

جامعة مولود معمري تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية



منازعات الدفتر العقاري

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون
تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الأستاذ

أ/د سعد الدين أحمد

من إعداد الطالبة

عياش كريمة

لجنة المناقشة

أ/: دخلا في سفيان، أستاذ محاضر "ب"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... رئيسا

أ/: سعد الدين أحمد، أستاذ محاضر "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.. مشرفا ومقرا

أ/: أورهمون نورة، أستاذة مساعدة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو..... ممتحنة

السنة الجامعية: 2017/2016

كلمة شكر وعرهان

بسم الله الرحمن الرحيم

"وتوكل على الله و كفا بالله وكيلا"

أحمد الله عز وجل الذي وفقني وأعاني في إنجاز هذا البحث المتواضع حمدا كثيرا والذي منحني الصبر في تحمل أعباء هذا البحث.

كما أتوجه بعبارات الشكر والتقدير إلى الأستاذ المشرف الدكتور سعد الدين أمحمد على كل توجيهاته ونصائحه القيمة طوال مدة البحث.

كما لا يفوتني أن أتقدم بالشكر الجزيل إلى من قدم لي يد العون عائلتي وكل من ساعدني من قريب و بعيد.

"جزآهم الله خيرا"

إهداء

أهدي هذا العمل ثمرة جهدي ودراستي المتواصلة طيلة سنوات مضت إلى من قال فيهما عز قائل

"وقضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا".

إلى ينبوع الرحمة والحنان والجوهرة و التي لا تقدر بثمن رمز المحبة والعطاء المثمر إلى التي شقت وتعبت

الليالي من أجل أن تمدني لمواجهة الحياة إلى التي لم تبخل علي لحظة بالدعاء بالخير والنجاح التي لا

أبغى لها بديلا.....إليك أمي....أمي....أمي.

إلى من عمل وتعب وسهر الليالي جدا عاملا من أجل راحتي حتى بلغت أشدي بمرصى إرشاده

إلى من أعطني دروسا في الحياة وعلمني كيف أعتمد على ذاتي والذي كان بجانبني محفزا لي دائما إليك

أبي الكريم " ربي أحفظهما وبارك في عمرهما".

أهدي هذا العمل إلى أخي الوحيد فريد حفظه الله.

أهدي هذا العمل إلى أختي الجوهرة وزوجها أرزقي وابنتيهما سارة ومريم.

أهدي هذا العمل إلى أختي نادية ذات القلب الطيب والواسع وزوجها سليمان رحمه الله وأسكنه فسيح

جناته وأولادهما عبد الرحمان ومروى.

أهدي هذا العمل إلى أختي حسينة وزوجها محمد وابنتيهما عبد الله و أتمنى له الشفاء.

أهدي هذا العمل إلى كل صديقاتي التي عرفتهن في مساري الدراسي.

قائمة أهم المختصرات

- م ج ع ق إ و س: المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية.

مقدمة

مقدمة:

يعتبر العقار ثروة هامة في حياة الدول والشعوب، ويشكل الأساس التنموي في كل مجتمع مهما كان النظام السياسي والاقتصادي السائد، وهذا نظرا للأهمية الاقتصادية التي يكتسبها إذ يلعب دور كبير في تحقيق منافع عامة للمجتمع، وتتعدد أنواعه بحسب طبيعة النشاط الممارس عليه، بحيث نجد العقار الفلاحي الذي يساهم في تحقيق الاكتفاء الذاتي وتحسين مستوى الدخل والمعيشة، ويوفر مناصب شغل، أما العقار السياحي والصناعي فهو حافز قوي لجلب المستثمرين الوطنيين والأجانب، كما يعد العقار الحضري المكسب الأساسي لإقامة مشاريع سكنية وسد العجز الذي تعاني منه العديد من المجتمعات.

بالإضافة إلى ذلك نجد أن الملكية العقارية تلعب دور فعال في تحقيق التنمية الشاملة والحفاظ على المصلحة العليا للدول، نظرا لكونها مصدر للحصول على الإيرادات والأموال التي تحتاج إليها عن طريق فرض ضرائب عقارية على العقارات التي تعد مصدر لدعم ورفع من مدا خيل الخزينة العمومية، مما يترتب عنه اختلاف في الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار بالنظر إلى مساحته وموقعه.

ولقد نشأت عن العقار الذي يعتبر الركيزة الأساسية للمشاريع التنموية والاستثمارية عدة نزاعات، بالنظر للأهمية المتزايدة التي يحظى بها العقار مما دفع بالمشروع إلى سن قواعد قانونية صارمة تهدف إلى تنظيمه وضبط مجاله، بغرض حمايته وتطهير ملكية الأفراد من كافة الحقوق والعيوب المترتبة عنها لتمكين من له مصلحة في التصرف في ممتلكاتهم، وإرساء الثقة والاستقرار في هذه المعاملات من جهة ومن جهة أخرى خلق نوعا من الشفافية وسوق عقارية تنافسية تستجيب للمتطلبات الاجتماعية والاقتصادية.

عمدت معظم التشريعات المقارنة بالنظر للأهمية القصوى التي يعرفها العقار ودوره الفعال في تنظيم المعاملات العقارية إلى تأسيس إجراءات قانونية خاصة تخضع إليها العقارات، مما يجعلها تختلف عن المنقولات التي تكفي فيها حيازة الشيء لإعلام الغير بالتصرفات الواردة عليها، ورغبة في تحقيق الاستقرار والثبات وضع نظام قانوني بموجبه يمكن الكشف عن الحقوق المتعلقة بالعقارات مهما كانت طبيعتها ومالكها الحقيقيين، وخلق الثقة والطمأنينة بين المتعاملين، ساعية من وراء ذلك إلى حماية المالك والعقار بحد ذاته من المعاملات الغير المشروعة كالمضاربة، يتجسد ذلك من خلال استحداث نظام الشهر العقاري الذي يساهم كثيرا في تنشيط الحياة الاقتصادية والاجتماعية والذي تبنته مختلف التشريعات العقارية، مما أدى إلى اختلاف أنظمة الشهر، أين ساد نظام الشهر الشخصي الذي يستند فيه الشهر على أساس أسماء أصحاب الحقوق، أما النظام الثاني فهو نظام الشهر العيني يتم الشهر بمقتضاه على أساس العقار محل التصرف¹.

بدأت الجزائر بعد الاستقلال بالتنظيم القانوني للملكية العقارية، فدخلت في مرحلة سمتها مرحلة «التشييد والبناء»، وهذا في مرحلة ما قبل سنة 1975 بحيث استمر العمل بالقوانين الفرنسية إلا ما تعارض مع السيادة الوطنية، أين أصدرت العديد من النصوص القانونية التي تمتاز بالطابع التحفظي، من بينها قانون التوثيق²، الملغى بموجب القانون رقم 06-02³، والذي يعد اللبنة الأولى لتنظيم الملكية العقارية الخاصة في الجزائر المستقلة⁴، وقانون الثورة

¹ بوشنافة جمال ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2006 ، ص 7.

² أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970 ، يتضمن تنظيم التوثيق ، ج.ر عدد 107 الصادرة في 25 ديسمبر 1970.

³ قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006 ، يتضمن مهنة الموثق، ج.ر عدد 14، الصادر في 08 جوان 2006.

⁴ تنص المادة 12 من قانون رقم 70-91 على أن " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود إيجار زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن للموثق".

الزراعية¹، والذي أتى للفصل نهائياً في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية والسماح بنظام التسيير الجماعي، بالإضافة إلى المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973 يتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة²، بموجبه منحت للأفراد شهادات ملكية مسجلة ومشهرة مجاناً، وهذا لتمكينهم من القيام بالتصرفات القانونية أمام الموثق.

تبنى المشرع نظام الشهر العيني صراحة في سنة 1975، من خلاله صدور الأمر رقم 75-74³، الذي يهدف إلى التطهير العقاري الشامل، كما صدر المرسومين له الأول تحت رقم 76-462⁴، والثاني تحت رقم 76-63⁵، أين صدر الأمر رقم 75-58⁶، وجاء في مادته 793 بنص صريح على إخضاع انتقال الملكية إلى إجراءات خاصة.

