استقرار المعاملات إذ يتم الإيداع على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة مع ضرورة مراعاة الأجال المحددة وحسب المادة 90 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحركة من قبلهم أو بمساعدتهم"

أي أن من أجل تنفيذ عملية الشهر يجب إيداع مجموعة من الوثائق بمصلحة الحفظ العقاري وقد ينصب الإيداع على العقد أو الحكم القضائي أو عن وثائق أخرى ملحقة كالشهادات التوثيقية أو شهادات بعد الوفاة.

كما أن للمحافظ العقاري أن يطلب كل وثيقة للتأكد من الحالة المدنية للأشخاص والوصف الدقيق للعقار.

2_ أجال إيداع الوثائق بمصالح المحافظة العقارية:

إن أجال الإيداع تختلف باختلاف الوثائق لدى مصالح المحافظة العقارية ومدى إلزامية شهرها فالمشروع الجزائري حدد أجالا خاصة واجبة للشهر وذلك حسب ما جاءت به المادة 99 من المرسوم التنفيذي 63-76 وذلك أن أجال إتمام الإجراء تحدد كما يلي:

- بالنسبة للشهادات التوثيقية المؤقتة شهرين ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق ويرجع هذا الأجل إلى 4 أشهر إذا كان أحد المعنيين ساكنين بالخارج
- أوامر نزع الملكية ثمانية أيام من تاريخها
- القرارات القضائية شهرين من اليوم الذي صارت فيه نهائية
- العقود الأخرى من يوم تاريخها

فإن هذه الآجال تعتبر من النظام العام وعدم الأخذ بها أو الإخلال ينتج عنها غرامة مالية تصل إلى 1000 دج على عاتقها محرر في العقد المشار إليه في المادة 90⁽¹⁾.

الفرع الثاني

شروط عملية الشهر العقاري

بالنسبة لشروط عملية الشهر العقاري، نجد كل من الشروط المتعلقة بالأطراف و كذا الشروط المتعلقة بالعقارات، سواء في المناطق المسوحة او غير المسوحة

أولا-الشروط المتعلقة بالأطراف

لا يخفى عنا أن اطراف التصرف القانوني عبارة عن أشخاص والشخص ركن أساسي في الحق أي صاحب الحق الذي يتحمل الالتزام باعتباره شخصية قانونية⁽²⁾.

1- أنظر المادة 99 و 90 من المرسوم التنفيذي 63-76، المؤرخ في 15_03_1976، التعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 23 سنة 1976 .

2- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1981، ص ص 49.50.

إلا أن الشخص القانوني قد يكون شخص طبيعي كما أوردتها أحكام المادة 62 من المرسوم التنفيذي 63-76 المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي 93-123 أو قد يكون طرف اعتباري ضمن أحكام المادة 63 من نفس المرسوم⁽¹⁾.

كما تؤكد المادة 22 من الأمر 74-75 أنه من أجل ضمان صحة العقد وسلامته حث المشرع الجزائري على التعيين الدقيق للأشخاص أصحاب الحقوق شرطا ضروريا لقبول الإيداع ووضع على عاتق المحافظ العقاري صلاحية التحقيق في هوية وأهلية الأطراف

أما المادة 62 من المرسوم التنفيذي السالفة الذكر بالنسبة للأشخاص الطبيعية على أن كل عقد قرار قضائي يكون موضوع الشهر في المحافظة العقارية ويجب أن تشمل على العناصر الأساسية والبيانات كما ينبغي التصديق على هوية الأطراف وذلك من أجل إتمام عملية الشهر أي شهر مختلف العقود والمحركات الرسمية بالمحافظة العقارية حسب ما نصت عليه المادة 64 من المرسوم التنفيذي 63-76.

مع إعطاء المحافظ العقاري سلطة رفض الإيداع إذا كانت مراجع التأشيرة غير صحيحة أو غير تامة أو غامضة أي عدم التصديق على هوية الأطراف أو لم يثبت ضمن الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63-76⁽²⁾.

ثانيا- الشروط المتعلقة بالعقارات:

يجب أن تشمل طلبات الشهر والمحركات واجبة الشهر على البيانات اللازمة في تعيين العقار وعلى الأخص الموقع والحدود والمساحة إذ عرفت المادة 02 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري " أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري " أي أن عملية المسح هدفها الحقيقي إعطاء " بطاقة هوية " لكل عقار على مستوى كل بلدية والتي تعتبر الوحدة الثابتة

1- راجع المواد 62 و 63 من المرسوم التنفيذي 63-76 ، السابق الذكر.

2- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري قسنطينة ، 2007-2008 . ص ص 83-85.

للمسح⁽¹⁾.

وحسب المادة 324 مكرر 04 من القانون المدني أعطى المشرع للضابط العمومي تحرير العقود سواء كانت ناقلة أو معلنة غير أن البيانات الواردة في السند الخاضع للشهر فإنها تختلف باختلاف مقر العقارات في المناطق الممسوحة أو في المناطق غير الممسوحة.

أ- شروط تعيين العقارات في المناطق الممسوحة:

حسب المادة 66 من المرسوم التنفيذي 76-63 أن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب ان يبين فيه بالنسبة لكل عقار بغية النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين القيم ورقم المخطط والمكان وما يحتوي عليه من مسح أراضي"

ويتضح من نص المادة أن من بين العناصر الأساسية الواجب توافرها لتعيين العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة تحديد طبيعة العقار ونوعية وتحديد البلدية التي يقع فيها العقار وفق للقانون 84-09 المؤرخ في 04-02-1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ولاسيما تحديد رقم مخطط المسح والقسم المساحي باعتبار هذه العناصر الدقيقة التي تتطلبها عملية المسح العقاري بما يتماشى مع نظام الشهر العيني⁽²⁾.

ب- شروط تعيين العقارات غير الممسوحة:

إن العقارات التي لم تصلها بعد عمليات المسح سواء كانت عقارات ريفية او عقارات حضرية وبذلك تختلف بيانات تعيين كل منها.

فالعقارات الحضرية كما عرفتھا المادة 21 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري كل عقار مبني أو غير مبني الموجود على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي تزيد عن 2000 نسمة ويتم تعيينها على المحررات المودعة بغرض الشهر بذكر اسم البلدية التي يقع فيها والشارع ورقمه وطبيعة العقار ومساحته وذلك حسب ما ورد في المادة 60 من نفس المرسوم.

1- أنظر المادة 02 من الأمر 75-74، السابق الذكر.

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص102.

أما العقارات الريفية فهي كل عقار لا تتوفر فيه مواصفات العقار الحضري ويتم تعيينه حسب المادة 114 من المرسوم التنفيذي 76-63 التي تنص على خلاف الأحكام المادة 66 من هذا المرسوم وعند عدم وجود مخطط مسح الأراضي فان كل عقد أو قرار قضائي يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار ريفي مشار إليه في المادة السابقة كل من النوع وموقعه ومحتوياته وفضلا عن ذلك أرقام المخطط المحتفظ به بصفة نظامية في حالة عدم وجود ذلك أسماء المالكين المجاورين⁽¹⁾

المطلب الثاني

المنازعة في قرارات المحافظ العقاري الصادرة بمناسبة تأسيس السجل العقاري

يعد المسح العام للأراضي الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري فبمناسبة إنهاء عملية المسح تقوم مصلحة مسح الأراضي بتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ومعرفة مالكيها وذلك بالوثائق المسح، التي تم إيداعها في المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري والذي تم شهره وإيداع الجداول المتعلقة بالإجراءات الأولية للشهر الحقوق العينة في السجل العقاري وبذلك تبدأ عملية التقييم، وبعد تفحص المحافظ العقاري لهذه الوثائق يصدر عدة قرارات بمناسبة تنفيذ عملية الشهر فيكون إما رفض إيداع الوثائق أو تقوم برفض إجراء شهرها ولو بعد قبول إيداعها أو إجراء أشهر حتى بعد إتمام العملية وهذه القرارات قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة، وفي حالة قبول الإيداع والشهر يبدأ في عملية التقييم والذي قد يكون مؤقتا أو نهائيا إذ أن التقييم يكون على أساس المعلومات الواردة والمدرجة في البطاقة العقارية وذلك بموجب الأمر 75-14 والمرسوم التنفيذي 76-62 وقد أقر المشرع الجزائري إمكانية الطعن في هذه القرارات لذلك سنتطرق إلى منازعات قرارات رفض الإيداع والجراء والشهر (الفرع الأول) ومنازعات التقييم العقاري (الفرع الثاني).

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص ص 347-348.

الفرع الأول

المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر

منح المشرع الجزائري سلطة واسعة المحافظ العقاري في مراقبة الشهر حيث يحقق في أهلية الأطراف وفي صحة الأوراق قصد الإشهار وبعد التأكد من صحة واستيفاء الشروط قام بالشهر وإذا تبين وجود خلل أو نقص في الوثائق قام برفض الإيداع والإجراء ويمكن ان يرفض الإجراء حتى يعد قبول الإيداع ولذلك فتح المشرع باب المنازعة أمام المتضررين للطعن بالالغاء أمام الجهات القضائية.

أولاً- التعريف بقرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر:

1-قرارات رفض الإيداع:

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم من أجل إنشاء السجل العقاري يعمل المحافظ العقاري بمجرد تسلمه وثائق المسح على تحرير محضر تسليم لهذه الوثائق يكون وسيلة لإثبات الإيداع⁽¹⁾

بالرجوع إلى المادة 90 من المرسوم 63-76 التي تنص "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود أو القرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمقررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف".

كما تنص المادة 41 من نفس المرسوم التنفيذي 63-76 على أنه "ينبغي للمحافظ العقاري أن يكون لديه سجل الإيداع يسجل فيه يوماً بيوم وحسب الترتيب العددي، تسليمات العقود والقرارات القضائية وبصفة جداول الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء خاص لإشهاره".

من خلال هاتين المادتين حدد المشرع الأشخاص المكلفون بالإيداع كما حدد سجل

1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2009-2010، ص121.

الإيداع وأجال بالضرورة مسك سجل الإيداع من طرف المحافظ العقاري⁽¹⁾.

ولقبول الإيداع شكلا لابد أن يقدم الأشخاص المؤهلين بالإيداع صورتين رسميتين أو نسختين من العقد المطالبون بإشهاره

يلزم القانون الموثقين وامناء الضبط، وغيرهم من الجهات المخولة تحرير المحررات الخاضعة للشهر أن يبادروا بإيداعها لدى المحافظة العقارية ضمن الآجال المحددة قانونا كما يلزم المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر وتختلف الآجال باختلاف المقرر المطلوب شهره طبقا لنص المادة 99 من المرسوم التنفيذي 63-76.

أما جزاء مخافة المواعيد والآجال المخصصة لإيداع المقررات للشهر وإتمام إجراءات الشهر فقد نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة 99 من المرسوم التنفيذي 63_76⁽²⁾.

• رفض الإيداع:

عند إيداع العقود والوثائق قصد الشهر يقوم المحافظ العقاري بفحصها فحصا شاملا ويحصر جميع الأخطاء والنقائص ويخطر بها المحررات والعقود لكي يقوموا بتسويتها مرة واحدة وذلك بواسطة رسالة موسى عليها مع اشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصي⁽³⁾.

اذ حددت المادة 100 من المرسوم التنفيذي 63-76 الحالات التي يتعين على المحافظ العقاري أن يقرر بشأنها رفض إيداع المحررات المطلوب شهرها كعدم تقديم الدفتر العقاري وذلك في الحالات التي تطلق فيها الإجراء بعقار واقع بمنطقة مسموحة بشرط ان لا تدخل الحالات في إطار الاستثناءات الواردة في نص المادة 90 مثل عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي العام أو عدم تقديم وثائق القياس او عند تخلف التصديق على هوية الأطراف أو الشرط الشخص في الحالة التي يشترط فيها طبقا للمواد 62 إلى 65 والمادتين 102-103 من مرسوم 63-76.

اضافة في حالة عدم تسليم أي من الوثائق الواجب تقديمها للمحافظ العقاري أو عدم

1- انظر المواد 90 و 41 من المرسوم التنفيذي 63_76 ، السابق الذكر .

2- انظر المادة 99 من المرسوم التنفيذي 63_76 ، السابق الذكر .

3- جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 205 .

تضمنها للبيانات المطلوبة او عند مخالفة شرط تعيين العقارات سواء بعدم التعيين أو عدم ثقته كما تتطلب ذلك المادة 66 من مرسوم التنفيذي 63-76.

ولاسيما عندما لا تتضمن الجداول المنصوص عنها في المواد 93-95 و 98 عند إيداعها البيانات المحددة بالمواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير مذكورة على الاستمارة النموذجية المقدمة من طرف الإدارة خاصة عند مخالفة الشروط الشكلية في تحرير العقود المطلوب شهرها بما يظهر ذلك من خلال فحص الصور الأصلية أو نسخ هذه العقود والمودعة كما في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلقة بالوثائق الملحقة أين تقدم مع المقرر المطلوب شهره وذلك في حالة تخلفها أو إغفال شرط من شروط تحريرها أو عدم مطابقتها أو عدم احتوائها على البيانات المحددة⁽¹⁾.

بالإضافة إلى ذلك هناك أسباب أخرى لرفض الإيداع وردت في المادة 12-353 من قانون التسجيل 105-76 المذكور أعلاه تتمثل في:

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم تقديم القيمة التجارية للمعاملات
- عدم دفع رسوم الشهر العقاري⁽²⁾

وتجدر الإشارة أن هناك حالات يكون فيها رفض الإيداع جزء حددتها المادة 106 من المرسوم التنفيذي 63-76.

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإيداع أو رفض الإجراء فإن الرفض ينصب على كل وثيقة ولو كان الرفض يتعلق ببعض البيانات أو بعض الأطراف أو بعض العقارات. فلا يمتد أثر الرفض إلى كل العقود أو الوثائق محل الإشهار وإنما ينحصر في البيان المشوب بالمخالفة أو عدم الصحة في الحالات التالية:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة بموجب عقد واحد
- حالة البيع بالمزايدة والبيع المختلفة الواردة بموجب عقد واحد

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص ص 358-369.

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق ص 207.

- حالة الامتيازات والرهن أو تنبيه نزع الملكية حسب المادة 106-2⁽¹⁾.