لقد اعتمد المشرع على تقنية المسح بهدف تسوية وتطهير الملكيات العقارية، عن طريق منح كل مالك دفتر عقاري لأنها وسيلة يمكن بموجبها تثبيت الملكية، ويشكل المسح العام للأراضي الركيزة الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، باعتبارها دعامة مادية تمهد لتأسيس السجل العقاري لدى المحافظة العقارية، مما يترتب عنه عدة آثار قانونية تتجسد أساساً في الدفتر العقاري الذي يصدر في شكل قرار إداري من المحافظ العقاري، ويتضمن تحديد

¹ أمر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ج.ر. عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971 ملغى بموجب القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر. عدد 49 الصادر في 18 نوفمبر 1990 معدل ومتمم.

² مرسوم رقم 32-73 مؤرخ في 05 يناير 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج.ر. عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973 (ملغى).

³ أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.

⁴ مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر. عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976، (معدل ومتمم).

⁵ مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976، (معدل ومتمم).

⁶ أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر. عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

الوضعية القانونية للعقارات تحديداً دقيقاً، إلا أن هذا السند قد يطرأ عليه عدة نزاعات سواء كان ذلك أثناء عمليات المسح، أو في مرحلة تأسيس السجل العقاري ما يؤدي إلى صعوبة إعداده من طرف المحافظ العقاري، مما يجعل مرفق العدالة مثقل بمثل هذه الدعاوى الهادفة إلى إلغاءه، والتي تتباين الجهات القضائية المختصة في النظر فيها.

وعليه فمن أهم الدوافع والأسباب التي دفعتني إلى اختيار موضوع منازعات الدفتر العقاري سواء كان ذلك من الناحية القانونية باعتباره لم ينل المقدار الكافي من التحليل وال طرح في الدراسات السابقة خاصة بعد تنوع النصوص القانونية المتعلقة بالعقار وتشابكها، بالإضافة إلى البحث عن أسباب كثرة النزاعات المتعلقة بمنح الدفتر العقاري، أما من الناحية التطبيقية فهو يشهد إشكال واقعي وحقيقي وهو واقع معاش فيه، والكشف عن أسباب طول النزاعات التي معضلتها الأساسية العقار، ومحاولة استبيان النفاث المسجلة في الدفتر العقاري حتى لا يزال محل صراع أمام الجهات القضائية، والبحث في مدى تأثير الظروف الخارجية على ذلك. أما من الناحية النظرية فموضوع منازعات الدفتر العقاري من أهم المواضيع في القانون العقاري.

ومن أهم الصعوبات التي يمكن أن تطرأ في مرحلة الإعداد قلة المراجع القانونية المتخصصة، بالإضافة إلى تعداد القوانين المنظمة للعقار، وعدم كفاية الوقت للإحاطة بكل جوانب الموضوع وأيضاً هنالك صعوبات من الجانب التطبيقي.

وبناء على ما تقدم بيانه فإن الإشكالية التي يثيرها الموضوع محل الدراسة تتمثل في، ما هي الإجراءات القانونية المتبعة للفصل في النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري، وما هي الجهات القضائية المختصة بالنظر في تلك المنازعات؟.

ونظرا لطبيعة الموضوع سوف نتبع المنهج الوصفي التحليلي، وهذا من خلال دراسة واقع منازعات الدفتر العقاري، وأيضا استظهار الإجراءات المتبعة لإعداده ومحاولة التعريف بالدفتر العقاري ومن خلال تحديد الدور الذي يلعبه في تثبيت الملكية العقارية، وبيان الهيئة المكلفة بإصداره، وكذلك تحليل النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري.

بحيث نقسم موضوع البحث إلى فصلين، الفصل الأول نتناول فيه المسح العقاري العام كإجراء أصلي لتطهير الملكية العقارية الخاصة، أما الفصل الثاني نتطرق من خلاله إلى الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة.

الفصل الأول

المسح العقاري العام كإجراء أصلي
لتطهير الملكية العقارية الخاصة

سعت الجزائر بعد الاستقلال إلى تغيير التنظيم القانوني للملكية العقارية الخاصة، ونظرا للفوضى التي سادت في المجال العقاري مما دفع بالمشروع الجزائري إلى تبني آلية المسح العام، فأصدر بموجبها الأمر رقم 75-74، والمرسومين له الأول رقم 76-62، والثاني رقم 76-63 السالفين الذكر، وباعتبار أن المسح العام يشكل الدعامة المادية لتأسيس السجل العقاري والذي يهدف إلى تطهير الملكية العقارية، لذا يستلزم التطرق إلى مفهوم المسح العام للأراضي (مبحث أول)، ومحاولة دراسة إجراءات المسح العام والمنازعات الناشئة عنه (مبحث ثاني).

المبحث الأول

مفهوم المسح العام للأراضي

يشكل المسح العام الركيزة الأساسية لتأسيس السجل العقاري، لذلك تعددت التسميات التي تطلق عليه، لكنها كلها تهدف إلى معنى واحد ألا وهو تثبيت الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري، ويتوجب علينا التطرق إلى تعريف هذه الآلية القانونية (مطلب أول)، ثم نتحدث عن الأدوات المستحدثة في إنجاز هذه العملية (مطلب ثاني).

المطلب الأول

تعريف المسح العام للأراضي

تعددت التعاريف المتعلقة بالمسح العام للأراضي، وهذا نظرا لتنوع الملكيات العقارية بحيث هنالك العقارات التي ترجع ملكيتها للدولة، والملكيات التي تعود للأفراد، لذا كان منالأجدر حصر شامل للملكيات العقارية، بحيث نتطرق إلى تعريف المسح العام للأراضي (الفرع الأول)، ثم نتناول خصائصه (الفرع الثاني)، وندرس الأهداف المستحدثة من وجوده (الفرع الثالث).

الفرع الأول

معنى المسح العام للأراضي

هنالك عدة تعاريف سواء من جانب الفقه، أو القانون، والتي تتضمن الوصف الدقيق للعقارات والتعرف على الملاك.

أولاً: التعريف اللغوي للمسح العام

المسح هو الإزالة، يقال مسح الشيء أي إزالة الأثر عنه، ويقابل مصطلح المسح العقاري في اللغة الأجنبية **cadastre**، التي نجدها نابعة من لفظه **catastico** اليونانية **catastikhon** والتي تعني قائمة، كما تطلق على السجلات التي كان يستعملها الرومان لإحصاء الأملاك **Capitestra**¹.

ثانياً: التعريف الفقهي للمسح العقاري

يعرف "حسين عبد الطيف حمدان: (المسح على أنه "عملية فنية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه الشرعي، واسم مالكة وأسباب التملك، والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية على نحو ثابت ونهائي)².

تعرفه الأستاذة ليلى زروقي من خلال إجراءاته كما يلي: "المسح يتكفل بتحديد معالم العقارات وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطائها أرقاماً خاصة ورسم مخططاتها"³.

¹ نقلاً عن «تيمجدين عمر» ، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014، ص 27.

² حسين عبد الطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، الدار الجامعية ، بيروت ، بدون سنة، ص 39.

³ بوسهوة ناصر، المسح العام للأراضي والتحقق العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الدكتور يحي فارس ، المدينة ، 2013، ص 19.

في حين عرفه الأستاذ رامول خالد على أنه "أداة لحصر جميع الممتلكات العقارية، سواء كانت ريفية أو حضرية"، فهو اقتصر على الجانب الإحصائي لعدد العقارات دون الهدف الأساسي ألا وهو تأسيس السجل العقاري¹.

ثالثا: التعريف الاصطلاحي للمسح العام

المسح عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية، الغرض منه تشخيص الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل إقليم بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف بصفة دقيقة تلك الممتلكات، وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع².

رابعا: التعريف القانوني للمسح العام:

تنص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابق الذكر على " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"، من خلالها نجد أنها لم تعرف المسح وإنما ذكرت الأهداف المرجوة من المسح ألا وهو فرز الملكيات العقارية، وبيان صنف العقار وهوية المالكين والأعباء المثقلة به والتعديلات التي تطرأ عليه، مما يشكل المرآة العاكسة

¹ حاجي نعيمة ، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى ، الجزائر، 2009 ، ص ص 19، 20.

² حامدي أمين، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2016؛ راجع لعبد دودي مولود، العلاقة بين المسح العام وعملية التحقيق العقاري، مذكرة تخرج في إطار التكوين التكميلي للترقية إلى رتبة مفتش رئيسي لأملاك الدولة والحفظ العقاري، المعهد العالي في التسيير والتخطيط ، برج الكيفان ، 2014، ص ص 7، 8 ؛ راجع مراحي ريم، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية ، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية ، بتاريخ 27 و 28 أبريل 2011 ، ص 3 ؛ راجع رحال صليحة ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة محند أولحاج ، البويرة ، 2013، ص 7.

للسجل العقاري¹، وقد نصت المادة الرابعة من نفس الأمر على أنه "يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي"، وبهذا تكون قد حددت الهدف المباشر للمسح، ألا وهو صياغة الوثائق المسحية التي تعد الركيزة التلقائية للسجل العقاري²، أما بالنسبة لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 84-400³، الذي حدد لنا مشتملات المسح التي تتمثل في:

- تحديد القوام المادي للعقارات وطبيعة الأراضي إن اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تتجزأ في فيما يخص العقارات الريفية.

- القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال النباتات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات الحضرية.

- الملاك الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة، إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي.

يتبين أن للمسح وجهان الأول «تقني» يتجسد في أعمال المساحون الذين يقومون بتحديد إقليم البلدية لوضع مخطط تفصيلي للملكيات العقارية وبيان بنيتها ومكانها ومستوياتها، أما الثاني «قانوني» يتمثل في التعريف بالعقار وبيان الوضع القانوني له وإعداد

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 24.

² بوزيتوني عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص ص 11، 12.

³ مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 14 ديسمبر 1984، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر. عدد 71، الصادرة في 30 ديسمبر 1984.

البطاقة العقارية الخاصة بالعقار والمالكين وكيفية التملك وبيان الحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم، بالإضافة إلى ذلك نجد أن المسح العام يشمل الأملاك العامة والأملاك الخاصة وهو ما نصت عليه المادة الرابعة من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر¹.

الفرع الثاني

خصائص المسح العقاري العام

انطلاقاً من التعاريف السابقة نستنتج مجموعة من المميزات للمسح تتجسد في خاصيتين أساسيتين، بحيث نعالج خاصية التحديد الدقيق للوضعية الفعلية والحقيقة للعقارات (أولاً)، وخاصية التعريف بهوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية (ثانياً).

أولاً: التحديد الدقيق للوضعية الفعلية والحقيقة للعقارات

يلعب المسح دوره في التعرف على الوصف القانوني للعقارات وبيان الأساس المادي المكون له، وذلك بذكر طبيعته وكافة المغروسات الموجودة فيه وكيفية شغل أو تخصيص هذه العقارات، مما يجعله أداة لتقدير قيمة هذا العقار والذي يتبين من طبيعة استعماله واستغلاله، ويسمح بالإطلاع على مختلف المعلومات المتعلقة بالعقار بالاستناد إلى عدة وثائق، نجد منها جدول للأقسام، وسجل مسح الأراضي وهو ما تم النص عليه في المادة الخامسة عشرة من المرسوم رقم 76-62 المتضمن تأسيس السجل العقاري².

ثانياً: التعريف بهوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية

يتميز المسح العام بإعطاء معلومات قانونية حقيقية خاصة بالملاك (حائزين أو الظاهرون)، وكذا المنفعين من خلال إظهاره لجميع الوثائق الثبوتية، سواء كانت رسمية أو

¹ مرسوم رقم 84-400، المرجع السابق؛ راجع رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 172؛ راجع المواد 3 و4 من أمر رقم 75-74 السابق الذكر.

² راجع التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري؛ تيمجدين عمر، المرجع السابق، ص 29.

عرفية متعلقة بالمعنيين وكافة التصرفات التي يباشرها الملاك على هذا العقار، انطلاقا من العقود المقدمة، ثم يعطى لكل مالك رقم حساب لكل ملك بالبلدية موضوع المسح، ويتكون هذا الحساب من خمسة أرقام بموجبها يمكن الإطلاع على كل العقارات التي يحوزها كل مالك ، ومن هنا يتعدد أنواع المسح بحيث نجد المسح العام والمسح الغابي¹.

الفرع الثاني

أهداف المسح العقاري العام

تتعدد أهداف المسح وهذا بالنظر للإصلاحات التي أجرتها الدولة في السياسة العقارية بعد الاستقلال، فضلا عن الجهود المبذولة من طرف الدولة لتكريس هذه العملية.

أولا: الأهداف الجبائية

يلعب الدور الجبائي أهمية كبيرة خاصة بعد تبني المشرع لنظام المسح والهدف منه هو التعريف بالأمالك العقارية، من خلال معرفة مساحتها وأنماطها وبيئتها والسعي وراء تحديد هوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية، والعمل على تقدير هذه العقارات وفرض الضريبة عليها²، وتشكل الجبائية العقارية من أهم المصادر المالية لتغطية المصروفات الكاملة للدولة العصرية، ونظرا لرؤيتنا للأغراض التي تحققها من خلال مراجع تمويل بعض الفعاليات التي تكون إما محصنة من طرف خزينة الدولة أو غير مثمرة بماهيتها³.

تكمّن العلاقة بين المسح العقاري والضريبة العقارية في المعلومات المؤكدة التي تزودها عمليات المسح لتعيين الوعاء الضريبي الخاص بجميع العقارات والتي تتباين بحسب

¹ رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 45.

² شربا لي موز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بالفايد (تلمسان)، الجزائر، بدون ذكر سنة المناقشة، ص 86، 87.

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 186؛ راجع شربا لي موز، المرجع السابق، ص 86.

طبيعة العقار ومساحته، وبالتالي حساب كافة الأملاك الموجودة في إقليم البلدية سواء كانت مشيدة أو غير مشيدة وتحديد الملزم بتسديد الضريبة ويتحقق ذلك بكل يسر لوفرة المعلومات المضبوطة في مستندات المسح¹.

ثانياً: الأهداف الاقتصادية:

تمنح عملية المسح من الجانب الاقتصادي دور كبير خاصة على المستوى الدولي وبالتالي فإن تأجيل هذه العملية عائد لكونها باهظة وتتطلب طرق وإمكانيات مادية وبشرية، مما اقتضى الأمر ذلك اندفاع الدولة إلى الالتجاء إلى صندوق النقد الدولي لغرض الإنقاذ من المساندات النقدية التي تمنح لها، والتي تخلق في صيغة قروض وذلك خلال سنة 1998 من أجل أن يغطي الميزانية وما يشير على الإسراع في النهوض بإجراء هذه العملية ومن أجل التخصيص الفعلي لإعلان هذه الممتلكات أو العقارات.

إن الميل إلى هذه الهيئة المالية هو رغبة في الإطلاع على وضعية الوطن المدين والتيقن من الحقيقة القانونية له، كما انصرفت إلى أقصى من ذلك عندما حددت مساحات العقارات اللازمة لمسحها وأجال الوقوف بهذه العمليات، زيادة على ذلك تسعى إلى ترتيب الوسط الفلاحي على قاعدة أن التوسع الفلاحي في مبدئه يبني على تقنيات أساسية تعتمد على ركيزة مادية شرعية وهذا للإبقاء على الفضاء العقاري².

ولقد أثبت المجلس الوطني والاقتصادي والاجتماعي على أن « من المسلم به عموماً أن إتمام المسح العام للأراضي ذريعة من أجل التسوية القاطعة للمسألة العقارية في كافة نواحيها»، لذا لا بد من عدّ هذه الأملاك على أسس مكفولة لتأكيد الملكية والإقرار بها ومن ثم الانخراط في مشاريع وأعمال كبرى في شتى المجالات³.

¹ شربا لي مواز، المرجع السابق، ص 86، 87؛ راجع حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 27، 28.

² رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 187؛ راجع بوزيتوني عبد الغني، المرجع السابق، ص 14، 15.

³ بوزيتوني عبد الغني، المرجع السابق، ص 15.

ثالثا: الأهداف القانونية:

بالعودة إلى نصوص الأمر رقم 75-74 السالف الذكر، نجد أن المسح يعين المجال الطبيعي للعقار ويبين كافة الملكيات سواء كانت عامة أو خاصة، ووضع جرد عقاري لها، ولغرض تحقيق الثقة والاستقرار كما يعطي المشرع للمالك دفترا عقاريا لممارسة مختلف السلطات على عقاره، مما أدى إلى اعتباره السند الوحيد في الإثبات لأن الهدف الأساسي للمسح بعد ضبط الملكية معرفة المالك ، وهذا ما نصت عليه المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر، وأيضا أضاف المشرع حماية كاملة للمالك وهو ما دلت عليه المادة 19 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر¹.