2- رفض الإجراء:

بعد قبول الإيداع يقوم المحافظ العقاري بتسجيله في سجل الإيداع ثم يبدأ في عملية الفحص الدقيق والشامل للعقود والوثائق المودعة وذلك للوصول إلى احد الأسباب التي تؤدي إلى الرفض المنصوص عليه في المادة 101 من المرسوم التنفيذي 76-63 كالحالة التي تكون فيها الوثائق المودعة والأوراق المرفقة بها غير متوافقة او عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95-1 من المرسوم التنفيذي 76-63 المذكور أعلاه غير صحيحة وبالرجوع إلى هذه المادة نجدتها تخص الجدولين الخاصين بتجديد قيد الرهن والامتيازات فإذا كانت هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قصد الشهر يتم رفض الإيداع او عندما يكون تعيين الأطراف وتعين العقارات أو الشرط الشخص كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم التنفيذي 76-63 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.

كما في الحالة عندما تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقات او عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم التنفيذي 76-63 يكشف بان الحق غير قابل للتصرف و خاصة عندما يكون العقد الذي قدم للإشهار مكتوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها على المادة 105 من مرسوم 76-63 او عندما يظهر التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب رفضه

• كيفية رفض الإجراء

إذا قرر المحافظ العقاري رفض الإجراء وذلك في حالة توفر سبب من الأسباب المذكورة أعلاه فإنه يقوم بتوقيف إجراء الشهر وتبليغ هذا القرار للشخص الموقع على شهادة الهوية في أسفل الصورة الرسمية أو النسخ أو الجداول وذلك في أجل أقصاه 15 يوما من يوم الإيداع ويتم

1- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص137.

هذا التبليغ بواسطة رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام أو عن طريق تسليم الشخص مقابل إقرار بالاستلام ، اذ يمنح للموقع على شهادة الهوية مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو تاريخ الإشعار بالاستلام يرفض رسالة الموصي عليها حتى يتسنى له إتمام الوثيقة الناقصة أو إيداع الوثيقة التعديلية⁽¹⁾.

يقرر المحافظ العقاري رفض الإجراء ويؤكد هذا الرفض في سجل الإيداع وعند الاقتضاء على البطاقة العقارية والدفتر العقاري ويبلغ قراره خلال 8 أيام التالية لانعقاد الأجل، وفق التفصيل الذي جاءت به المادة 101 وتبليغ قراره وفق الإجراءات المبينة في المادة 108 ، كما يقوم المحافظ العقاري بإرجاع إحدى النسخ المقرر المطلوب شهره والوثائق المرفقة به إلى الموقع وفي الأخير فإن المادة 109 من المرسوم التنفيذي 76-63 جاءت بحالة خاصة للرفض قد تحدث عمليا وهي الحالة التي لا يكتشف فيها المحافظ العقاري الخلل المنسوب إلى الأطراف إلا بعد إتمام الشهر، فيمكن المحافظ العقاري في هذه الحالة أن يعلم الموقع على الشهادة الهوية بذلك ويدعوه إلى تصحيح الخطأ أو الخلل مع التنبيه بأنه في حالة عدم استجابته لذلك لا يتم التنفيذ أي إجراء شهر لاحق فيما يخص الحق المكتسب بالمحرر المشهر المعلن والمشار إليه في الوثيقة الخاطئة

اما فيما يتعلق بنطق الرفض فقد فصلت المادة 106 من المرسوم التنفيذي 76-63 أحكامه وقسمه إلى رفض كلي أو جزئي.

والرفض سواء كان رفض الإيداع أو رفض الإجراء يكون كلياً ويتعلق بكامل الإجراء أو المحرر أو التصرف المطلوب شهره حتى لو كان الخلل أو الشهر أو عدم الصحة الذي يركز به المحافظ العقاري الرفض لا يتعلق إلا ببعض البيانات الجزئية أو بعض العقارات المشمولة بالتعرف أو الحكم أو المحرر المقدم للشهر عموماً إن لا يجرأ الرفض في هذه الحالة⁽²⁾.

وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظ العقاري للإجراء يمكن أن يكون موضوع

1- - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص209.

2- ويس فتحي، المرجع السابق، ص375.

الطعن أمام الجهات القضائية الواسعة في دائرة اختصاصها المحافظة العقارية وذلك خلال مهلة شهرين ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه⁽¹⁾

ثانيا - الطعن في قرارات المحافظ العقاري

خوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال سلطاته في رفض الإيداع أو الإجراء بالنسبة التي لم تحترم في الشروط القانونية السابق ذكرها منح المشرع للمعني حق الطعن في قرار المحافظ العقاري وكذلك بالنسبة للاخطاء التي قد يرتكبها أثناء ممارسته لمهامه وهذا من نصت عليه المادة 24 من الأمر 74-75 السابق الذكر⁽²⁾.

ومن الطبيعي والعدالة أن يعطي للمتضرر الحق في الدفاع عن نفسه ضد قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع أو الإجراء ولهذا نصت المادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد المسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ما يلي " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية"⁽³⁾.

كما نصت المادة 110 فقرة من المرسوم التنفيذي 63-76 على ما يلي " إن تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها أو تاريخ الاعتراف المشار إليه أعلاه يحدد نقطة انطلاق أجل الشهرين الذي يمكن أن يقدم خلاله الطعن المنصوص عليه في المادة 24 من الأمر 25-14 المؤرخ في 12 نوفمبر بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري"

نستنتج من خلال هاتين المادتين ان قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت برفض الإيداع أو الإجراء تكون قابلة للطعن خلال شهرين من تاريخ الأخطار بها.

أما من حيث الاختصاص الإقليمي فإن دعاوي إلغاء قرارات المحافظ العقاري تختص بها

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص210.

2- رجال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2013، ص81.

3- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص212.

المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها مقر المحافظة العقارية التي يصدر عنها القرار المطعون فيه، و توجه دعوى الإلغاء هذه ضد السيد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع لسلطته السلمية المحافظ العقاري الذي أصدر القرار وذلك بصفته ممثلاً لوزير المالية على المستوى المحلي وهذا عملاً بالقرار الصادر في 20-02-1999 الذي بموجبه تم تعديل القرار في 02-11-1999⁽¹⁾

وترتب عن فصل الجهة القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين ، إما أن يؤيد مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر ، أما إذا كان مؤيداً لقرار الرفض فإنه في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هذا الحكم في جميع الوثائق الخاصة بالعقار موضوع الشهر⁽²⁾

ففي حالة الطعن أمام مجلس الدولة ضد القرارات الإدارية التي تصدرها الإدارة عقب تصديها للطعون المرفوعة لها ضد قرارات المحافظ العقاري فإن صفة التمثيل فيها تنتقل إلى المدراء الولائيين للحفظ العقاري إلى المدير العام على المستوى المركزي إذ يتابع شخصياً المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة والحفظ العقاري⁽³⁾ المطروحة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة

وبالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر نجد أن المسؤولية المترتبة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري تتحملها في الأصل الدولة غير أنه إذا أثبتت وجود خطأ جسيم المحافظ العقاري تمارس للدولة حق الرجوع عليه بما دفعته من تعويض⁽⁴⁾. إلا ان دعوى التعويض ترفع في كل الأحوال ضد الدولة وليس ضد المحافظ

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 379 .

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 213-214.

3- ويس فتحي، المرجع السابق، ص ص 380.

4- انظر المادة 23 من الامر 74/75 ، السابق الذكر

(1) العقاري

الفرع الثاني

المنازعة في قرارات الترقيم

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات بعد إيداع الوثائق الناتجة عن عملية المسح بالمحافظة العقارية وهذا ما تنص عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي 63-76 حيث تشير أنه على المحافظ العقاري عليه أن يقوم بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري ذلك حسب قواعد التشريع ولكن هذا الترقيم قد يضر الغير الذين فتح لهم باب المنازعة أمام الجهات القضائية ولذلك سنتعرض إلى تعريف الترقيم المؤقت والنهائي ثم إلى منازعات الترقيم المؤقت والنهائي.

أولاً-الترقيم المؤقت

يكون الترقيم مؤقتاً في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم كما في الحياة المشتقة من وثائق المسح⁽²⁾ واستناداً إلى ذلك يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى:

أ- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات بصيغة مؤقتة لمدة 4 أشهر من تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب وثائق المسح حياة تسمح لهم اكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب حسب نص المادة 1/13 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ويصبح الترقيم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض وإذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المرفوعة وفقاً لنص المادة

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 383.

2- بوريتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 125.

2/13⁽¹⁾، كما يتم اثبات الحازة في الترقيم المؤقت عن طريق وسال عدة.

• **الحيازة بسندات رسمية**

تتكون السندات الرسمية حسب المذكرة رقم 4618 مجموع من العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور المرسوم رقم 63-76 والتي لم تقدم للشهر بسبب الطبيعة الاختيارية للشهر العقاري بأن هذه الوثائق تشكل دليلاً لوجود حق الملكية وأن أصحابها لو كانوا حاضرين في الميدان خلال عمليات المسح لاستفادوا حسب المادة 12 من المرسوم 63/76 من الترقيم النهائي بعد ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية⁽²⁾.

ويمكن الاستناد إلى بعض السندات الرسمية ليس من أجل إثبات حق الملكية إنما لإثبات واقعة الحيازة ومنها:

- **شهادة الحيازة:** المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري رقم

25/90 المؤرخ في 18/11/1990

- **العقود التوثيقية المشهورة:**

هي العقود التوثيقية التي تتضمن معلومات غير كافية وغير دقيقة لتعيين العقار أو أنها تتعلق بالتنازل عن حقوق ميراثيه أو حقوق عقارية وهي حالات تعرضت إليها المذكرة رقم 3256 حيث جاء في المذكرة أنه في حالة مواجهة المحافظ العقاري يمثل هذه الحالات عليه أن يعمل على تحديد هذه الحقوق العقارية⁽³⁾.

- **الأحكام القضائية:**

هي الأحكام القضائية التي تفصل في منازعات عقارية دون أن نتطرق إلى حق ملكية إذ انه

1- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص124.

2- مذكرة رقم 4618 مؤرخة في 4/09/2004 يتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة

3- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص125.

وانظر المذكرة رقم 3256 مؤرخة في 18/5/1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 63/76.

يظهر من خلال الحكم القضائي أن العقار موضوع النزاع هو نفسه موضوع الترقيم وتاريخ هذا الحكم سابق عن الترقيم ب 15 سنة⁽¹⁾.

• إثبات الحيابة بسندات عرفية:

السندات العرضية هي المحررات المكتوبة والموقعة التي يعدها الأطراف بخلاف أوضاع وإجراءات إعداد السند الرسمي اعترفت لها بالقدرة على نقل الملكية العقارية وإثباتها في فترة ما قبل 01 جانفي 1971 تاريخ نفاذ الأمر 70-71 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق يشترط فقط أن يحمل العقد تاريخيا ثابتا طبقا لنص المادة 328 من القانون المدني⁽²⁾.

ب _ الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

يكون عند عدم تمكن الملاك الظاهرين من تقديم سندات كافية أو كانت السندات المقدمة لا تثبت فعلا أنها تتعلق بالحدود أم معالم الملكية المطالب بها مع عدم تمكن المالك الظاهر مع إثبات التقادم المكسب مما يجعل المحافظ العقاري عديم القدرة على تحديد طبيعة العقار⁽³⁾. بسبب عدم وضوح عناصر التحقيق فيتم الترقيم مؤقت يبدأ سريانها من تاريخ الإمضاء على محضر التسليم وهذا ما تنص عليه المادة 14 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي 76-63⁽⁴⁾ أما بعد مدة سنتين يصبح الترقيم نهائي إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته و عندما لا يتمكن المحافظ العقاري من تحديد الحقوق و اذا ثبت من إجراءات التحقيق انه ليس للمالك الظاهر سند كافي لإثبات ملكية العقار او ليست له وثيقة تثبت ملكيته للعقار فهنا لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويكون أمام حالتين :

1- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص126.

2- راجع المادة 328 من القانون المدني.

3- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص125.

4- بوزيتون عبد الغني، المرجع نفسه، ص ص 125 126.

• **حيازة عقار بسند غير كاف للإثبات:**

يمكن الاعتماد على سندات عقارية غير كافية لإجراء الترقيم لمدة سنتين حسب المادة 14 من مرسوم 63-76 وحسب المذكرة رقم 4618 التي اعتبرت الترقيم في السجل العقاري ترقيمًا مؤسسًا إذا تم بناء على العقود العرفية المتعلقة باقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة يتضمن البعض منهم تاريخًا ثابتًا إلا أنه كان بعد تاريخ 31/12/1970 والبعض الآخر يمكن أن يكشف بعد فحص مدقق قرائن قوية تد على تاريخ إعدادها وهي السندات العقارية غير الكافية و التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في الترقيم المؤقت لمدة سنتين بعد التحقق ان التاريخ هو ثابت او سابق فعلا لتاريخ مرور فرقة المسح(1) .

• **حيازة عقار بدون سند:**

يمكن ترقيم العقارات ترقيمًا مؤقتًا استنادًا إلى الحيازة فقط دون أن تكون معززة بسندات تثبتها، أي يمكن الاعتماد على أحكام الحيازة المنصوص عليها بموجب المادة 808 من القانون المدني الجزائري.

أما حالة ما إذا تبين أثناء التحقيق الميداني أن الحيازة تعود إلى فترة ما قبل عمليات مسح الأراضي العام يمكن منح الترقيم العقاري النهائي به شريطة أن تكون أقوال وتصريحات الطالب مدعومة بشهادة شخصين مصرح بهما أمام موثق(2)

ج - ترقيم مؤقت لمدة سنتين باسم الدولة:

يكون هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي لم يظهر مالكوها ولم يدعي أي شخص حيازتها وقد أطلق عليها تسمية الأراضي مجهولة المالك فإذا انتهت فترة الترقيم ولم يقدم أي اعتراض بشأنها ترقم نهائيًا باسم الدولة

وعليه تجدر الإشارة إلى أنه في حالة الترقيمات العقارية لمدة 4 أشهر أو سنتين فإنه قبل انقضاء المدة يحق لحائزي العقارات أن يقدموا طلبًا إلى المحافظ العقاري قصد حصولهم على

1- بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 127.

2- بوزيتون عبد الغني، المرجع نفسه، ص 127.