كما يهدف المسح إلى تنظيم الوعاء العقاري والمعاملات العقارية وهو من أهم المشاريع المستقبلية بعد استكمال عملية المسح، ومن ثم لا فائدة من العمل بالعقود العرفية على أساس أن التوثيق والشهر السبيل الوحيد في المعاملات العقارية مما يضفي حماية كبيرة للمالكين وتهدئة درجة المخاصمات والتيسير على القضاة مهمة تأدية واجباتهم بشأن القضايا المعروضة عليهم وإزالة التعقيد تدريجيا².

المطلب الثاني**الآليات القانونية المساعدة على عملية المسح العقاري**

لكون أن عملية المسح آلية ذات طابع تقني ومعقد، اقتضى الأمر ذلك إنشاء هيئات تتوفر على مؤهلات مادية وكفاءات بشرية من أجل القيام وتأطير هذه العملية، وهذا بعد

¹ راجع زغودو جغلول ، حاجي نعيمة ، المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج البويرة ، قسم العلوم القانونية ، مجلة المعارف ، العدد14، جوان 2013، ص ص 241 ، 242؛ راجع علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثالثة ، دار هومة ، الجزائر، 2006، ص 69 ؛ راجع مرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993 ، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 34 الصادرة في 23 مايو 1993.

² زغودو جغلول ، حاجي نعيمة ، المرجع نفسه ، ص 242.

الإصلاحات التي أجرتها الدولة مع صدور دستور 1989، كالوكالة الوطنية لمسح الأراضي (الفرع الأول)، كما حدد التشريع دور المحققين العقاريين (الفرع الثاني)، بما فيها المحافظة العقارية كهيئة إدارية في عملية المسح العام (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

كانت عملية المسح تشرف عليها الدولة مباشرة، وهذا عن طريق مكتب متواجد داخل مديرية أملاك الدولة الخاضع لوزارة الاقتصاد، حسب المادة الخامسة من الأمر رقم 75-74، وبعد ذلك تم التنازل عن هذه المهام لفائدة الوكالة الوطنية لمسح الأراضي التي تنتظر في كل الصلاحيات بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234، لذا سوف نتطرق إلى تعريفها (أولا)، ونعالج التنظيم الداخلي المحدد لها (ثانيا)، ثم نتناول المهام المخولة لها (ثالثا).

أولا: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية، وبالاستقلال المالي تخضع لوصاية وزير المالية، ومقرها الرئيسي بالجزائر العاصمة، وتتشكل من عدة فروع محلية وجاهوية¹

ثانيا: التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تتولى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهامها تحت إشراف هيئات تسيير وإدارة استنادا إلى التنظيم الداخلي المحدد لها، ووفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السالف الذكر، يمارس مجلس الإدارة أعماله تحت رئاسته ممثل عن وزير المالية، ويضم ممثلين عن عدة إدارات مركزية²، يتم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير المالية ويجتمع مجلس الإدارة ، مرتين

¹ المواد 1 و 2 من مرسوم رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج.ر عدد 54 الصادرة في 20 ديسمبر 1989، (معدل ومتمم).

² المادة 13 من مرسوم رقم 89-234، المرجع السابق ، راجع المادة 17 من نفس المرسوم.

في السنة على الأقل أو كلما دفعت الضرورة إلى ذلك، بموجب طلب من الرئيس أو ثلث الأعضاء أو بمبادرة من المدير.

كما يمكن للمجلس الاستعانة بشخص تتوفر فيه الخبرة والكفاءة المعترف بها في الميدان لإثراء الاجتماع وتقديم آراءه في الموضوع بصدد المناقشة¹، وعند إنشاء الوكالة يتم تعيين مدير بموجب مرسوم تنفيذي بعد اقتراح وزير المالية، ليتولى تنفيذ قرارات مجلس الإدارة والتمثيل القانوني لها، ويقوم بتسييرها، له السلطة العليا على المستخدمين ويأمر بالصرف للميزانية².

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

تسند للوكالة مهام أصلية، والتي تناولتها المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 السابق الذكر، والتي تتجسد في تنفيذ أعمال التحقيق الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا، وتحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان المسح الأراضي، ومراقبة الأشغال التي ينجزها المساحون وتحرير مخططات مسح الأراضي والوثائق الملحقة بها³، أما المهام الاستثنائية تتمثل في جرد العقارات التابعة للدولة والقيام بأشغال لفائدة المصالح والجماعات المحلية والهيئات العمومية⁴.

الفرع الثاني

المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري

يلعب الأعوان المحققين دور كبير في البحث عن المعلومات المتعلقة بالعقار وتحديدته، سواء من ناحية المساحة والحدود وهوية المالكين ووقائع الحيازة، لذلك سوف نعالج تشكيلة لجنة هذه الأعوان (أولا)، ثم ندرس المهام المسندة لهم (ثانيا).

¹ المادة 15 و 16 من مرسوم رقم 89-234 المرجع السابق؛ راجع بوزيتوني عبد الغني، المرجع السابق، ص 43.
² عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010؛ أنظر المادة 12 عن تداول مجلس الإدارة وكذا المادة 19 من نفس المرسوم السابق؛ راجع المواد 19، 20، 21، 22 من مرسوم رقم 89-234، المرجع نفسه.

³ المواد 4 و 5 من مرسوم رقم 89-234 السالف الذكر؛ راجع أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 144.

⁴ المواد 2 و 7 من نفس المرسوم.

أولاً: تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري

لقد حددت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 17 جويلية 1999 وكذا التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 الأعوان المكلفين بالتحقيق في ظل سير عمليات المسح والذي يتم بالموازاة مع تثبيت الحدود، والمتمثلين في عون واحد من المحافظة العقارية، والأخر من مديرية أملاك الدولة، بالإضافة إلى ذلك كما قد يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته ممثلاً لهذه الجماعة، وهذا فيما يتعلق بالأملاك التابعة للبلدية¹.

ثانياً: المهام المخولة للأعوان المحققين

يقوم العون المحقق الخاضع لمصلحة أملاك الدولة بالنظر في الوثائق التي جمعها، وهذا في المرحلة التحضيرية والخاصة بنقل حقوق الملكية لفائدة الدولة، ويهدف ضمان السير الأفضل للأعمال الميدانية، ومن بينها نجد وثائق التحديد مثل المخططات²، ووثائق الرصد الجوي أو المحررات الرسمية ومنها القرارات الإدارية والعقود الرسمية المشهورة.

أما في المرحلة الميدانية يتم تعيين العقارات، وهذا بحضور الملاك أو من ينوبهم، ويتم تحديد عون من مصلحة أملاك الدولة للقيام بتحديد ملك الدولة، وهؤلاء الأعوان يباشرون مهامهم تحت سلطة رئيس فرقة المسح، ويقومون بتدقيق الوثائق والسندات المقدمة لهم وجمع كل الإدلاء والآراء والملاحظات التي تثير التحقيق ولمعرفة وقائع الحيازة، والتحقيق ملزم سواء توفر السند أم لا، وما على العون المحقق إلا أن يقوم بالفحص الدقيق للسندات والتأكد من حداثة الوثائق المودعة³.

¹ المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي، راجع التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 مايو 1998 السابقة الذكر.

² زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 364، 365؛ راجع حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة للحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015، ص من 11 إلى 21.

³ حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص 10؛ راجع بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001، ص ص 19، 20؛ راجع المذكرة رقم 3587 المتعلقة بدور المحققين...، السابقة الذكر؛ راجع التعليم رقم 16 المرجع السابق.

الفرع الثالث

المحافظة العقارية

تعتبر المحافظة العقارية أهم آلية قانونية استحدثها المشرع الجزائري في عملية الحفظ العقاري، وهي كبناء إداري يقوم بتأدية خدمة عامة، وتضمن حماية للحقوق واستقرار للملكية العقارية، لذا سوف نتطرق إلى تعريفها (أولاً)، ثم نتناول أقسامها (ثانياً)، ثم نتعرض إلى المهام التي تتولاها (ثالثاً).

أولاً: تعريف المحافظة العقارية

تتقسم لغة إلى قسمين "محافظة" تعني حفظ وأمانة، والقائم بها المحافظ لكونه شخص مقاوم للتغير، "عقارية" أي العقار شيء يشغل حيز ثابت ولا يمكن نقله، أما "اصطلاحاً" فهي مصلحة إدارية عمومية تمارس مهامها تحت وصاية وزير المالية، وتتمثل وظيفتها الأصلية في حفظ العقود والمحررات الرسمية الخاضعة للشهر، والتي تتضمن نقل أو تعديل أو إنشاء حقوق الملكية سواء كانت أصلية أو تبعية، وذلك بعد قيدها في مجموعة البطاقات العقارية وتعرف بمحافظة الرهن¹. أما الهيكل التنظيمي المستحدث للمحافظة العقارية يتجسد حسب ما جاء في نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق الذكر، والمادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 السالف الذكر، وكذا القرار الوزاري الصادر في 4 جوان 1991².