شهادة الترقيم المؤقت⁽¹⁾

ثانيا - الترقيم النهائي:

حسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63-76 " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها السندات والعقود او كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

فيتم الترقيم النهائي بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها بسندات صالحة وكافية لإثبات الملكية العقارية حسب التشريع المعمول به سواء كانت سندات رسمية (سندات توثيقية أو سندات إدارية أو سندات قضائية أو عقود عرضية ثابتة التاريخ قبل 1 جانفي 1971).

وتجدر الإشارة أن السندات التوثيقية هي تلك المحررات التي يقوم الموثق بتحريرها بصفته ضابط عمومي طبقا للأشكال المنصوص عليها قانونا ويوقع عليها وهي 3 أصناف:

- العقود الرسمية: هي تلك العقود التي تصدر من الموثق عادة وهي كثيرة كعقد البيع
- العقود الاحتفالية: هي نوع من العقود الرسمية لكن لم يضع لها المشرع الضوابط القانونية الخاصة بها مثل عقد الهبة، الوقف، والوصية
- العقود التصريحية: هي التي تقتصر دون الموثق على استعمال التصريح من الطالب متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون

- أما السندات العرفية:

تعتبر سند للملكية السندات التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 وهو تاريخ صدور قانون التوثيق الذي أوجب صراحة الرسمية في جميع المعاملات العقارية وتحت طائلة البطلان كما أن العقد العرفي يكون له تاريخا ثابتا ابتداء من يوم تسجيله، إذا رجعنا إلى المادة 328 من القانون المدني.

- بالنسبة للسندات الإدارية هي التي تقررها الإدارة العمومية بمناسبة التعرف على ملكيتها

1- صارة وشان، المرجع السابق، ص50.

العقارية لفائدة الغير

- أما السندات القضائية فإنها تعتبر من الأحكام النهائية الصادرة عن الجهات القضائية تعد سندات ملكية تحل محل العقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية لكن ليس كلها إنما يقصد بها الأحكام والمحرمات القضائية التي تركز لها اتفاقيات أو حالة مادية ترتب نقل ملكية عقارية يجب أن تكون دقيقة والا رفض المحافظ العقاري إشهارها ويتعامل معها تعامل العقد العرفي⁽¹⁾.

ثالثا _ النزاعات الناتجة عن الترقيم المؤقت والنهائي:

بعد الترقيم في السجل العقاري على أساس وثائق المسح يوضع سجلا خاصا بالاعتراضات على الترقيمات ولذوي المصلحة في الاعتراض عليها و أن يوجه احتجاج إلى المحافظ العقاري بموجب رسالة موسى عليها وتحدد المنازعات الناتجة عن الترقيم حسب طبيعة هذا الأخير.

أ- منازعات الترقيم المؤقت:

بعد الترقيم العقاري يتم فتح سجل خلال الفترة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 خلال مدة 4 أشهر ومدة سنتين للترقيم المؤقت لتسجيل أي اعتراض مخصص لهذا الغرض حتى يتمكن المعنيون من تسجيل اعتراضاتهم حول الترقيم المؤقت عملا بنص المادة 14 من مرسوم التنفيذ 63-76⁽²⁾

وقصد مصالح الأطراف المتنازعة والوصول إلى حل ينهي الخلاف نهائيا يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأطراف كتابيا ويخصص جلسة صلح تنعقد تحت إشرافه ويحتمل ان تنمر الجلسة بنتيجة إيجابية أو سلبية⁽³⁾.

1- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، المرجع السابق، ص96.

2- نعيمة حاجي، المرجع نفسه، ص133.

3- صارة وشان، المرجع السابق، ص51.

• محاولة الصلح الناجحة:

إذا اتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن تراضيهم و اتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص على ان يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

• محاولة الصلح الفاشلة:

إذا كانت محاولات الصلح بين الأطراف عديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف⁽¹⁾.

إن للطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري رفع دعوى قضائية وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة ويلزم للمحافظ العقاري تعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم او قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، علما أنه اذا لم يتلقى المحافظ العقاري خلال 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري وذلك حسب نص المادة 15 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي 63-76 ويمنح مدة 6 أشهر من تبليغ الأطراف برفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.

ب- منازعات الترقيم النهائي:

طبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 فإن هذا النوع من الاعتراضات لا يمكن النظر فيها أمام المحافظ العقاري بل لا بد توجه المعارض إلى القضاء لأنه لا يمكن بأي حال الطعن في الحقوق الناتجة على الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء وذلك دون تحديد أجل مسقط مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيود في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر في القيد الأول من طرف المالك الغائب⁽²⁾.

باعتبار أن الترقيم النهائي هو قرار إداري فإن الاختصاص للنظر فيه يؤول للقضاء الإداري وليس للقضاء العادي والدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد المحافظ

1- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2015، المرجع السابق، ص450.

2- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص 451.

العقاري لأن الترقيم النهائي يتوج إصدار دفتر العقاري الذي هو سند إداري والذي لا يجوز الطعن في صحته أمام القضاء الإداري. ما ترتب على الترقيم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير إنما يجعلها بذلك سند ملكية ويضفي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مقرر 5 من القانون المدني ولا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.⁽¹⁾

1- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص134.

خلاصة الفصل:

لقد كان الهدف من الفصل الأول، التطرق إلى منازعات المسح العام للأراضي في المبحث الأول و المنازعات الناشئة عن إعداد السجل العقاري في المبحث الثاني. فبالنسبة لمنازعات المسح العام المثارة بصدد الشهر العقاري حاولنا التدقيق في اهم إجراءات المسح العام للأراضي ، عبر مراحل المسح العام ونتائجه وإظهار العلاقة الموجودة بين نظام الشهر العقاري والمسح العام للأراضي وما يمر به على المرحلة الإدارية والمرحلة القضائية.

أما فيما يخص منازعات إعداد السجل العقاري تطرقنا فيه الي اهم الإجراءات التي يمر بها إعداد السجل العيني وما يترتب عليه من منازعات في قرارات المحافظ العقاري كل من منازعات الترقيم المؤقت والنهائي ولاسيما منازعات رفض الإيداع الإجراء والشهر.

الفصل الثاني

منازعات التحقيق العقاري والحقوق والمحرمات
المشهرة

من اجل تسليم سند الملكية لصاحب العقار او حق عيني عقاري يجب اللجوء الي إجراءات التحقيق العقاري والذي يكون بصفة اختيارية الا ان اللجوء الي التحقيق العقاري ينتج عنه عدة منازعات سواء تعلق الامر الطعن امام قرارات المحقق العقاري او الترقيم العقاري ولهذا سنتطرق في (المبحث الأول) إلى منازعات التحقيق بما أن هناك حقوق ومحرمات واجبة الشهر حسب قانون الشهر العقاري إلا أن هذه الحقوق والمحرمات لا تخلو من المنازعات المثارة نتيجة لإجراءات الشهر العقاري سواء كانت تلك الحقوق والمحرمات الواردة في قانون الشهر العقاري أو الواردة في القانون المدني او الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي سنتناول منازعات الحقوق والمحرمات المشهورة (المبحث الثاني)

المبحث الأول

المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري

لم يتطرق المشرع من خلال القانون 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة الملكية العقارية وتسليم الملكية عن طريق تحقيق عقاري ولا من خلال المرسوم التنفيذي رقم 08-147 اي تعريف للتحقيق العقاري الذي دفعت سطحية وبساطة إجراءات المسح العقاري الى ظهوره، وذلك لتنظيم الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة.

ويتمثل التحقيق العقاري في عمليات التحري والبحث المنهجي الرامية لإقامة علاقة بين الشخص و العقار موضوع التحقيق.

وقد كرس المشرع القانون 07-02 لبيان أهم إجراءات الحصول على سند الملكية طبقا للتحقيق العقاري لتطهير الملكية العقارية الخاصة ويتطلب شروط متعلقة بالعقار محل المعاينة والتحقيق العقاري وشروط المتعلقة بالحيازة ووضع اليد على الملكية العقارية قصد اكتسابها.

وأیضا جاء المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية بين اكتساب الملكية عن طريق الحيازة وطريقة إثباتها، وفي حالة عدم تمكن الشاغل للعقار أو المعارض عن العملية الاستفادة من أحكام هذا القانون باللجوء الى القضاء لاستيفاء حقه قانونا، ولهذا سنتطرق لاجراءات تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري في (المطلب الاول) و انواع منازعات التحقيق العقاري في (المطلب الثاني) .

المطلب الأول

إجراءات تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

يتم تسليم سندات الملكية وفق لأحكام القانون 07-02 باتباع إجراءات التحقيق العقاري أو معاينة الملكية وتعد مسألة الحصول على سند الملكية في إطار قانون التحقيق العقاري مسألة جوازيه، بمقتضاه يحق لأي شخص حائز بمفهوم المادة 827 من القانون المدني في العقارات التي لم تشملها عملية المسح العقاري أو للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل 1 مارس 1963 أن يبادروا بفتح تحقيق عقاري يوجه الى مدير الحفظ العقاري يتضمن طلب معاينة الأملاك العقارية وتحديد مساحتها وموقعها ووضع معالمها وحدودها.

وتتم المعاينة وفقا لإجراءات فردية أو جماعية حددها القانون رقم 07-02 المذكور سابقا والمرسوم التطبيقي له رقم 08-147 ومنها سنتعرض الى التحقيق العقاري في (الفرع الأول) ولمعاينة حق الملكية في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التحقيق العقاري

أولا-تقديم طلب فتح التحقيق:

جاء في نص المادة 04 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن قانون تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁽¹⁾، يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر نتج تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية.

1- المادة 04 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن قانون تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15 سنة 2007.

- توجه طلبات فتح التحقيق العقاري الى مسؤول مصالح الحفظ العقاري
 - يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة عن طريق التنظيم
 و حددت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 147/08 المؤرخ في 19/05/2008
 المتعلقة بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية محتوى الطلب والوثائق المرفقة به
 والتي تختلف حسب الطلب.

أ- من شخص يحوز سند الملكية

يتمثل هذا الاجراء في أن التحقيق العقاري يبادر به بطلب من شخص طبيعي أو
 معنوي يمارس حيازة مباشرة بنفسه أو عن طريق شخص آخر، يطالب إجراء تحقيق عقاري
 لفائدة الدولة⁽¹⁾ ومجموعاتها الإقليمية.

وفي هذا الإطار جاءت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 147-08 يبين طلب فتح
 التحقيق العقاري فردي أو موجه الى مدير الحفظ العقاري الولائي مقابل تسليم وصل استلام
 كما يأتي:

- الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ الميلاد ومكان الولادة والجنسية والمهنة وعنوان
 صاحب الطلب

- الصفة التي يعرف بها صاحب الطلب إما حائزا أو مالكا فرديا أو مالكا الى الشيوخ

- كل الأعباء والارتفاقات الايجابية والسلبية المكلف المثقلة للعقار

- مخطط طوبوغرافي تلحق به بطاقة وصفية يعدها مهندس خبير

وكل وثيقة تمنح لصاحب الطلب بإثباته حقه بها

ب- **تقديم طلب فتح التحقيق من شخص له سند ملكية محرر قبل 1 مارس 1961.**

هنا يتم طلب فتح التحقيق العقاري من كل شخص يحوز سند ملكية محرر قبل 1

مارس 1961 الذي فقد طابعه العيني والتي يمكن أن يكون:

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكة العقارية الخاصة، دار هوم، الجزائر، 2015، ص 140.

العقد يحتوي على كل مميزات السند الصحيح يشير انه يتعلق بعقار موضوع التحقيق

ثانيا-فتح التحقيق العقاري

ميز قانون 02-07 بين إجراءين للشروع في عملية التحقيق العقاري الذي يمكن أن

يطلب بصفة فردية أو جماعية.(1)

_ الإجراء الفردي لمعاينة حق الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

تنص المادة 6 فقرة 1 من القانون 02-07 على انه: "يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية

في أي وقت" فالمبدأ أن المطالبة بمعاينة حق الملكية يكين من الافراد المعنيين و الاجراء

الفردي هو الاساس في عمليات التحقيق العقاري وهذا ما تؤكدته عبارة في أي وقت.

وبالرجوع إلى نص المادة 4 من القانون 02-07: "يمكن لكل شخص طبيعي أو معنوي

يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر...

وما يستخلص من هذه المادة أنه تقديم الطلب إما من قبل شخص طبيعي أو اعتباري(2)

لذا فإنه فتح التحقيق العقاري الفردي يكون بناء على طلب الحائز يوجه الى مدير

الحفظ العقاري الولائي وفقا لنص المادة 4- فقرة 3 من قانون 02-07

يخضع التحقيق العقاري لإشهار واسع وفقا لنص المادة 8 من قانون 02-07 ويرسل

مقرر فتح التحقيق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني قصد إصاقه بمقرر بلديته لمدة

15 يوم قبل تاريخ تنقل المحقق العقاري لعين المكان وفقا لأحكام المادة 8 من مرسوم

147-08(3)

فكل شخص يدعي ممارسته حيازة على عقار حسب شروط المادة 827 من القانون

المدني يمكنه تقديم طلب إجراء تحقيق عقاري إلى مدير الحفظ العقاري الولائي، الذي بعد

استلامه الطلب المحرر وفق استمارة نموذجية يقوم بدراسة الملف فيتأكد مما إذا كان مقدم

1- حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص 145

2- اسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013، ص 216.

3- ليلي لبيض، المرجع لسابق، ص 87

الطلب صاحب الحق على العقار المطالب بملكيته أو مجرد وكيل أو أن العقار واقع بمنطقة ممسوحة، ويتأكد إن كان الطلب قد أرفق بالوثائق المنصوص عليها بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147⁽¹⁾

اذ يجب أن يرفق الملف التقني المحتوى على الشهادات الإدارية أو الجبائية كما يمكن أن تكون للحائز وثائق الحالة المدنية مرفقا وجوبا بمخطط طوبوغرافي وبطاقة وصفية يعدها مهندس خبير عقاري على نفقة صاحب الطلب.

وبعد دراسة الطلب من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي يتخذ هذا الأخير مقرر فتح التحقيق العقاري يتضمن اسم ولقب ورتبة العون، المحقق وموضوع مهمة المحقق العقاري وتاريخ التنقل إلى عين المكان،... واسم ولقب صاحب الطلب أو صاحب الطلب مع تعيين العقار المعني أو العقارات المعنية، على أن يتم إرسال المقرر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ليلصق في مقر بلديته لمدة 15 يوم.