¹ عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، ص3؛ راجع بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابه، 2011، ص7، 8؛ راجع ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص من 266 إلى 277؛ راجع المادة 2 من مرسوم رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس 1991 يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر عدد 10 الصادر في 06 مارس 1991.

² قرار مؤرخ في 04 يونيو 1991، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج.ر عدد 38، الصادر في 14 أوت 1991.

والتي تتمثل في المحافظ العقاري وأقسام المحافظة العقارية، وقد نص المشرع على إنشاء محافظات عقارية في المادة 20 من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر.

ووفقا لنص المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر، يكون المحافظ العقاري هو المسؤول الوحيد عن عملية حفظ العقود والوثائق العقارية لذلك فهو ملتمزم بتسييرها، ولكي تحقق له هذه الصفة لابد أن يتوفر على مجموعة من الشروط القانونية، التي حددتها المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 كونه يشغل إحدى المناصب العليا¹.

كما حددت المادة 11 من المرسوم رقم 92-116 المذكور أعلاه شروط أخرى يجب أن تتوفر في المحافظ العقاري باعتباره موظف عمومي تابع لوزارة المالية فهو يخضع لقانون الوظيفة العمومي رقم 06-203²، ولكونه يمارس مهنة عليا في الدولة يجب أن يتوفر على هذه الشروط، أما بالنسبة للمهام الموكلة له حددتها المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السابق الذكر، ومن بينها مسك السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري³.

ثانيا: أقسام المحافظة العقارية

بالرجوع إلى المادة الرابعة من القرار الوزاري المؤرخ في 4 جوان 1991 تتكون المحافظة العقارية من ثلاثة أقسام:

أ- قسم الإيداع وعمليات المحاسبة: يتولى هذا القسم مباشرة الإجراءات الأولية للشهر

¹ عزوي حازم، المرجع السابق، ص 74؛ راجع مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14 مارس 1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج.ر عدد 21، الصادر في 18 مارس 1992؛ راجع المادة 2 من نفس المرسوم؛ أنظر ويس فتحي، الشهر العقاري وأثره في مجال التصرفات القانونية - دراسة مقارنة-، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011؛ ص ص 211، 212.

² قانون رقم 06-03 مؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العمومية، ج.ر عدد 46، الصادرة في 16 جويلية 2006.

³ المادة 3 من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر؛ راجع مزعاش أسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2006، ص من 24 إلى 30؛ راجع عمروش أحسن، سلطات المحافظ العقاري، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 2011، ص ص 5، 6.

ويجوز له أن يرفض الإيداع في حالة عدم استيفائه للشروط القانونية، وله سلطة تحصيل الرسوم المتعلقة بعملية الشهر وأيضاً يختص بعملية مسك سجل الإيداع¹.

ب- قسم السجل العقاري وتسليم المعلومات: يتكفل هذا القسم بعملية تنظيم وترتيب مختلف العقود والسندات ذات الصلة بالملكية العقارية، التي يتم شهرها ومسك وتحيين السجل العقاري وتسليمها للأفراد في شكل شهادة عقارية، وإعداد البيانات والمستخرجات للوثائق التي تم شهرها ونسخها مقابل رسم ثابت².

ج- قسم ترقيم العقارات الممسوحة: يعتبر كذلك أهم قسم وهو شديد الارتباط بإدارة المسح الذي يركز على عملية مسح كل العقارات لغرض تحديد الملكيات العقارية، سواء التي يحوزها الأفراد أو التي هي بدون سند، ويقوم بمتابعة عملية إيداع الوثائق المسحية والقيام بالتحقيقات العقارية.

بالإضافة إلى ذلك النظر في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري بنوعيه نهائي أو مؤقت، كما يقوم بإعداد وتسليم الدفاتر العقارية لمن ثبت حقه بصفة نهائية³، ويسير كل قسم من هذه الأقسام موظف عمومي يدعى برئيس قسم يخضع في تعيينه للشروط القانونية المحددة في المادة الثامنة من المرسوم التنفيذي رقم 92-116 السالف الذكر.

ثالثاً: مهام المحافظة العقارية

لقد بلغ عدد المحافظات العقارية ب 186 محافظة، لذا نجد أن المشرع لم يحصر مهامها في قانون واحد لذلك سوف نتطرق إليها بصفة كلية، ونتجسد أولها في مهمة شهر

¹ تيمجغدين عمر، المرجع السابق، ص 11؛ راجع المادتين 41 و 43 من مرسوم رقم 76-63 السالف الذكر؛ راجع طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 38؛ راجع بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص ص 81، 82؛ راجع حشود نسيم، دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر وفقاً للتشريع الجزائري، م ج ع إ و س، العدد 4، 2012، ص ص 17، 18.

² عزوي حازم، المرجع السابق، ص 75؛ راجع المواد من 55 إلى 59 من مرسوم رقم 76-63 السابق الذكر.

³ حامدي أمين، المرجع السابق، ص 30؛ راجع بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 18.

جميع المحررات أو السندات الخاضعة للشهر، والتي تتعلق بإنشاء أو تعديل أو إلغاء أو تصريح أو انقضاء لحقوق عينية أصلية (حق الملكية أو حق الانتفاع)، أو تبعية (الرهن الرسمي أو الرهن الحيازي)، كما اشترط أيضا الشهر بالنسبة للتصرفات المتضمنة حقوق شخصية كعقود الإيجار الطويلة المدة وشهر رخصة التجزئة وشهادة التقسيم وبعض الدعاوى العقارية¹.

كما اشترط شهر العقود والقرارات الإدارية المتضمنة حقوق عقارية مهما يكن الشخص المتصرف فيها ، ومن بينها عقود التنازل عن أملاك الدولة، قرارات نزع الملكية، قرارات تعيين الحدود²، بالإضافة إلى عملية مسك السجل العقاري، وتأسيس البطاقات العقارية وتسليم الدفاتر العقارية للمالكين³، ولقد حصر لنا المشرع مهام المحافظة العقارية في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-65 السابق الذكر⁴، ومن أجل السير الحسن لهذا المرفق اتخذت جملة من التدابير، وهذا بتحويل بعض المهام إلى الهيئة المشرفة على أعمال المحافظة⁵.

¹ طوبال راندة نرجس، السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أمحمد بوقرة ، بومرداس ، 2014 ص 110 ؛ راجع حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دار هومة، الجزائر، 2002 ، ص من 91 إلى 94 بخصوص شهر شهادة التقسيم ورخصة التجزئة ، راجع العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الاجتهاد القضائي ، الغرفة العقارية ، الجزء الأول ، عدد خاص ، الجزائر، 2004 ص ص 28، 29 ؛ راجع المادة 793 من أمر رقم 75-58 السابق الذكر؛ راجع كذلك المواد 15 و 16 و 17 من أمر رقم 75-74 السابق الذكر.

² راجع المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 السابق الذكر؛ مزعاش إسمهان، المرجع السابق، ص ص 51 ، 52.

³ حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 93 ؛ أنظر المواد 10 و 12 و 13 من أمر رقم 75-74 ؛ أنظر المواد 2 و 19 و 21 و 20 من المرسوم رقم 76-63 السابق ؛ راجع لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ، 2012 ، ص 100.

⁴ المادة 16 من مرسوم رقم 91-65 السابق الذكر؛ راجع عزوي حازم، المرجع السابق، ص ص 77، 76.

⁵ المادة 10 من مرسوم رقم 91-65 السابق ؛ راجع بوزيتوني عبد الغني، المرجع السابق، ص ص 45، 44.

المبحث الثاني

تنظيم عملية المسح العقاري العام

إن إنشاء عملية المسح تستلزم أن يمر بمجموعة من المراحل التي تهدف أساسا إلى تأسيس السجل العقاري، لذا نتطرق في (المطلب الأول) إلى إجراءات إعداد المسح العقاري العام، أما في (المطلب الثاني) نعالج فيه المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري.