يقوم المحقق العقاري بالانتقال إلى مكان وجود العقار في التاريخ المحدد من اجل معاينة العقار بحضور صاحب الطلب كما يبحث عن المالكين، أو الحائزين للعقارات المجاورة من أجل إفادته بأي معلومات تخص العقار موضوع التحقيق و مجرد ذلك في محضر مؤقت يدون فيه ويسجل فيه المحضر يكون محل النشر، لمدة 30 يوم قصد اطلاع الجمهور عليه وتقديم اعتراضاتهم إن وجدت.⁽²⁾

ب- التحقيق العقاري الجماعي:

يفتح التحقيق بصفة جماعية في إطار انجاز المشاريع التنموية وبرامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية ويكون ذلك بموجب قرار من الوالي بناء على اقتراح مشترك من

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 145

2- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد التاسع، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 109.

مدير الحفظ العقاري ومدير المصالح الفلاحية ومدير التعمير وفقا لأحكام المادة 7 من قانون
02-07.

يحدد هذا القرار المناطق المعنية ويضبط المدة التي تودع فيها الطلبات لدى المديرية
الولائية للحفظ العقاري المقررة بـ 15 يوم. (1)

ولذلك نجد في نص المادة 6 فقرة 2 من القانون رقم 02-07 أنه "يمكن فتح تحقيق
عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء وتهيئة عقارية ريفية أو حضرية" تهدف هذه
الإجراءات بدون شك إلى تقادي عرقلة هذه البرامج، وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل
تحديد مالكي هذه العقارات وعند الاقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
وعليه فإن الدولة تبادر خلال التحقيق الجماعي بمعاينة حق الملكية على أساس التقادم
المكسب حسب نص المادة 827 من القانون المدني تحل الدولة محل إرادة الأفراد وتقرض
عليهم إجراءات مقررة لصالحهم مع أن الأحكام المتعلقة بالتقادم المكسب ليست من النظام
العام⁽²⁾، كما يبلغ إلى علم الجمهور عن طريق التعليق قبل شهر واحد على الأقل من بداية
مهلة استلام الطلبات بمقر بلدية معنية في الأماكن العامة لضمان أوسع إشهار له.

و يعلق القرار في مقر الدائرة أو الدوائر المعنية البلديات المجاورة المديرية الولائية
للحفظ العقاري، مسح الأراضي، أملاك الدولة والضرائب.⁽³⁾ فيخضع هذا القرار لإجراءات
النشر الواسعة التي تتم عن طريق الإعلان بمقر البلديات المعنية والجرائد الجهوية والوطنية
والوسائل الإلكترونية الأخرى طبقا لنص المادة 5 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 08-
147، بتوجيه مدير الحفظ العقاري نسخة من قرار الوالي في إرسال يتضمن إشعاراً
بالاستلام إلى كل من المديرية الولائية المذكورة أعلاه ولرؤساء المجالس الشعبية المعنيين

1- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون
عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2008-2009، ص 67.

2- حمدي باشا عمر، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 150-151.

3- حمدي باشا عمر، المرجع نفسه، ص 151.

بالعملية، يتعين أن يرسل محاضر التعليق إلى مدير الحفظ العقاري في غضون 8 أيام الموالية لانقضاء مهلة التعليق.⁽¹⁾

الفرع الثاني

معاينة حق الملكية

يقوم المحقق العقاري بفحص الوثائق والأقوال المقدمة مستعينا بالتحريات التي قام بها فإذا تبين له أن صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم لمكسب طبقا لأحكام القانون المدني وفقا للمادة 827 القانون المدني وما يليها فإنه يعترف له بأحقية على العقار محل التحقيق وفقا لنص المادة 14 من القانون رقم 07-02.⁽²⁾

إن التحقيق الايجابي يقتضي انعدام الاعتراض أصلا أو رفض الاعتراض ومواصلة التحقيق للوصول إلى عمليات الترقيم النهائي المشار إليها بالمادة 13 من قانون 07-02 التي تعني معاينة الملكية العقارية للحائز، عن طريق الاعتراف له بسند على أساس التقادم المكسب في مفهوم المادة 821 من القانون المدني، وتتطلب هذه العملية تدخل مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه للقيام بعمليات الترقيم العقاري والشهر وإعداد وتسليم سند الملكية⁽³⁾

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية الخاصة، المرجع السابق، ص 151.

2- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 89

3- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير مسموحة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007-2008، ص 204

المطلب الثاني

أنواع منازعات التحقيق العقاري

بعد انتهاء المحقق العقاري من أعمال التحقيق الميدانية ومعاينته لمختلف الوقائع والتصريحات والوثائق وتدوين ما توصل إليه على بطاقة التحقيق العقاري تأتي المرحلة الإدارية على مستوى المديرية الولائية للحفاظ العقاري لإعداد سند الملكية، ولذلك إما بمنح السند أو رفض تسليم السند وقد ينتج عن هذا منازعات أمام الجهات القضائية فإن المشرع أعطى للمتضرر من قرارات المحقق العقاري أن يلجأ إلى القضاء لاستيفاء حقه وذلك ما نتعرض إليه في (الفرع الأول) الطعن في قرارات المحقق العقاري و (الفرع الثاني) إلى الطعن في التقييم العقاري.

الفرع الأول

الطعن في قرارات المحقق العقاري

لقد سبقت الإشارة إلى أن المحقق العقاري أثناء قيامه بأعمال التحقيق العقاري يتلقى في الميدان بتصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته وفقا لأحكام المادة 10 من قانون 02-07 كما تقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالبة بها وحماية حقوق الغير.⁽¹⁾ و يحزر المحافظ العقاري عقب ذلك محضرا مؤقتا مسببا قانونا يتضمن نتائج التحقيق العقاري، ويضعه في متناول الجمهور للاطلاع عليه وفقا لأحكام المادة 10 فقرة 2 من القانون رقم 02-07 والمادتين 12 و 13 من الرسوم التنفيذية 08-147.⁽²⁾

يمكن أن تحدث اعتراضات أو احتياجات التي يجب أن تقدم خلال 30 يوما التي يبدأ سريانها 8 أيام بعد بداية أجل التعليق المحضر المؤقت حيث تدون هذه الاحتجاجات في

1-ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 90.

2- المرجع نفسه، ص 90.

السجل المفتوح لهذا الغرض لدى مدير الحفظ العقاري ولتسوية هذا النزاع يجب على المحقق أن يقوم بإجراء محاولة صلح وعند الاقتضاء يقوم المحقق بالتنقل إلى الميدان لدراسة الاحتياجات المحتملة التي قد يرفعها المالكون أو الحائزون أو كل مدعي على حقوق عينية على العقار المعني وذلك عملاً بنص المادة 11 من القانون رقم 07-02.

إذا أفضت محاولة الصلح لاتفاق يعد المحقق العقاري محضر صلح ويستأنف إجراء التحقيق وإعداد محضر نهائي⁽¹⁾ وفي هذه الحالة تقوم بتعديل حدود العقار المخطط الطبوغرافي والكشف الوصفي كما يتم إجراء التقييم.

في حالة ما إذا باعت محاولة الصلح بالفشل يحزر المحقق محضر عدم الصلح الذي يسلمه أثناء الجلسة ويبين أن إجراء التحقيق موقوف أو منقطع للطرف الذي أثار الاحتجاج الاعتراض في مهلة شهرين من تاريخ تحرير المحضر لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة.

كما يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوي القضائية وذلك وفقاً لنص المادة 12 فقرة 3 من قانون 07-02 والمادة 16 من المرسوم لتنفيذي رقم 147/08⁽²⁾

ويتم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى أمام المحافظة المختصة إقليمياً ولقد نصت على هذا الشرط المادة 17 و18 من المرسوم 147-08 أين ألزمت رافع الدعوى القضائية إشهار العريضة الافتتاحية أمام المحافظة العقارية المختصة إقليمياً وفي هذه الحالة تقوم المحافظ العقاري بالتأشير على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة وذلك بفتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني،⁽³⁾ وإذا لم يبادر المدعي بشهر عريضة رفع دعواه في الأجل المذكور في المادة 17 من المرسوم 141-08 يبلغه مدير الحفظ العقاري للقيام بذلك

1- رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 80.

2- المرجع نفسه، ص 85

3- رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 113.

عملا بأحكام المادة 19 من المرسوم 08-147 وإذا لم يقم المدعي بشهرها رغم تبليغه يستمر التحقيق العقاري دون أخذ الاحتجاجات والاعتراضات بعين الاعتبار. (1)

الفرع الثاني

الطعن في الترقيم العقاري

يترتب على التحقيق العقاري تسليم سندات ملكية وإما قرار برفض تسليمها، وهذه القرارات يمكن الطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة.

أولاً- الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية:

إذا لم يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مدير الحفظ العقاري مقراً مسبباً يتضمن رفض الترقيم. (2) و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعنى وإذا كان إجراء فردي وإلى الوالي إذا كان الإجراء جماعي في أجل أقضاه 6 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح تحقيق عقاري عملاً بأحكام المادة 17 فقرة 3 من قانون 07-02.

فيمكن للمعني رفع دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلاً من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي خلال 4 أشهر تسري ابتداء من تاريخ التبليغ على مقرر الرفض (3)

ثانياً- الطعن في مقرر تسليم سند الملكية:

إذا اكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن المستفيد من عملية الترقيم العقاري قد استعمل طرق احتيالية سواء بتقديم تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني فإن المادة 18 من قانون 07-02 حولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام

1- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 91.

2- حمدي باشا عمر، البات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 176.

3- حمزة شرقي، تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مذكرة ماستر، جامعة سعد دحلب، البلدة،

2012/2011، ص 95.

المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني وهذا بعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عملا بنص المادتين 17-3 و 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

ومن خلال نص المادة 18 من قانون 07-02 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية، لم يترك المشرع لا لمسؤول الحفظ العقاري الاختيار في رفع دعوى إلغاء الترقيم العقاري ولا لوكيل الجمهورية الاختيار في رفع الدعوى.

والسبب في ذلك أن الوقائع تكون جريمة تقض الفصل فيها من قبل الجهات القضائية الجزائية، كما لم يتح المشرع للقاضي الإداري صلاحية الفصل في مسألة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة وقد اقتصر على إلغاء الترقيم العقاري⁽²⁾

يكون القاضي الإداري مختصا بالنظر في الدعاوي الموجهة ضد المحافظ العقاري إذ وفق لنص المادة 16 من قانون 07-02 يقوم المحافظ العقاري بالترقيم وذلك لشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري، فإن هذه العملية قد تؤدي إلى ارتكاب خطأ من قبل هذا الأخير، يمكن أن ينتج نزاع يرفع إلى القضاء كأن يقوم بشهر سند ملكية رغم وجود سند سابق مشهر للغير على نفس العقار ما يجعل المالك الحقيقي يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد المحافظ العقاري⁽³⁾، وتكون الدولة مسؤولة عن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري الذي يسبب ضررا للغير مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل أقصاه سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية في كل الأحوال تتقادم 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع على المحافظ العقاري حالة الخطأ الجسيم⁽⁴⁾.

1- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 177.

2- عبد الحفيظ بن عبدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر 2003، ص 229. وانظر المادة 16 من القانون 02_07

3- محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 338.

4- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 178.

المبحث الثاني

المنازعات المتعلقة بالحقوق والمحرمات المشهورة

من اهم ما يبادر الى الأذهان الاثر الذي يترتب عن عملية الشهر، وما يكسبه التصرف أو الحق المشهر من حجية بين أطرافه في مواجهة الغير. إلا ان عملية الشهر يترتب عنها عدة منازعات متعلقة بالحقوق والمحرمات المشهورة، سواء كان ذلك الحقوق والمحرمات الواردة في القانون المدني أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في القوانين الاخرى. فالمشرع الجزائري وضع عدة طرق لشهر هذه الحقوق والمحرمات لتسهيل عملية الشهر.

وبما أن هذه المنازعات متعلقة بالشهر فيؤدى جواز الطن في هذه المنازعات المتعلقة بالحقوق والمحرمات وما تتويبه من حقوق.

لهذا سنعمل على دراسة كل من الحقوق والمحرمات الواجب شهرها (المطلب الاول) ووسائل الشهر العقاري ومدى إمكانية الطعن في هذه الحقوق (المطلب الثاني)

المطلب الأول

الحقوق والمحرمات الواجب شهرها

نظرا لأهمية الشهر ونظام الشهر لعقاري، هناك عدة حقوق ومحرمات واجبة الشهر. فهناك تلك الخاضعة لقانون الشهر العقاري (الفرع الاول) وهناك تلك الخاضعة للشهر حسب القانون المدني وقانون الإجراءات المدنية والإدارية (الفرع الثاني) وإضافة الى قوانين الاخرى (الفرع الثالث) ولهذا سنحاول حصر هذه القوق والمحرمات الواجب شهرها حسب الأسس والمصادر والقوانين اللازمة.

الفرع الأول

الحقوق والمحرمات الواجب شهرها حسب قانون الشهر العقاري

إن عدم شهر بعض التصرفات والسندات التي تخضع للشهر، قد يؤدي إلى الإضرار بالغير والذي قد يتعامل بناء على بيانات مخالفة للحقيقة والقانون، نتيجة إغفال عملية الشهر، أو قد يفقد حقا كان يأمل في كسبه لنفس السبب.

ولهذا جاء القانون الشهر العقاري كحل بناء على المراسيم التنفيذية فإن كل التصرفات العقارية والعقود على اختلافها سواء تعلق الأمر بالحقوق العينية الأصلية أو الحقوق العينية التبعية، خاضعة للشهر حسب قانون الشهر العقاري والذي يعتبر حجية بالغة الأهمية نظرا لما يحتويه قانون الشهر العقاري.

وقد جاء لتبيين كل الحقوق والمحرمات الواجبة الشهر، سواء تعلق الأمر بشهرها حسب الأمر رقم 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وحسب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري

أولاً- الحقوق والمحرمات الخاضعة للشهر حسب الأمر رقم 74-75:

بالرجوع إلى المواد 14 إلى 17 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

نجد أن المشرع الجزائري قد حدد لنا الحقوق والمحرمات الواجبة الشهر، طبقا لقانون الشهر العقاري والتي تتمثل في

1- الحقوق العينية الأصلية:

الحقوق العينية الأصلية هي تلك الحقوق العينية التي تقوم مستقلة بذاتها فلا تستند في وجودها إلى حق آخر يتبعه وهي تشمل حق ملكية باعتباره أوسع الحقوق العينية نطاقا حيث

خول لصاحبه سلطات كاملة الشيء محل الحق كالاستعمال والاستغلال والتصرف⁽¹⁾ وبالرجوع الى نص المادة 14 من الأمر 74-75 يجب شهر العقود الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية، سواء كانت منشئة أو ناقلة أو مصرحة أو معدلة.

باعتبار أن العقود الرسمية المنشئة للحقوق العينية والأصلية يترتب عنها حق عيني عقاري أصلي مثل حق الانتفاع حسب المادة 844 من القانون المدني، وحق الاستعمال، والحق السكني حسب المادة 855 من القانون المدني.⁽²⁾

أما من حيث العقود الرسمية الناقلة للحقوق العينية العقارية الأصلية أي باعتباره عقد ينقل حق الملكية من حيث إمكانية نقل الحق العيني العقاري الأصلي المتفرع من حق الملكية، وخلاف عن هذا الأمر عدم إمكانية نقل حق الاستعمال وحق السكن، بنما يجوز نقل حق الانتفاع حسب المادة 844 القانون المدني، وحق الارتفاق حسب المادة 468 من القانون المدني.

اما عقد البيع النموذج للعقود الناقلة للملكية والذي ينطبق على سائر العقود الناقلة للملكية والحقوق العينية كعقد المقايضة حسب المادة 413 من القانون المدني باعتباره من العقود الرضائية كالالتزام الطرفين بنقل الشيء، كما نجد عقد الهبة الذي نصت عليه المادة 202 من قانون الأسرة، وعقد الشركة حسب المادة 416 من القانون المدني.⁽³⁾

إضافة الى العقود الرسمية المصرحة أو العقود الكاشفة التي تعتبر من العقود التي تقرر حق من الحقوق العينية الأصلية كونها من الحقوق الكاشفة.

1-رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 6.

2- محمد وحيد الدين سراء، حق الملكية في ذاته في القانون المدني الأردني، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، 1993، ص 23.

3- محمد المنجي، التعليق على نصوص قانون الشهر العقاري، موسوعة الشهر العقاري، الطبعة الاولى، المجلد الرابع، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2007، ص 114.

وبالرجوع الى نص المادة 722 من القانون المدني نجد عقود القسمة وذلك بما أن لكل شريك الحق أن يطالب بقسمة المنشأة ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشروع بمقتضى القانون.

أما المادة 723 من القانون المدني نصت على أنه يستطيع الشركاء إذا انعقد اجتماعهم أن يقتسموا المال الشائع بالطريقة التي يرونها مناسبة، فإذا كان بينهم من هو ناقص الأهلية وجب مراعاة الإجراءات التي يفرضها القانون (1)

أما الصلح فيعتبر حسب المادة 459 من القانون المدني ذلك العقد الذي يحسم به الطرفان نزاعا قائما أو نزاعا يتوقيانه أو محتمل الوقوع وذلك عن طريق القيام بتنازل كل طرف منهما على وجه التبادل على حقه أو حق من حقوقه من أجل تسوية الوضعية والوصول الى حل برضى الطرفين (2)

أما العقود الرسمية المعدلة للعقود العينية العقارية الأصلية هو العقد الذي يغير العقد الى ترد على حق الملكية و يحررها من تلك القيود ويجعلها قابلة التصرف ومن أمثلة القيود التي ترد على حق الملكية، شرط منع من التصرف وتغيير حق الانتفاع أو حق الارتفاق. (3)

أن العقود المغيرة لحق عيني عقاري أصلي أن يسجل بما ان العقود المكرسة لحق الملكية يجب أن يكون مقيد أي مشهر إضافة الى كل الشروط المانعة لحق التصرف أو المقيد له وهذا ما كرسه الرسوم التنفيذي رقم 76-63 بالرجوع إلى المواد 86 و 87 منه (4)

1- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومو للنشر، الجزائر، 2015، ص ص 87-88.

2- علي حسين نحيدة، الوجيز في الشهر العقاري والتوثيق، دار الثقافة العربية، دون سنة النشر، ص 67.

3- ليلي نبيض، المرجع السابق، ص 160.

4- انظر المواد 86، 87 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المؤرخ في 15/05/1976، المتعلق باعداد مسح الاراضي العام، المعدل و المتمم، ج ر، عدد 23 سنة 1976.

2- الحقوق العينية التبعية:

إن الحقوق العينية التبعية عكس الحقوق العينية الأصلية، إذ لا تقوم مستقلة بحد ذاتها، وإنما تستند في وجودها إلى حق شخص آخر يقوم لضمانه وتأمين الوفاء به⁽¹⁾ أي أين يستطيع الدائن أن يتبع الشيء المحمل بالحق العيني تحت أي يد كما أن له الأفضلية في استيفاء دينه عند بيع هذا الشيء بالمزاد فذلك بالتقدم على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة وبما أن الحقوق العينية محددة على سبيل الحصر في القانون المدني نجد كل من:

أ- **الرهن الرسمي:** الذي عرفته المادة 882 من القانون المدني بما أنه عقد يكسب به الدائن حقا عينيا على العقار لوفاء عينه ويكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له.

فيلاحظ أن الرهن الرسمي هو حق عيني تبعي يترتب على عقار مملوك للمدين أو غيره بمقتضى عقد رسمي ضمانا للوفاء بالالتزام وطالما أنه حق عيني تبعي فهو يمنح لصاحبه حق التتبع والأفضلية ويمتاز الرهن الرسمي باعتبار عن مصدره هو الاتفاق كما يتميز أيضا أنه عقد ملزم لجانب واحد وهو حق تابع، أي يتبع الالتزام الأصلي، وهو حق عيني كذلك يخول الدائن حق البيع والتقدم كما أن الرهن الرسمي يرد على العقارات فقط وهو غير قابل للتجزئة.⁽²⁾

ونظرا لأهمية الرهن الرسمي، يجب قيد غاية لإنشاء أثره وإمكانية احتجاج الدائن بحقه ضد الدائنين الآخرين مع تجديد القيد.

-تجديد القيد:

تنص المادة 32 من قانون تنظيم الشهر العقاري بأن: **يسقط القيد إذا لم يحدد خلال عشر سنوات من تاريخ اجرائه علي ان للدائن أن يجري قيدها جديدا إن أمكن ذلك قانونا وتكون مرتبته من**

1- رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 191-198

2- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص 6

أج وقتت إجرائه وكل تجديد لا يكون له أثر إلا لمدة عشر سنوات من تاريخ الذي اجري فيه " ويؤخذ من هذا النص أن القيد على خلاف التسجيل لا يحفظ الحق إلا لمدة محدودة وهي عشر سنوات.

-محو القيد:

وبما ان القيد هو الشهر والإعلان يجعل الرهن الرسمي نافذا وساريا في حق الغير باعتبار أن القيد يعمل على تجديد المراتب تحديد مراتب الرهون المقيدة في حالة المقيدة في حالة تزام اصحاب الحقوق فإن للمحور أو الشطب يقصد به التأثير على هامش للقيد بما يفيد تطهير العقار من كل الأعباء التي كان يتحملها اي استرجاع العقار لقيمتة الائتمانية.(1)

ب- الرهن الحيازي:

حسب المادة 966 من القانون المدني "يشترط لنفاذ الرهن الحيازي في حق الغير الى جانب تسليم الملك للدائن، ان يقيد عقد الرهن العقاري وتسري على هذا القيد الأحكام الخاصة بقيد الرهن الرسمي".

فمن نص المادة يتبين أنه يصح تسليم العقار المرهون الى الدائن المرتهن بخلاف الرهن الرسمي الذي يستمر المالك حائزا للعقار المرهون ولا تنتقل حيازته الى الراهن المرهن ولاسيما قيد هذا الرهن حتى يصبح نافذا في حق الغير.

ويجوز للدائن المرتهن لعقار الرهن في حق الغير، فإذا اتفق على الإيجار في عقد الرهن وجب أن يؤشر به في هامش القيد ولا يكون هذا التأشير ضروريا إذا جدد الإيجار تجديدا ضمنيا حسب المادة 967 من القانون المدني.(2)

ج- حق التخصيص:

حق التخصيص أو حق تخصيص الدائن بعقارات معينة، إذ هو حق عيني تبعي يمنحه رئيس المحكمة للدائن بناء على حكم واجب التنفيذ صادر بالتزام المدين بالدين على

1- رمضان ابو السعود، التأمينات الشخصية و العينية، المرجع السابق، ص ص 235-251.

2- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 176.

عقار أو أكثر من عقارات المدين، ويستطيع الدائن بموجب هذا الحق أن يستوفى حقه في الدين، متقدماً على الدائنين العاديين والدائن التالين له في المرتبة من العقار أو العقارات في أي يد كانت.

فحق التخصيص يشبه حق الرهن الرسمي من حيث الآثار ويختلف من حيث النشوء فحق الرسمي ينشأ من العقد، أما حق التخصيص بناء على حكم قضائي واجب التنفيذ، كما يلجأ إليه الدائن لضمان تنفيذ الحكم الصادر له، إذ جاء حماية للدائن الذي حصل على الأحكام. (1)

إلا أن حق التخصيص بما انه جاء بناء على حكم من رئيس المحكمة فعليه توافر بعض الشروط لإنشاء هذا الحق من حيث انه يجب أن يكون الدائن قد حصل على حكم قضائي واجب التنفيذ وأن يكون هذا الحكم صادر في موضوع الدعوى علماً أنه يجب أن يكون الحكم المدين بشيء معين مع ضرورة حسن نية الدائن (2) وحسب المادة 947 من القانون المدني بحيث أن يكون للدائن الذي حصل على حق التخصيص نفس الحقوق التي للدائن الذي حصل على رهن رسمي ويسري على التخصيص ما يتعلق بالقيود وتجديده وشطبها وعدم تجزئة الحق واثره وانقضائه وذلك كله مع عدم الاخلال بما ورد من أحكام خاصة " حيث أن يخضع حق الاختصاص للقيود، كما يخضع له حق الرهن الرسمي، فإذا صدر أمر من رئيس المحكمة أو حكم المحكمة بالاختصاص استخرج الدائن صورة رسمية محررة ويقدمها مع قائمة القيد الى مكتب الشهر المختص بالقيود. (3)

1- عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، بيروت، لبنان، 1970، ص 661.

2- وجدي راغب فهمي، النظرة العامة للعمل القضائي في قانون المرافعات، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1994، ص 261.

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 19.

د- حقوق الامتياز:

إن حق الامتياز ينشأ بمقتضى نص في القانون، هو عقد يختلف عن الرهن الرسمي، فما يميزه عن غيره من التأمينات العينية، أن القانون هو الذي يعطي للدائن هذه الأولوية⁽¹⁾

فبالرجوع الى نص المادة 982 من القانون المدني والتي تنص على أن "للامتياز أولوية

يقرها القانون لدين معين مراعاة منه لصفته ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني"

فمن هذا النص نفهم ان حق الامتياز مصدره القانون، ويراعي فيه صفة الشخص

لبعض الديون التي يقرر المشرع أنها جديرة بالرعاية⁽²⁾

أما المادة 989 القانون المدني فقد جاءت لتحديد نصوص خاصة لحق الامتياز بالنسبة لحقوق الامتياز العامة وحقوق الامتياز الخاصة الواقعة على المنقول ككل من المواد (990-998) القانون المدني وحقوق الامتياز الواقعة على العقار من المواد (999-1003...) القانون المدني فبالنظر الى هذه المواد نجد أن حقوق الامتياز هي واجبة الشهر

في القانون الجزائري كقيد امتياز المقاولين والمهندسين وبيع العقار

وكذلك حق الامتياز العقاري، فكل هذه الأمثلة لتأكيد ضرورة وأهمية قيد وشهر حقوق

الامتياز. ⁽³⁾

أما بالنسبة لانقضاء حق الامتياز حسب المادة 988 القانون المدني، فنجده ينقضي

بنفس الطرق الي ينقضي بها حق الرهن الرسمي وحق رهن الحيازة وفقا لأحكام القضاء ما

لم يوجد نص يقضي بغير ذلك. ⁽⁴⁾

1- سمير عبد السيد ناغوا، التأمينات الشخصية العينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996، ص 380.

2- عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية، دار محمود للنشر والتوزيع، 1998، ص 740.

3- جميل الشرفاوي، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، 1991، ص 399.

4- راجع المادة 988 من القانون المدني

3-الحقوق الشخصية:

إن الحق الشخصي هي علاقة قانونية بين شخصين وبمقتضاها يحق لأحدهما أن يلزم الآخر، بأن يؤدي له عملاً أو الامتناع عن عمل ما (1) ومن الحقوق الشخصية نجد كل من عقد الايجار والسندات التي ترد على العقار وبالرجوع الي الأصل، فنجد أن التصرفات القانونية المنشأة لحقوق شخصية لا تخضع للشهر، إلا ان المشرع الجزائري استثنى من هذه القاعدة الايجارات التي تكون محلها عقارات وتزيد مدتها عن اثني عشر سنة (12) وهذا ما أكدته المادة 17 من الأمر 74-75 أي أن الايجارات التي تزيد مدتها عن اثني عشر سنة لا يكون لها بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم شهرها... (2)

وبفهم من نص المادة أن الإيجارات التي تقل عن 12 سنة يترتب أثرها دون حاجة الى شهرها، وان وجوب شهر عقد الاجار وإن كان يرتب حقوق والتزامات شخصية ليس عينيه مرده اعتباره من أعمال التصرف ويجب شهره حتى يعلم به الغير والذي يؤول اليه ملكية الغير المؤجر

أما بالنسبة للمخالصات والحوالات التي تساوي أو تزيد عن ثلاث سنوات.