المطلب الأول

إجراءات إعداد المسح العقاري العام

يشكل المسح العقاري الدعامة المادية لتأسيس السجل العقاري، ولضمان السير الأفضل لهذه العملية حرص المشرع على اتخاذ جملة من الإجراءات سواء في مرحلة الإعداد أو التحضير، لذا سوف ندرس في (الفرع الأول) الإجراءات المادية أو التقنية، أما (الفرع الثاني) نخصه للإجراءات القانونية.

الفرع الأول

الإجراءات المادية للمسح العام

تعتبر الإجراءات المادية للمسح العام كمرحلة تمهيدية ومسبقة لمباشرة عملية المسح، والتي يمارسها أعوان مصلحة مسح الأراضي، وتتجسد في المرحلة التحضيرية (أولا)، ومنتاوم المرحلة الإدارية (ثانيا)، وندرس المرحلة الميدانية (ثالثا).

أولا: المرحلة التحضيرية:

أ- عملية جمع الوثائق:

تتجسد في عملية التحري عن كافة السندات المساعدة على إعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية بالمسح، والتي تتجز من طرف المعهد الوطني للخرائط، استنادا إلى

مخططات قديمة¹، أو حديثة والتصاميم التي تم جمعها، وذلك بعد التزود بالصور الجوية الملائمة قصد إعداد المخطط البياني الطبوغرافي، ومن خلالها يتم تجزئة الإقليم البلدي².

ب- عملية التصوير الجوي:

يقوم المعهد الوطني للخرائط بعد الانتهاء من عملية التصوير الجوي باستعمال تقنيات خاصة تتضمن على كافة العناصر المساعدة على التحديد الجغرافي للمنطقة محل المسح ويتم إرسال الصور الملتقطة إلى الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، لغرض إعداد وثيقتين تختلفان بحسب الطابع الجغرافي للإقليم البلدي الذي هو بصدد دراسته، أين يتم إعداد ما يسمى بالصور الجوية المعالجة والتي تعد وثيقة أساسية تتضمن مقاييس موضوعة على سلال محددة لها نفس الخصوصيات المترية للمخطط البياني للحدود والتي تبدو في هيئة صورة جوية، وتحتوي على كافة التفاصيل التي تحتويها الصور الجوية الملتقطة، وهذا ما يسهل عملية تقسيم إقليم البلدية إلى أقسام بالاستعانة بكل المخططات الطبوغرافية³.

ج- تجزئة الإقليم البلدي:

لكي يتم تقسيم إقليم البلدية لابد من وضع خطة، وهذا بالاستناد إلى جميع المخططات بالنسبة للمنطقة المقرر مسحها، والتي أنجزها الخبير الطبوغرافي، ولكي تتم عملية التقسيم

¹ مخططات الوحدات الإدارية القديمة التي تتضمن مخططات مجلس الشيوخ الفرنسي المنجزة بخصوص الأملاك العقارية في الجزائر أثناء الاحتلال الفرنسي، المخططات النموذجية المعدة بموجب قانون واري، مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أو الغير المصادق عليها، المخططات الخاصة بالأراضي التي كانت خاضعة لنظام التسيير الذاتي، المخططات الخاصة بحدود الأراضي التي تم تأسيسها في إطار قانون الثورة الزراعية؛ راجع التعليم رقم 16 المرجع السابق؛ راجع قانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فبراير 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر عدد 6 الصادر في 07 فبراير 1984؛ راجع حجاوي عز الدين، المرجع السابق، ص من 12 إلى 21.

² صرا دوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 78؛ راجع أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 145، 146.

¹ أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص 147؛ إن عملية التصوير الجوي له وكالة خاصة به وهي المعهد الوطني للخرائط، والتي تتواجد بالجزائر العاصمة وتعمل بالتنسيق مع الوكالة الوطنية لمسح الأراضي والمديرية الفرعية؛ راجع طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 40؛ راجع المادة 2 من قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09 أبريل 1978، يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج.ر عدد، 17، الصادر في 25 أبريل 1978.

يجب توفر شروط منها، أن يكون محيط القسم المساحي¹ ذا حدود واضحة وعدم تقسيم الأماكن المسماة كالمطار مثلا، إذ يجب أن يجمع كافة القسم وعدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة².

ثانيا: المرحلة الإدارية

- افتتاح عملية المسح العام: يباشر مدير مسح الأراضي بمجرد الانتهاء من الأعمال التحضيرية، بتزقيم الأقسام المجزأة للبلدية المعنية بالمسح، بحيث يقدم إلى والي الولاية اقتراح الإعلان عن افتتاح عملية المسح (1)، والتي تتكفل بها لجنة تحدد بناء على التنظيم المعمول به (2).

1- الإعلان عن افتتاح عملية المسح:

يتم الإعلان عن عملية المسح بموجب قرار يصدره والي المختص إقليميا، بحيث يحدد تاريخ افتتاح العملية الذي يجب أن يكون خلال شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، وذلك بعد اقتراح مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي ويكون محل نشر واسعة، مما يكفل علم الجمهور به وفقا للمادتين الثانية والثالثة من المرسوم رقم 62-76 السابق الذكر، بحيث ينشر في الجريدة الرسمية وفي الجرائد اليومية الوطنية، وتبلغ نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم إعلام الأشخاص المعنيين عن طريق الإعلانات في مقر البلدية في أجل خمسة عشر يوما، وهذا قبل افتتاح العملية³.

¹ تنص المادة 15 فقرة 2 من مرسوم رقم 62-76 السالف الذكر على أن "...إن القسم المساحي هو جزء من الإقليم البلدي المحدد بطريقة ما بحيث يمكن نقله على ورقة من مخطط مسح الأراضي. ويفضل أن يكون محيطه مؤسسا بناء على الحدود التي لها طابع الثبات الكافي".

² شريالي مواز، المرجع السابق، ص ص 89، 90.

³ بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقمنة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006، ص ص 17، 18؛ راجع خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، 2011، ص 119؛ راجع جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، بن عكنون، 2013، ص 12؛ راجع حميداتو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012، ص ص 28، 29.

2- إنشاء لجنة المسح:

بمجرد صدور قرار الوالي تنشأ لجنة مسح لوضع الحدود للبلدية المعنية، ولقد حددت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي رقم 92-134 المؤرخ في 7 أفريل 1992 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المعدل والمتمم¹، تشكيلة اللجنة²، ولقد أوردت المادة التاسعة من المرسوم رقم 76-62 السالف الذكر مهام هذه اللجنة³، أما بالنسبة لاجتماعات هذه اللجنة يكون بطلب من المسؤول الولائي لمسح الأراضي، وهذا بناء على دعوة من رئيسها المتمثل في قاضي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار⁴، أما عن أعمالها تقوم بها عن طريق مداولات يتم التصويت فيها بالأغلبية، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس ويجب أن يكون ثلث أعضاءها حاضرين، وتحرر مداولاتها في شكل محضر وتنفذ بموجب مقرر من الوالي⁵.

¹ مرسوم رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل 1992، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج.ر. عدد 26، الصادرة في 08 أبريل 1992.

² تتكون هذه اللجنة من الأعضاء التالية: «قاضي من المحكمة التي توجد البلدية ضمن اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس، ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، ممثل المصالح المحلية للأموال الوطنية، ممثل لوزارة الدفاع الوطني، ممثل لمصلحة التعمير في الولاية، موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية، المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله، المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله، وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء التالية: بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية: ممثل عن مديرية الثقافة في الولاية، أما بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية ممثل عن المصالح المحلية للفلاحة أو ممثل عن المصالح المحلية للري، يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة».

³ تتمثل مهام هذه اللجنة في «جمع كل الوثائق و البيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق التوفيق بينهم إذا أمكن ذلك، البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولا سيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية والنظر في جميع المنازعات التي لم يتم تسويتها بالتراضي».

⁴ المادة 8 من مرسوم رقم 76-62 السالف الذكر؛ راجع بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص 15؛ راجع بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 129.

⁵ حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص 30؛ راجع فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري....، المرجع السابق، ص 227؛ راجع المادة الثامنة فقرة 2 من مرسوم رقم 76-62 المرجع نفسه.

ثالثاً: المرحلة الميدانية

يعتبر التحقيق الميداني أهم مرحلة تتجسد في بادئ الأمر داخل المكاتب، وهذا بجمع كافة الوثائق والمخططات والخرائط حول ذلك الإقليم، سواء من البلديات أو المحافظة العقارية وتمر هذه المرحلة بتحديد إقليم البلدية (أ)، ثم تحديد العقارات المعنية (ب)، وإيداع نتائج المسح بمقر البلدية (ج).