أخضعت المادة 897 من القانون المدني الجزائري لشهر هذه السندات وحيث لا تكون المخالصات بالأجرة مقدما لمدة تزيد على ثلاث سنوات ولا الحوالات، كذلك نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا كان تاريخها ثابت وسابقا لتسجيل تنبيه نزع الملكية وإذا كانت المخالصة أو الحوالة لمدة تزيد عن 3 سنوات فإنها لا تكون نافذة في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل الرهن وإلا خفضت المدة الى ثلاث سنوات مع مراعاة المقتضي الوارد في الفقرة السابقة "

فالحكمة من إخضاع هذه التصرفات سواء المخالصة أو الحوالة للشهر هو أن من شأنها انقاص قيمة العقار، وذلك أن من يتلقى العقار من المالك صاحب التصرف سيحرم

1- محمد حسين، الوجيز في نظرة الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1981، ص 36.

2- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2008/2007، ص 70.

من أجرة الانتفاع به لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ولذلك يجب إعلام الجمهور عن طريق الشهر. (1)

4- الأحكام القضائية:

يعرف الحكم القضائي بالحكم أو القرار الصادر من محكمة مشكلة تشكيلا صحيحا ومختصة بإصداره في خصومة قضائية وفقا لقواعد القانون، سواء كان صادرا في موضوع الخصومة القضائية أو في شق منه أو في مسألة متفرعة منه.

وتتمثل مرحلة إصدار الأحكام القضائية بمثابة المرحلة الأساسية في الخصومة القضائية لأن الحكم القضائي هو خاتمة المطاف في العمل القضائي. (2)

حيث ان معظم الأحكام الصادرة من مختلف الجهات القضائية المختصة تعد مجموعة من السندات الرسمية التي تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية(3)

وبالرجوع إلى نص المادة 14 من الأمر 74-75 والتي جاء فيها " ... جميع العقود والقرارات القضائية للإجراء الأول والذي كان موضوع تأسيس لمجموعة الطاقات العقارية والخاضعة للإشهار العقاري بمقتضى التشريع الجاري به العمل وكذلك تسجيلات الرهون او الامتيازات" وهذا ما أكدته كذلك المادة 1-353 من قانون التسجيل المعدلة بالقانون رقم 03-22 المؤرخ في 28-12-2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 والتي أوجبت إشهار الأحكام القضائية المتعلقة بحقوق عينية عقارية. (4).

أ-أنواع الاحكام القضائية الخاضعة للشهر:

الأحكام الخاضعة للشهر نجد كل من الاحكام التقريرية وأحكام الالتزام والأحكام

المنشئة.

1- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 310.

2-محمود السيد التحوي، النظرية العامة لأحكام القضاء، دار الفكر الجامعي، 2003، ص ص 1-4.

3-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هوم، الجزائر، 2003، ص 55.

4-أنظر: المادة 14 من الامر 74-75 والمادة 353 من القانون 03-22 المتعلق بقانون المالية لسنة 2004.

-الحكم التقريري:

هو الحكم الذي يقتصر دوره على القضاء بوجود أو عدم وجود الحق أو المركز القانوني أو الواقعة القانونية دون ان يتجاوز ذلك الى الزام المحكمون عليهم بأداء معين أو إنشاء مراكز قانونية جديدة أو تعديلها، فالحكم التقريري لا يتعدى دوره اكتشاف الحقوق والمراكز القانونية السابقة.

فالحكم التقريري قد يكون ايجابيا يقرر وجود الحكم والمراكز القانونية كالبنوة والجنسية وقد يكن سلبيا ويقرر عدم وجود الحكم كنفي حق الارتفاق بالمرور أو المطل على ارض المدعي. (1)

-الحكم المنشئ:

إن الحكم المنشئ هو الحكم القضائي الذي يتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء مركز قانوني قائم⁽²⁾ كالحكم القضائي الصادر بإشهار إفلاس التاجر والحكم بالطلاق، والحكم بفسخ عقد من العقود أو إبطاله أو حل الشركة أو جمعية ما. (3)

فالنظر إلى الحكم التقريري والحكم المنشئ بالنسبة لمهام كليهما فإنهما إما تقومان بمهمة تقريرية لحق أو مركز قانوني إلا أن الحكم المنشئ يختلف عن الحكم التقريري، بحيث الحكم المنشئ يقوم بتغيير في المركز القانوني وينتج عنه آثار قانونية جديدة أما الحكم التقريري فيقتصر دوره في تحقيق اليقين القانوني والتأكيد لوجود أو عدم وجود المركز القانوني. (4)

1- محمد السيد التحيوي، المرجع السابق، ص 10.

2- وجددي راغب فهمي، مبادئ القضاء المدني، دار الفكر العربي، 1986، مصر، ص 50.

3- محمد السيد التحيوي، المرجع السابق، ص 11.

4- محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الأول، النظام القضائي، دار الفكر العربي، دون سنة النشر، ص

- حكم الالتزام

إن حكم الالتزام هو ذلك الحكم الذي يلزم المحكوم عليه بأداء معين قابل للتنفيذ الجبري، كالحكم الصادر بالزام المحكوم عليه في دعوى أصلية أو فرعية كتسليم مال معين أو بدفع مبلغ معين من النقود لتحقيق التعيين القانوني للحق. بحيث إن حكم الإلزام ذو أهمية حيث أنه يرتب حجية الأمر المقضي، أي أنه يفيد الخصوم برأي القاضي عن المركز المدعي وبالأداء اللازم لتحقيقه. (1)

ثانيا- الحقوق والمحرمات واجبة الشهر: وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

1- الدعاوى القضائية:

إن الشهر العقاري لا يقتصر على العقود والأحكام القضائية وبعض الوقائع المادية المتعلقة بالعقارات إنما توجب جل التشريعات بإخضاع بعض الدعاوى القضائية الى الشهر سواء تعلق الأمر بحق عيني عقاري أو تتضمن المطالبة بتغيير الوضعية القانونية لعقار ما عن طريق نقص أو إبطال أو فسخ أو تعديل حقوق سبق شهرها في السجل العقاري. (2)

ويقصد من شهر الدعاوى القضائية هو إعلام الغير بالأخطار والأضرار التي يتعرض لها عند التعاقد بشأن العقار الذي يكون موضوع الدعوى وهذا ما يمكن المدعي من التمسك بالحكم الذي قد يصدر بناء على طلبه ضد كل من آل إليه الحق من المدعي عليه.

إلا إن فتح مجال شهر الدعاوى القضائية، أدى المشرع الجزائري لفتح باب الطعن في الحقوق المشهورة وذلك عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ويستخلص من نص المادة 85 من نفس المرسوم، بحيث اوجبت شهر الدعاوى الرامية الى نطق لفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق مشهورة.

1- وجدي راغب فهمي، مبادئ القضاء المدني، المرجع السابق، ص 258.

2- إبراهيم أبو انجا، السجل العيني في التشريع المصري، 1978، ص 409.

أ-أنواع الدعاوى الواجب شهرها:

تضمنت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 نجد الدعاوى الواجب شهرها⁽¹⁾

- دعاوى بطلان الحقوق المشهرة

- الدعاوى الرامية إلى إلغاء الحقوق المشهرة

- الدعاوى الرامية إلى نقض الحقوق المشهرة.

كما تضمنت المادة 119 من القانون المدني الدعاوى الرامية الى النطق بفسخ حقوق

مشهرة، و تناولت كل من الفسخ القضائي بحكم القانون وكذلك الفسخ الاتفاقي

ب- الآثار المترتبة على شهر الدعاوى القضائية

يترتب على شهر الدعاوى القضائية عدة اثار اذ ان شهر الدعاوى في المحافظة

العقارية لا يترتب عنه وفق الإشهار العقاري للسند، لأن النظر إلى مهام المحافظ العقاري له

مهام مستقلة عن ادارة أطراف الدعوى، وبذلك يستمر في إجراءات شهر الحق المتنازع فيه

رغم قيام النزاع القضائي الذي أشعر بوجوده حسب ما أكدته المذكرة رقم 3875 المؤرخة في

22-03-1993.⁽²⁾

2- الشهادة التوثيقية:

لقد جاء بها المشرع بموجب المادة 91 من لمرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري والمادة 15 فقرة 2 من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

حيث وضع المشرع أداة فنية من اجل شهر حق الإرث المنتقل الى الورثة بمجرد حدوث

الوفاة، باعتبارها واقعة مادية وتسمى هذه الآراء بالشهادة التوثيقية المستحدثة بموجب المادة

91 من المرسوم 76-73 مع اشتراط المشرع وجود كل من الشكلية الرسمية في هذه الشهادة

1- انظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-73، السابق الذكر.

2- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2006، المرجع السابق، ص 238.

والتي تعتبر عقدا محررا، رسميا غير أن الموثق اكتفى بتدوين تصريحات احد أطراف المتوفي وبذلك فإنه يجب إثبات الملكية بموجب سند صحيح يكرس نقل ملكية العقار. (1)

وهذا الأمر كذلك بالنسبة للشهادة التوثيقية التي تعد من قبل الموثق وتشمل في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين سواء كانوا ورثة أو موصي لهم على الشيوخ(2)

الفرع الثاني

الحقوق والمحركات الواجب شهرها حسب القانون المدني والإجراءات المدنية والإدارية والقوانين الأخرى

أولاً- الحقوق والمحركات الواجب شهرها حسب القانون المدني:

إن الحقوق والمحركات الواجبة الشهر حسب القانون المدني تتمثل في كل من حق الشفعة والمخالصات والحوالات التي تناولها الأمر 74-75.

1- حق الشفعة:

بالرجوع إلى نص المادة 794 قانون مدني نجد ان الشفعة هي رخصة تجيز الطول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها "

بالرجوع إلى المادة 795 من القانون المدني بحيث يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي تنص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية.

كمالك الرقبة إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى اجنبي و صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها"(3)

1- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هوم، الجزائر، 2004، ص ص 65-66

2- بن غريبي سليم، رحمون فتحي، قاعدة الرسمية والشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة الحصول على الماستر، جامعة فارس المدينة، 2012-2013، ص ص 17-18.

3- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 84.

وإن دعوى الشفعة أو بالأحرى عريضة افتتاح الدعوى فإن استعمال حق الشفعة لا تشهر، وإنما عقد التصريح بالرغبة في الشفعة وذلك عن طريق عقد رسمي، وهو الذي يجب تسجيله وشهره حسب المادة 801 من القانون المدني⁽¹⁾، أي أن التصريح بالرغبة يكون عن طريق عقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط ولا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلاً⁽²⁾

وهذا ما اكدته المحكمة العليا في قرار رقم 76678 الصادر بتاريخ 1991-12-24 والمنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 1، لسنة 1993، صفحة 69 مبدا انه: *إذا كان مؤدي المادة 801 من القانون المدني أنها تشترط لصحته إجراءات طلب لشفعة وجوب تجيل عقد طلب الشفعة وإشهاره*⁽³⁾

وإن القانون المدني لم ترفض أحكامه إشهار العريضة وإنما اكتفى بالتسجيل بالرغبة في الشفعة حماية للغير.

كما ان وجوب شهر الحكم القضائي النهائي الصادر بثبوت الشفعة، ما يرتب أثر هام، وهو انتقال ملكية العقار المشفوع فيه من البائع الى الشفيع نتيجة حلول الشفيع محل المشتري.⁽⁴⁾

2- المخالصات والحوالات

لقد نص المشرع الجزائري على المخالصات والحوالات في القانون المدني، في المادة 897⁽⁵⁾ ولذا وجب شهرها، فحسب المادة 897 يتضح أن المخالصة هي تلك المبالغ التي تدفع مقدما إلى مالك العقار، كئمن إيجار العقار لمدة تزيد عن ثلاث سنوات، أما الحوالة

1- يوسف دلائدة ، المرجع السابق، ص 86.

2- أنظر المادة 801 من القانون المدني، السابق الذكر

3- المجلة القضائية المحكمة العليا، العدد 7، لسنة 1993، ص 69.

4- وجدي شفيق فرج، الوسيط في شرح القانون للسجل العيني، الطبعة الاولى ، حيدر جروب، الإصدارات القانونية ،

2009، ص 166.

5- راجع المادة 897 من القانون المدني، المرجع السابق

فقصد بها حوالة المنتفع من الإيجار الذي دفع ثمنه مقدما إلى شخص آخر ليحل محله في العقار المؤجر، سواء تعلق الأمر بمخالصة أو بحوالة فإن كلاهما يثقل العقار وينقص قيمته ولذلك يجب أن يعلم به كل من الحائز والدائن المرتهن قبل بدء سريان عقد الإيجار. (1)

ثانيا-الحقوق والمحرمات الواجبة شهرها حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

نظرا لأهمية بعض المحرمات أوجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية شهرها ويترتب على ذلك آثار بالنسبة للغير وتتمثل في أمر حجز العقار، إنذار حائز العقار وورقة حكم رسوم والمزاد وذلك ما سنتعرض إليه

1- قيد أمر الحجز العقاري:

جاء في المادة 725 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية "يقوم المحضر القضائي بالتبليغ الرسمي لأمر الحجز الى المدين وإن كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عن للغير وجب القيام بالتبليغ الرسمي بأمر الحجز أي هذا الأخير مع إخطار إدارة الضرائب بالحجز. ينذر المدين بأنه إذا لم يدفع مبلغ الدين في أجل شهر واحد، من تاريخ التبليغ الرسمي يباع العقار أو الحق العيني العقاري جبرا عليه.

يودع أمر الحجز على الفور أو في اليوم الموالي للتبليغ الرسمي كأقصى أجل في مصلحة الشهر العقاري التابع لها العقار، القيد أو لعجز، ويعد العقار أو الحق العيني العقاري محجوزا من تاريخ القيد"

يقصد بالفقرة الأخيرة من نص هذه المادة أن المشرع حدد طريق القيد الذي تم به شهر تتبه نزع الملكية العقارية والمقصود بالقيد هو التصرف بقصد رعاية الغير ليعلم بما حل لمالك العقار فيمتنع عن التعامل معه. (2)

بما ان العقار المحجوز ليس له سند ملكية مشهر فإن أمر الحجز لا يمكن قيده بالمحافظة العقارية، لذلك استحدث المشرع في المادة 768 قانون الاجراءات المدنية

1- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 205.

2- محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري (أوراق متفرقة واجبة الشهر)، الطبعة الاولى، المجلد الخامس، منشأة المعارف 2007، ص 27.

والادارية إجراء جديد يتمثل في قيد أمر الحجز بأمانة ضبط المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار بسجل قيد الحجوز العقارية غير المشهورة.

ويترتب على القيد آثار نظرا لإمكانية وقوع الحجز على العقارات غير مملوكة للمدين كونه قد تم بناء على عقد عرفي ثابت التاريخ او مقرر إداري غير مشهر وتحسبا لظهور المالك الحقيقي للعقار بسند ملكية معترف به قانونا. (1)

يجب على المحافظ العقاري قيد أمر الحجز من تاريخ الإيداع وتسليم شهادة عقارية إلى المحضر القضائي أو إلى الدائن الحائز خلال أجل أقصاه 8 أيام وإلا تعرض للعقوبات التأديبية المنصوص عليها في التشريع الساري المفعول يجب أن تتضمن هذه الشهادة جميع القيود والحقوق المثقلة للعقار أو الحق العيني العقاري وكذا أسماء الدائنين وموطن كل منهم وفقا لنص المادة 728 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية

عند قيام المحافظ العقاري بقيد أمر الحجز يجب ذكر تاريخ وساعة الإيداع ويدونه بهامشه ويترتب ورود كل أمر حجز سبق قيده، مع ذكر اسم ولقب وموطن كل الدائنين والجهة القضائية التي أصدرت امر الحجز وفقا لنص المادة 729 قانون الاجراءات المدنية والادارية. (2)

2- قيد انذار حائز العقار:

إذا كان العقار أو الحق العيني العقاري مثقلا بتأمين عيني وانتقلت ملكيته بعقد رسمي مشهر إلى الغير قبل قيد أمر الحجز، وجب انذار الغير الحائز وتكليفه بدفع مبلغ الدين أو تخليته العقار والا بيع العقار جبرا عليه وفقا لنص المادة 734 قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

لا يجوز للمدين المحجوز عليه ولا لحائز العقار ولا للكفيل العيني، بعد قيد أمر الحجز بالمحافظة العقارية أن ينقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري المحجوز ولا أن يرتب

1- ليلي زروقي، عمر حمدي بشا، المنازعات العقارية، طبعة 2015، المرجع سابق، ص 329.

2- محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري أوراق متفرقة واجبة الشهر، المرجع السابق، ص 58.

تأمينات عينية عليه، وإلا كان تصرفه قابلاً للإبطال وهذا وفقاً لنص المادة 735 قانون الإجراءات المدنية و الإدارية

والمقصود بحائز العقار كل شخص آلت إليه ملكية العقار بعقد سجل قبل تسجيل تنبيه نزع الملكية وكانت ملكية هذا العقار محملة بحق عيني نافذاً في حق الغير ويكون من آلت إليه الملكية مسؤولاً مسؤولية شخصية عن هذا الدين⁽¹⁾ والحائز هو من انتقلت إليه حيازة العقار المثقل بتأمين عيني⁽²⁾

يشترط لاعتبار الشخص حائزاً أن تتوفر فيه الشروط التالية: أن يكون قد كسب ملكية العقار المرهون كله أو بعضه أو أي حق عيني آخر قابل للرهن.

- أن يكون قد تسبب الحق بعد قيد الرهن وقبل تسجيل تنبيهه نزع الملكية لأنه لو كسب حق وقام بشهره قبل الرهن فإن الرهن لا ينفذ في حقه.
- يجب أن لا يكون من كسب الحق العيني على العقار مسؤولاً مسؤولية شخصية عن الدين المضمون بالرهن⁽³⁾

3-حكم رسو المزاد:

ونصت المادة 762 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على حكم رسو المزاد بحيث *تنتقل الى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه الذي كانت له العقارات و-أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الاتفاقات المعلقة بها، ويعتبر حكم رسو المزاد سنداً للملكية، يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد للمحافظة العقارية من اجل الإشهار خلال اجل شهرين من تاريخ صدوره".*

1 - محمد عبد الظاهر حسين، الاحكام العملية للشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء ، المؤسسة الفنية للطباعة و النشر ، 2007_2008 ، ص 125.

2- نبيل ابراهيم سعد، التأمينات الشخصية و العينية ، منشأة المعارف ، 1982، ص ص 110-111.

3- راجع المادة 897 من القانون المدني

فمن هذه المادة يتبين ان حكم رسو المزاد يعتبر سندا للملكية ولهذا فإنه ليس إلا محضرا للإجراءات السابقة على البيع وإيقاع البيع بعده على من رسا عليه المزاد.⁽¹⁾ فباعباره سندا للملكية فالمشرع الجزائري أوجب إخضاعه للشهر بالمحافظة العقارية حتى يرتب الحكم أثره العيني و ينقل الملكية إلى من رسا عليه المزاد طبقا لنص المادة 38 من المرسوم التنفيذي 63-76.⁽²⁾

ثالثا - حسب القوانين الخاصة:

المحركات الواجبة الشهر حسب القوانين الخاصة تتمثل في التصرفات الإدارية الصادرة بإرادة الدولة عند ادارتها للمرافق العامة يتوجب شهرها إذا تعلق الأمر بإنشاء أو نقل أو تعديل الحقوق العينية العقارية كون الدولة غير معفاة من إجراءات الشهر العقاري. نظرا لتنوع القوانين التي تحكم العقار في الجزائر لا يمكن حصر كل العقود الإدارية والقرارات الواجبة الشهر ولذلك عملا بنص المادتين 14 و 16 من الأمر 74-75 فإنه كل قرار تصدره الإدارة وكل عقد يتعلق بحقوق عينية عقارية يجب شهره إذا تعلق الأمر بإنشاء أو نقل أو تعديل أو تصريح أو انقضاء هذ الحقوق.⁽³⁾

المطلب الثاني

وسائل الشهر العقاري ومدى إمكانية الطعن في الحقوق المشهورة

وسائل الشهر العقاري تتمثل في التسجيل والقيود والتأشير على الهامش والإيداع ولقد حددها المشرع الجزائري كون عملية الشهر تتم بمقتضاها، وبهذه الوسائل يتم تسليم السند المشهر (الفرع الأول) ولكن قد تثار مسألة مدى جواز الطعن فيه رغم صدوره نتيجة إجراءات دقيقة بأشرتها جهات إدارية مختصة في مراحل مختلفة (الفرع الثاني).

1- مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، الطبعة الاولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر، 2008، ص ص 166-176.

2- أنظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، السابق الذكر.

3- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 208.

الفرع الأول

وسائل الشهر العقاري

تتمثل هذه الوسائل في تسجيل القيد والتأشير الهامشي وإيداع ولكل هذه الوسائل ميزة خاصة من حيث البيانات المعتمدة.

أولاً- التسجيل:

هي أول وسيلة للشهر العقاري وذلك بتسجيل التصرف بنقل صورة كاملة من المحرر إن كان رسمياً وحفظ الأصل والموقع من الطرفين إن كان عرفياً. تخضع له التصرفات المنشأة والتصرفات المقررة أو الكاشفة لحقوق عينية أصلية على عقار أو الأحكام المتعلقة بها. (1)

يجب أن يسجل حرفياً جزء السند الخاص بنقل الملكية أو الحق العيني مع ترك باقي العقد ويكون ذلك كافياً للاحتجاج بحق الملكية على الغير الذي يدعي حقا عينياً في العقار ولا يقصد أن يحوز بعض البيانات فقط. (2)

ثانياً- القيد:

هو نظام خاص لشهر الحقوق العينية التبعية مثل الرهن والاختصاص والامتياز ويتم القيد بعمل قائمة يحفظ أصلها و يسلم لصاحب الشأن صورة منها ويتعين أن يرفق بها صورة المحرر الذي أنشأ هذا الحق. (3)

1- علي حسين نجيدة، المرجع السابق، ص 37.

2 - محمد كامل مرسى، شهر التصرفات العقارية، التسجيل و القيد، الطبعة المنقحة من طرف المستشار محمد علي سكيكر و معتز كامل مرسى، منشأة المعارف، 2005، مصر، ص 33.

3- سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام قانون الشهر العقاري والسجل العيني، دار النهضة العربية، مصر، 2008، ص 24.

يمكن التمييز بين القيد والتسجيل كون القيد استخلاص لبعض البيانات الواردة في العقد وإثباتها في سجل الشهر العقاري بينما التسجيل يتم في إثبات صورة كاملة من العقد في سجل الشهر العقاري كون أن التسجيل أبدي اما القيد يحدد. (1)

ثالثا- التأشير الهامشي

المقصود به التأشير على هامش التسجيل السابق أو القيد بما يفيد اعتبار هذا التسجيل أو القيد كأنه لم يكن يتم التهميش ببيان يذكر على هامش المحرر المتعلق به أو في ورقة يرفق بها هذا المحرر، و التأشير الهامشي يفترض على التسجيل أو قيد يراد إجراء تعديل عليه أو تكملة لمحتواه يكون ذلك على تصرف جديد أو حكم.

رابعا- الإيداع:

يقصد به إيداع العقود والوثائق الرسمية المتعلقة بالملكية العقارية سواء من طرف الأشخاص المخول لهم تحريرها مباشرة أو بواسطة أعوانه لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك من أجل شهرها وبالتالي ترتيب آثارها القانونية. (2)

اما فيما يخص العقارات الثابتة التاريخ رسميا قبل 01-01-1971 والاحكام التي صدرت قبل هذا التاريخ بما أن هذه المحاضرات تخضع للقوانين التي كانت سارية عليها الشهر عندما يتم الشهر عن طريق الايداع فإن أثره لا يكون من يوم تمامه بل يرد الى يوم ثبوت تاريخ المحرر نفسه واعتبر ناقلا للملكية من تاريخ ثبوته. (3)

1-- سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني، الجزء الاول، دار الكتاب الحديث، مصر، 1987، ص 611.

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 180.

3- علي حسين نجيدة، المرجع السابق، ص 46.

الفرع الثاني مدى إمكانية الطعن في الحقوق المشهرة

إن السجل العيني في ظل احكام الشهر هو وسيلة اثبات الحقوق العينية فلا تقبل في اثبات اصل الملكية الا الشهادات التوثيقية كما أن حق الملكية لا ينشأ ولا ينتقل ولا يزول لا للأصول أو الغير الا باتمام اجراءات الشهر المنصوص عليها في المادة 793 من القانون المدني و المواد 14، 15، 16 من الامر 74-75. (1)

إذا كانت إجراءات الشهر تطهر العقار فهل يجوز الطعن فيها؟

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري حق مراجعة ومراقبة شكل موضوع التصرف المودع قصد شهره ويمكن أن يرفض الايداع حالة عدم توفر الشروط المطلوبة قانونا. كما أجاز شهر محرر من قرارات المحافظ العقاري من الطعن في قراراته أمام القضاء، كارتكاب مسؤولية من الاخطاء التي يرتكبها أثناء ممارسته لمهامه وفقا لنص المادة 23 و 24 من الامر 74-75. (2) و المادة 85 تجيز الطعن في التصرفات المشهرة

ومنه نجد تعارض في نص المادتين 23 و 85 بأنه تقضي الأولى بقيام مسؤولية الدولة بسبب الأخطاء المضرة التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه و الثانية تسمح امكانية بالطعن في السندات المشهرة وينتهي الامر وجوب الغاء نص المادة 85 والابقاء على نص المادة 23 لأن نظام الشهر العيني يحظر الطعن في التصرفات قبل أن تقدم على شهره مما يجعل وقوعه في خطأ نادر، وبطالب المتضرر التعويض في حالة ارتكابه للخطا وتكون الدولة مسؤولة عن ذلك أي عن اخطاء موظفيها، يعني تصحيح هذه الاخطاء ومنه جواز الطعن في الحقوق المشهرة وإعادة تصحيح جميع البيانات الواردة في البطاقات العقارية والسجل العيني بما يتطابق مع الوضعية الحالية للعقارات والحقوق محل الشهر. (3)

1- إبراهيم أبو نجا، المرجع السابق، ص 492

2- وسي فتحي، المرجع السابق، ص 882

3- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص ص 54 55.

خاتمة

لقد كان الهدف من الدراسة هو كيفية الفصل في منازعات الشهر العقاري وكذا أسباب نشوء هذه المنازعات وكيفية حلها وذلك حسب الإجراءات القانونية في التشريع الجزائري باعتبار ان منازعات الشهر العقاري هو ذلك الخلاف الناشئ اثر إجراءات الشهر العقاري بداية من أعمال المسح وإعداد السجل العقاري ولاسيما المنازعات الناشئة عن التحقيق العقاري والحقوق والمحرمات المشهورة

فمنازعات الشهر العقاري قد تثار بين طرفين او اكثر ويكفي لإثارها طرف يتنازع أمام إجراءات الشهر العقاري الا ان هذه المنازعات تمر بمراحل عدة لتسويتها بداية من الجهة الادارية التي تتمثل في لجنة المسح او امام المحافظ العقاري وصولا الي الجهة القضائية سواء كان ذلك امام الاختصاص الاداري او الاختصاص العادي فكل هذه المنازعات تشكل اهم المنازعات المترتبة عن عملية الشهر العقاري وذلك حسب مراحل إعداد السجل العقاري.