أ- تحديد إقليم البلدية:

قبل الشروع في عملية المسح لابد من معرفة حدود إقليم البلدية المعنية بالمسح، ويكون ذلك بالاستناد إلى مختلف الوثائق والمخططات، بحيث يتولى الإشراف على هذه العملية التقني المكلف بعملية المسح، ويكون ذلك بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا رؤساء البلديات المجاورة، وعند الانتهاء من التحديد يتم تحرير محضر تعيين الحدود T12 يصاغ في عدة نسخ، والذي يلحق به مخطط بياني.

بحيث يتضمن هذا المحضر كل الاحتجاجات أو الاعتراضات الهادفة إلى تغيير طفيف للحدود حتى يتماشى مع الحدود الثابتة، ويسلم هذا المحضر إلى الوالي للموافقة عليه، وذلك بعد إمضائه من طرف المعنيين وجميع الحاضرين للعملية، أما في حالة ما إذا كانت الحدود مجاورة لولاية أخرى يستدعي ذلك موافقة وزير الداخلية عليه¹.

ب- تحديد العقارات المعنية

بعد انتهاء الهيئات المكلفة بالمسح من تحديد إقليم البلدية، تبدأ في عملية مسح وجرّد العقارات المتواجدة على إقليمها، الذي يتم تقسيمه إلى أقسام مساحية ثابتة الحدود ويستلزم ذلك حضور المالكين أو الحائزين للإدلاء بكل ملاحظاتهم، وهو ما أكدته المادة العاشرة من

¹ راجع المواد 4 و 5 و 6 من مرسوم رقم 62-76 السابق الذكر؛ بروك لياس، المرجع السابق، ص 20؛ راجع التعليمات رقم 16 السابقة الذكر؛ راجع بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 57، 58؛ كما تضمنته المادة 6 من أمر رقم 75-74 السابق الذكر.

المرسوم رقم 62-76 السابق الذكر، التي تنص "يجب على المالكين والحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وأن يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء".

أما المادة التاسعة فقرة أولى من الأمر رقم 74-75 السالف الذكر "تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة، المالكون، الجيران)"، ويجب على كل مالك أو حائز حضر عملية المسح استظهار كل السندات والوثائق الثبوتية لحقه، وهو ما جاءت به المادة السادسة من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر، ويتم عملية المعاينة لكل عقار بحضور مالكة أو من ينوب عنه¹.

ج- إعداد وثائق المسح وإيداعها بمقر البلدية

بعد الانتهاء من الأعمال الميدانية والتقنية للمسح تكرر نتائج هذه العملية في وثائق ثبوتية، وفقا لما جاءت به المادة الأولى من المرسوم رقم 62-76 السابق الذكر التي تنص على "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية: جدول للأقسام وسجل قطع الأرض حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي، سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء. المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض وترسل فورا صورة رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية".

تتم عملية الإيداع ووثائق المسح بمقر البلدية لمدة شهر على الأقل، وهذا لتمكين الجمهور من رؤيتها وتقديم احتجاجاتهم في حالة هنالك مساس بحدود ملكياتهم، واستنادا لما نصت عليه المادة 11 من المرسوم رقم 92-134 "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به، عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها".

¹ جقيوب محفوظ، المرجع السابق، ص 14، 15؛ راجع ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون...، المرجع السابق، ص من 230 إلى 240.

تسلم هذه الوثائق من طرف مدير مكتب المسح، وهذا مقابل محضر استلام يمنح له، ويتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي من جهة أخرى تحرير محضر إيداع، يؤكد فيه القيام بهذا الإجراء والذي يكون محل إشهار واسع وتتم عملية تبليغه للجمهور، ولغرض تمكينهم من العلم به ويكون ذلك عن طريق اللصق الإعلانات في مقر البلدية المعنية والبلديات المجاورة والأماكن العمومية وبكافة الوسائل المساعدة على ذلك، حتى يتمكن الملاك والحائزين الذين انتهكت حقوقهم من تقديم احتجاجاتهم وشكاويهم، وهذا من خلال الأجل القانوني الممنوح لكل معترض، لذا لا بد من التقيد بهذه المدة¹.

الفرع الثاني

الإجراءات القانونية لعملية المسح العقاري

بعد إتمام الأعمال المادية للمسح، والتي تتجسد أساسا في تحديد الملكيات العقارية والتعرف على هوية مالكيها، يتم إعداد ثلاثة نسخ من هذه الوثائق التي تتضمن النتائج المتوصل إليها من عملية المسح، بحيث ترسل النسخة الأولى لرئيس المجلس الشعبي البلدي ليتولى نشرها

¹ أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 165؛ راجع صرا دوني رقيقة، المرجع السابق، ص 84، 85؛ أنظر التعلية رقم 16 السابقة الذكر؛ راجع طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 41؛ أنظر المادة 11 من مرسوم رقم 92-134 السالف الذكر؛ وتتمثل هذه الوثائق التي تم ذكرها سابقا في **مخطط المسح**: وثيقة أساسية لها دور كبير في إعداد الوثائق المسحية، مقسم على أقسام وإلى أماكن معلومة و حيث يعطي التمثيل على الرسم البياني لإقليم البلدية في جميع تفصيلاته تجزئته إلى أجزاء للملكية و إلى قطع للأراضي، **سجل مسح الأراضي** الذي يتضمن هوية كل مالك، وكل البيانات الخاصة بالملكية وترتب هذه الأملاك أبجديا أي حسب تسلسل أسماء أصحابها، **جدول للأقسام** عبارة عن سجل ترتب فيه مجموعات الملكية حسب الترتيب الطبوغرافي أي حسب ترتيبها داخل القسم المساحي والذي يتضمن أرقام أجزاء الملكية، المتواجد ضمن كل قسم مكون للبلدية وترقيم الأجزاء يكون تصاعديا، ويعرف كل جزء للملكية من خلال رقم حساب مالكة الموجود في جدول الحساب، **جدول الحساب**: عبارة عن حساب يجمع تحت رقم تعريف واحد كافة العقارات المملوكة لشخص معروف أم لا، وهذا ضمن إقليم البلدية الممسوحة ويمنح لكل حساب عدد الذي يتكون من 5 أرقام بحيث يعد وسيلة تعريف لكل مالك بمجرد التعرف على هذا الرقم يمكن الحصول على كل المعلومات الخاصة بالأملاك التي يحوزها، **بطاقات العقارات** : تعتبر وثائق تُلخِصه تتضمن معلومات ضرورية للترقيم العقاري.

أنظر **module des technique** « organisation de formations aux métiers clés de la DGDN »

« Conservation cadastrale ».

في مقر البلدية مقابل محضر استلام، أما الثانية ترسل إلى المحافظة العقارية لغرض تأسيس السجل العقاري.

أما الثالثة فيتم الاحتفاظ بها لدى مدير مصلحة المسح، ليعمد المحافظ العقاري بعد تسلمه لوثائق المسح بإيداعها لدى المحافظة العقارية (أولاً)، ثم يتولى بعد ذلك مباشرة عملية التقييم العقاري (ثانياً) ومن ثم يتخذ مجموعة من الإجراءات المحددة قانوناً والتي تتمثل في إنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتجسيد التقييمات العقارية فيها من خلالها ينفذ عملية التأشير عليها (ثالثاً)، ثم يتولى بعد ذلك إعداد وتسليم الدفتر العقاري بعد ثبوت حق الشخص على العقار الممسوح لفائدته بتسليمه سند الملكية، والمجسد في الدفتر العقاري، والذي يعد الأداة الهادفة والتي من أجلها تم تأسيس نظام الشهر العقاري والسجل العيني (رابعاً).

أولاً: إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

يتولى المحافظ العقاري بعد الانتهاء من الأشغال المسحية عملية الإطلاع على الوثائق المودعة بالمحافظة العقارية التي تتضمن أقسام البلدية الممسوحة استناداً لنص المادة الثامنة من المرسوم رقم 93-123¹، ويقوم بتحرير محضر استلام هذه الوثائق الذي يحدد فيه تاريخ الإيداع بحيث يكون هذا المحضر محل نشر واسعة في أجل ثمانية أيام² ويبقى في

¹ مرسوم رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر. عدد 34 الصادر في 23 مايو 1993؛ تنص المادة 8 منه على أنه "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهره في السجل العقاري، ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية. يثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري"؛ راجع بروك لياس، المرجع السابق، ص 37؛ راجع الطاهر، المرجع السابق، ص 62..