فلقد تناولنا في الفصل الأول منازعتين فتطرقنا في المحث الأول إلى منازعات المسح العام للأراضي والمبحث الثاني فقد خصصنا فيه المنازعات الناشئة عن اعداد السجل العقاري

اما الفصل الثاني فقد خصصنا في المبحث الأول منازعات التحقيق العقاري والمنصوص عليه حسب الفانون 02-07 الذي يرمي إلى تسليم سند الملكية والمنازعة المثارة بشأن هذا الأخير وكذا تحديد إجراءات رفع الدعوي وكيفية شهرها والجزاء المترتب عن عدم الشهر

اما في المبحث الثاني فقد تعرضنا للمنازعة الناشئة عن الحقوق والمحرمات المشهورة بالتطرق إلى المصادر القانونية إلى وردت فيها هذه الحقوق والمحرمات والي وسائل الشهر القانونية ومدى جواز الطعن في هذه الحقوق والمحرمات المشهورة

وبما ان المنازعة موضوع البحث إلا ان هذه المنازعات ليست من طبيعة واحدة وإنما هناك منازعات تخضع لاحكام القضاء العادي ومنها ما تخضع للقضاء الإداري وهناك منازعات لا تتعدي الجهة الإدارية للفصل فيها بالطرق العادية كالصلح بين الأطراف المتنازعة سواء تلك المثارة من طرف الغير أو من طرف المالك الحقيقي أثناء أعمال المسح أو المنازعات التي تثار من طرف المالك الظاهر وصاحب الحق

فلقد حاولنا في كل مبحث طرح منازعة معينة وإسنادها إلى المبادئ الأساسية وإبراز أهميتها وإجراءاتها وكيفية حلها وكذا إظهار العلاقة الواردة بين المنازعة ونظام الشهر العقاري باعتبار ان الشهر العقاري منه تثار المنازعات إنشاء وتطبيقا لإجراءاته

وبما ان الشهر العقاري ذو أهمية بالرجوع إلى مبادئه وقواعده وأحكامه فهو يحل الكثير من المنازعات والتي اردنا توضيح أهمية قواعد الشهر العقاري لحل المنازعات وربطها بالجهة الإدارية كل من القضاء الإداري والقضاء العادي في حل منازعات الشهر العقاري

الا انه رغم الجهود التي قام بها المشرع الجزائري اثري نظام الشهر العقاري من اجل حل المنازعات المترتبة عنه إلا انه هناك قصور وتعقيد نظرا للصعوبات والإشكالات وذلك بما أن المنازعات في الشهر العقاري متنوعة وإجراءاتها مختلفة عند إسنادها لجهتين قضائيتين مختلفتين من القضاء العادي والإداري ولهذا فمن الحسن إسنادها لجهة قضائية واحدة

وبما ان المنازعات تبدأ من أعمال المسح نظرا لطول إجراءات المسح العام للأراضي وطول المدة الزمنية ما يؤدي إلى إثارها ولهذا يتوجب الإسراع وإتمام عملية المسح العام والتوجه لإعداد السجل العقاري كما انه لتفادي التعقيد حول الجهة المختصة وعدم الوقوع في الغلط فمن الأحسن الأخذ بالنام القضائي بدلا من النظام الإداري وإسناد المنازعات للقاضي العقاري للفصل فيها بداية من أعمال المسح الي غاية إعداد السجل العقاري.

قائمة المراجع

قائمة المراجع باللغة العربية:

أ-الكتب:

1. ابراهيم أبو انجا، السجل العيني في التشريع المصري، 1978
2. اسحاق إبراهيم منصور، نظريات القانون والحق وتطبيقها في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2013
3. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائرية، 2006.
4. جميل الشرفاوي، التأمينات الشخصية والعينية، دار النهضة العربية، مصر، 1991.
5. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومه، الجزائر، 2004
6. _____، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة لثالثة، دار هومه، الجزائر، 2015،
7. _____، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومه، الجزائر، 2003.
8. رمضان أبو السعود، التأمينات الشخصية والعينية، دار الجامعة الجديدة، الاسكندرية، 2007.
9. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، كلية الحقوق، جامعة الإسكندرية، دار الجامعة الجديدة، 2007.
10. سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في أحكام قانون الشهر العقاري والسجل العيني، دار النهضة العربية، 2008.
11. سليمان مرقس، الوافي في شرح القانون المدني الجزء الأول، دار الكتاب الحديث، مصر، 1987.

قائمة المراجع

12. سمير عبد السيد ناغوا، التأمينات الشخصية العينية، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1996.
13. عباس عبد الحليم حجر، شهر التصرفات العقارية، الطبعة الثانية دار محمود للنشر والتوزيع، مصر، 1998.
14. عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة ، 2003
15. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء العاشر، في التأمينات الشخصية والعينية، بيروت، لبنان، 1970.
16. علي حسين نجيدة، الوجيز في الشهر العقاري والتوثيق، دار الثقافة العربية، مصر، دون سنة النشر.
17. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام ، دار هومة للنشر، الجزائر، 2015
18. _____، المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و احدث الأحكام د، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر سنة 2006.
19. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون العقاري الجزائري، طبعة الثالثة، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الثالثة، الجزائر، 2008.
20. _____، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
21. محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري، التعليق على نصوص قانون الشهر العقاري، منشأة المعارف، مصر، 2007.
22. _____، موسوعة الشهر العقاري (أوراق متفرقة واجبة الشهر)، منشأة المعارف، مصر، 2007.

قائمة المراجع

23. محمد حسنين، الوجيز في نظرة الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1981.
24. محمد عبد الظاهر حسين، الاحكام العملية للشهر العقاري في ضوء الفقه و القضاء، المؤسسة الفنية للطباعة و النشر، الجزائر، 2007 _ 2008
25. محمد كامل مرسي شهر التصرفات العقارية التسجيل و القيد ، الطبعة المنقحة من طرف المستشار محمد علي سكيكر و معتر كامل مرسي ، منشأة المعارف 2005
26. محمد وحيد الدين سراء، حق الملكية في ذاته في القانون لمدني الأردني، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 1993.
27. محمود السيد التحيوي، النظرية العامة لأحكام القضاء، كلية الحقوق، جامعة المنوفية، دار الفكر الجامعي، مصر، 2003،
28. محمود محمد هاشم، قانون القضاء المدني، الجزء الأول، النظام القضائي، دار الفكر العربي، مصر، د.س.ن.
29. نبيل ابراهيم سعد ، التامينات العينية و الشخصية ، منشأة المعارف ، مصر، 1982
30. نعيمة حاجي ، أراضي العرش في القانون الجزائري، دراسة تشخيصية للوضع القانوني لأراضي العرش، دار الهدى، الجزائر، 2010.
31. نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2009.
32. وجدي راغب فهمي، النظرة العامة للعمل القضائي في قانون المرافعات، منشأة المعارف، مصر، 1994.
33. _____، مبادئ القضاء المدني، دار الفكر العربي، 1986.

قائمة المراجع

34. وجدي شفيق فرج، الوسيط في شرح القانون للسجل العيني، الطبعة الاولى، حيدر جروب، الإصدارات القانونية ، 2009.
35. ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والفرنسي و القوانين المقارنة ، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر الجزائر، 2015.
36. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2015

ب- الرسائل والمذكرات الجامعية:

-الرسائل الجامعية:

1. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون جامعة مولود معمري، سنة 2014.
2. ليلى لبيض، منازلعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة بسكرة، 2011-2012.

-المذكرات الجامعية:

1. أورهمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تيزي وزو، الجزائر، 2012.
2. بن غريبي سليم، رحمون فتحي، القاعدة الرسمية والشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة الحصول على الماستر، جامعة فارس المدينة، 2012-2013.
3. بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة قسنطينة، 2009-2010.

قائمة المراجع

4. جديلي نوال، الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة به، مذكرة لنيل شهادة ماجستير حقوق تخصص عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة، طبعة 2008-2009.
5. حمادي ليلي، خنايف سعدية، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري مذكرة ليسانس تخصص قانون عقاري، جامعة فارس المدية، كلية الحقوق، 2009-2010.
6. حمزة شرقي، تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مذكرة ماستر، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011-2012.
7. رحال صليحة. الشهر العقاري في القانون الجزائري . مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون . تخصص عقود و مسؤولية . جامعة البويرة، كلية الحقوق و العلوم السياسية 2013
8. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة الماستر في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري . جامعة الحاج لخضر باتنة . 2008_2009.
9. سارة وثمان، مسح الأراضي العام وعلاقته بالمحافظة العقارية (مذكرة ماستر) جامعة دحلب البليدة، 2011-2012.
10. فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في علم القانون الخاص فرع القانون العقاري كلية الحقوق والعلوم السياسية. جامعة الإخوة منتوري قسنطينة . 2007 2008.
11. فضيلة قرنان، المسح في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001

12. محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير مسموحة في التشريع الجزائري، مذكرة للحصول علي ماستر، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2007-2008

ج_المقالات:

- جغلول زغدود ننعيمة حاجين المسح العقاري بين التشريع و التطبيق ، مجلة علمية محكمة معارف جامعة بويرة، العدد 14، الجزائر، 2013، ص 243-244.
- عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية،مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية الإنسانية،الصادرة جامعة تبسة، العدد التجريبي،افريل 2009 ص49.
- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد التاسع، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 109.

د_النصوص القانونية:

- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر ، العدد 92 ، المؤرخة في 18-04-1975
- القانون 03_22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003 المتعلق بقانون المالية لسنة 2004 ، جريدة رسمية عدد 83 سنة 2004
- قانون رقم 07-02 المؤرخ في 27-02-2007 المتضمن قانون تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري ،جريدة رسمية عدد 15 سنة 2007
- المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12-02-1992 ، المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الاراضي ،ج ر، عدد 13، الصادرة في 19-02-1992
- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 يتضمن شروط إدارة الملاك الدولة الخاصة والعامه التابعة للدولة وتسييرها، جريدة رسمية، عدد 60، صادرة في 24-11-1991.

قائمة المراجع

– المرسوم التنفيذي رقم 62-76 المؤرخ في 25/ 05/ 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ، عدد 30 الصادرة في 15-04-1976.

– المرسوم التنفيذي 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري تسليم سندات لملكية بن اكتساب الملكية عن طريق الحيازة وطريقة إثباتها.

هـ_المذكرات والتعليمات:

– التعليمية رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بعمليات مسح لأراضي والتنظيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية

– المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17-07-1999 موجهة إلى السادة المفتشين الجهويين التابعين لأموال الدولة، والحفظ العقاري المتعلقة بدور المحققين العقاريين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيق العقارية المدرجة في إطار المسح العام للأراضي الصادرة عن مديرية العامة للأموال الوطنية ووزارة المالية.

– المذكرة رقم 4618 مؤرخة في 4-09-2004 تتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول حالة العقارات التي يطلب ترقيتها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة

– المذكرة رقم 3256 مؤرخة في 18-5-1976 الصادرة عن المديرية الفرعية لمسح الأراضي والحفظ العقاري المتعلقة لكيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 63-76.

و_الاجتهادات قضائية:

– قرار المحكمة العليا، الصادر بتاريخ 26-07-2000 تحت رقم، 198170، م ق، ع عدد 01، 2002، ص 275-276

– المجلة القضائية المحكمة العليا، العدد 7، لسنة 1993، ص 69.

الفهرس

1.....مقدمة

الفصل الأول

منازعات المسح العام وتأسيس السجل العقاري

7.....المبحث الأول: منازعات المسح العام للأراضي

7.....المطلب الأول: إجراءات المسح العام للأراضي

8.....الفرع الأول: الإجراءات التحضيرية

8.....أولا- جمع الوثائق

9.....ثانيا- التزويد بالتصاوير الجوية والمخططات

9.....ثالثا- تجزئة الإقليم البلدي

10.....الفرع الثاني: الإجراءات الإدارية

10.....أولا- قرار افتتاح عملية المسح

11.....ثانيا- إنشاء لجنة المسح

12.....الفرع الثالث: التحقيق الميداني

12.....أولا- معاينة أصحاب الحقوق

12.....ثانيا- معاينة حق الملكية والحقوق العينية الواردة على العقار

13.....ب- معاينة حق الملكية في غياب سند

14.....ثالثا- إعداد وثائق المسح وإيداعها لدى البلدية

16.....المطلب الثاني: المنازعات المترتبة عن المسح العام للأراضي

16.....الفرع الأول: المنازعات الإدارية في أعمال المسح العام للأراضي

16.....أولا- تقديم الشكاوي وأجلها

17.....ثانيا- كيفية الفصل في الشكاوي والاعتراضات

18.....ثالثا- أهم الاعتراضات التي ترفع أمام لجنة المسح

19.....الفرع الثاني: المنازعات القضائية الناشئة عن المسح العام للأراضي

- 19أولاً- المنازعات التي يختص بها القاضي العادي
- 21ثانياً- الدعاوي التي يختص بها القاضي الإداري
- 23المبحث الثاني: إعداد السجل العقاري والمنازعات المترتبة عنه
- 23المطلب الأول: إجراءات و شروط الشهر العقاري
- 24الفرع الأول: إجراءات الشهر العقاري
- 25الفرع الثاني: شروط عملية الشهر العقاري
- 25أولاً-الشروط المتعلقة بالأطراف
- 26ثانياً-الشروط المتعلقة بالعقارات:
- المطلب الثاني: المنازعة في قرارات المحافظ العقاري الصادرة بمناسبة تأسيس السجل
العقاري 28
- الفرع الأول: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر 29
- أولاً- التعريف بقرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر 29
- ثانياً- الطعن في قرارات المحافظ العقاري 34
- الفرع الثاني: المنازعة في قرارات الترقيم 36
- أولاً-الترقيم المؤقت 36
- ثانياً- الترقيم النهائي 40
- ثالثاً _ النزاعات الناتجة عن الترقيم المؤقت والنهائي 41

الفصل الثاني

منازعات التحقيق العقاري والحقوق والمحرمات المشهورة

- المبحث الأول: المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري 47
- المطلب الأول: إجراءات تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري 48
- الفرع الأول: التحقيق العقاري 48
- أولاً-تقديم طلب فتح التحقيق 48
- ثانياً-فتح التحقيق العقاري 50
- الفرع الثاني: معاينة حق الملكية 53
- المطلب الثاني: أنواع منازعات التحقيق العقاري 54

54	الفرع الأول: الطعن في قرارات المحقق العقاري.....
56	الفرع الثاني: الطعن في التقييم العقاري
56	أولاً- الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية
56	ثانياً- الطعن في مقرر تسليم سند الملكية.....
58	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالحقوق والمحرمات المشهورة.....
58	المطلب الأول: الحقوق والمحرمات الواجب شهرها
59	الفرع الأول: الحقوق والمحرمات الواجب شهرها حسب قانون الشهر العقاري
59	أولاً- الحقوق والمحرمات الخاضعة للشهر حسب الامر رقم 74-75
69	ثانياً- الحقوق والمحرمات واجبة الشهر: وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ..
	الفرع الثاني: الحقوق والمحرمات الواجب شهرها حسب القانون المدني والإجراءات
71	المدنية والإدارية والقوانين الأخرى.....
71	أولاً- الحقوق والمحرمات الواجب شهرها حسب القانون المدني
73	ثانياً- الحقوق والمحرمات الواجبة شهرها حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية
76	ثالثاً- حسب القوانين الخاصة
76	المطلب الثاني: وسائل الشهر العقاري ومدى إمكانية الطعن في الحقوق المشهورة....
77	الفرع الأول: وسائل الشهر العقاري.....
77	أولاً- التسجيل
77	ثانياً- القيد
78	ثالثاً- التأشير الهامشي.....
78	رابعاً- الإيداع
79	الفرع الثاني: مدى إمكانية الطعن في الحقوق المشهورة
80	خاتمة
83	قائمة المراجع.....
91	الفهرس.....