² تنص المادة 9 من نفس المرسوم على أن "يكون محضر التسليم المنصوص عليه في المادة السابقة، محل إشهار واسع في أجل أقصاه ثمانية (8) أيام. ابتداء من تاريخ إيداع وثائق مسح الأراضي ولمدة أربعة أشهر، بكل وسيلة أو دعامة مناسبة وهذا قصد تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من تسلّم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات الممسوحة من المحافظ العقاري".

الجرائد اليومية لمدة أربعة أشهر، لغرض إعلام الجمهور لأن الشهر يلعب دور مهم في تمكين هؤلاء أصحاب الحقوق من تقديم أي مستند مثلا (الدفتري العقاري) تثبت حقوقهم على الأراضي المسوحة وتقديم اعتراضات من له مصلحة في ذلك.

ثانيا: ترقيم العقارات المسوحة

يظهر من خلال نص المادة 11 من المرسوم رقم 93-123 السابق الذكر أن المحافظ العقاري ملزم بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري¹ ويكون ذلك بأثر رجعي أي يعود إلى تاريخ التوقيع على محضر استلام الوثائق المسحية بحيث يفتح سجل خاص بالترقيمات على مستوى البلدية التي تم مسحها، كما يراعى في عملية الترقيم البيانات الواردة في البطاقة العقارية، وتتعدد الترقيمات بالنظر إلى نوعية السند ومدى الحجية التي يتمتع بها بالإضافة إلى ممارسته للحيازة مما ينبغي التمييز بين حالتين للترقيم:

أ- **الترقيم النهائي:** يستند حسب نص المادة 12 من المرسوم رقم 93-123 السابق الذكر إلى كافة السندات الرسمية المشهرة التي يحوزها المالك على عقاره، ويمكن أن يعتد بها في إثبات الملكية العقارية كالعقود الرسمية والعقود العرفية المحررة قبل الأول جانفي 1971 التي اكتسبت تاريخا ثابتا، والأحكام القضائية والسندات الإدارية، على أن يتولى المحافظ العقاري ذكر كافة الحقوق والأعباء المثقلة بالعقار محل الترقيم².

ب- الترقيم المؤقت: هنالك حالتين:

1- **الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر:** يكون الترقيم مؤقتا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها أو أصحاب الحقوق العينية سندات ملكية قانونية، لكنهم يمارسون حسب التحقيقات الميدانية التي أجراها أعوان المسح حيازة تتوفر على كل الشروط لمدة خمسة

¹ المادة 11 من مرسوم رقم 93-123 السابق الذكر.

² تنص المادة 12 فقرة 2 من مرسوم رقم 93-123 السابق الذكر على أن " ... وينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الاقتضاء قيود الامتيازات والرهن العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها".

عشر سنة، وهذا ما يسمح لهم باكتساب العقار عن طريق التقادم وفقا لما نصت عليه المواد 13 و 14 من المرسوم رقم 93-123 المذكور أعلاه.

كما يسري أيضا على الحائز لعقد عرفي لمدة عشرة سنوات على الأقل وينطبق على الأشخاص المتحصلين على شهادة الحياة وعند انتهاء هذه المدة يصبح ترقيمها نهائيا، في حالة عدم وجود اعتراضات مؤسسية أو كانت هذه الاعتراضات غير مقبولة سواء رفضت من طرف المحافظ العقاري أو سحبت¹.

2- الترقيم المؤقت لمدة سنتين: تعود هذه الحالة للملاك الظاهرين الذين لا يملكون سندات يمكن الأخذ بها ولكنهم يعتبرون حائزين ولا يستطيعون إثبات مدة الحياة التي تسمح لهم باكتساب العقار بالتقادم وفي حالة عدم كفاية عناصر التحقيق لتأكيد هذه الحياة بحيث يمكن للمحافظ أن يسحب هذا الترقيم في حالة ما إذا تبين هنالك نزاع من طرف المالك الحقيقي حول الحياة²، وعند عدم توفر سندات مبررة تسمح للمحافظ من الحسم في تحديد حقوق المعنيين.

لكن في هذه الحالة إذا لم يتلقى المحافظ أي اعتراض خلال هذه المدة يرقم العقار ترقيمًا نهائيًا إلا إذا تبين واقعيًا للمحافظ وجود وقائع قانونية³ تؤكد بصفة مطلقة الحقوق العينية التي تم شهرها في السجل العقاري والذي يكون قد رآها أو سمعها من أي شخص

¹ بريك الطاهر، المرجع السابق، ص ص 65، 66؛ راجع بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2013، 2014، ص ص 15، 16.

² زروقي ليلي-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 50؛ راجع القرار رقم 232683 الصادر بتاريخ 22 مايو 2002، مجلة قضائية، العدد الأول، قسم الوثائق، 2003، ص من 326 إلى 329.

³ ومن الأمثلة عن هذه الوقائع القانونية المنشئة لحقوق عينية انتقال الملكية عن طريق الوفاة، الذي يستلزم تحرير شهادة توثيقية خاضعة للإشهار.

معني، كما ينطبق هذا الترقيم في حالة وجود عقد ملكية غير دقيق وفي حالة عدم توافق المساحة المذكورة في العقد مع الواقع وتمنح له شهادة الترقيم المؤقتة¹.

هنالك حالة أخرى تتجسد في الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة لمجهول وهي في حالة عدم تعرف أعوان المسح عن مالكيها الحقيقي أو حائزها وبعد الإستدعاءات الثلاثة الموجهة لهم وعدم الاستجابة لها، وهنا يتم ترقيمه لفائدة الدولة لمدة سنتين وفي حالة عدم المطالبة به من طرف أي شخص وليس هنالك اعتراضات يتحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة².

ثالثا: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية

بمجرد استكمال المحافظ العقاري للإجراءات الأولية لعملية تأسيس السجل العقاري، والمتمثلة في عمليتي إيداع وثائق المسح والترقيم العقاري، يقوم بمباشرة إجراءات داخلية عن طريق قيامه بإنشاء بطاقة عقارية خاصة بكل عقار، والتي تعكس الوضعية الحقيقية والقانونية له، وبيان مختلف الأعباء والحقوق المثقلة العقار كالرهن مثلا.

ولغرض الوصول إلى الإضفاء النهائي والكامل لعملية الشهر، يتم مسك مجموعة البطاقات العقارية وهذا حسب الترتيب الأبجدي، والتي تسمح لنا بمعرفة الشخص المعني سواء كان طبيعياً أو معنوي ومن خلال بيان طبيعة ومحتوى العقار، واستنادا للوثائق

¹ تجدر الإشارة إلى أن كل شخص تم الترقيم باسمه ترقيميا مؤقتا الحصول على شهادة الترقيم المؤقت التي تثبت بأنه حائز للعقار وتسلم له من طرف المحافظ العقاري وهذا بعد أن يقدم طلب الذبحرر وفق نموذج خاص يتم التأشير عليها بنفس الطريقة المستعملة في الترقيم النهائي ما عدا استبدال عبارة إجراء أول بعبارة شهادة ترقيم مؤقت تسلم للمعني بعد دفعه لحقوق التسجيل في سجل الإيداع والمقدرة رسمها الثابت ب 500 دج بناء على المادة 39 من أمر رقم 96-36 المتضمن قانون المالية لسنة 1997 ؛ راجع أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 170.

² أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص ص 170، 171 ؛ راجع التعلية رقم 16 السابقة الذكر ؛ راجع القرار رقم 36771 المؤرخ في 15 نوفمبر 2006 ، مجلة الاجتهاد القضائي، الذي يقضي "تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على دفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً" نقلا عن دلاندة يوسف، المرجع السابق، ص 55.

المسحية، وتختلف هذه البطاقات بحسب ما إذا العقار ممسوح أم لا، وبالنظر إلى نوع العقار ريفي أو حضري¹.

أ- مسك مجموعة البطاقات العقارية: تشكل البطاقات العقارية أهم الوثائق المكونة للسجل العقاري، بحيث يجب أن تكون مطابقة للنماذج المحددة بموجب قرار من وزير المالية، وتتضمن التعريف بكل وحدة عقارية سواء من الناحية المادية أو القانونية، فهي وسيلة تبين النطاق الطبيعي للعقار والوضعية القانونية له²، ويتشكل السجل العقاري من نوعين من البطاقات عينية تعد بعد انتهاء عملية المسح، وبطاقات شخصية (مؤقتة)³، في المناطق التي لم يتم يشملها المسح وهي تختلف بحسب طبيعة العقار والمنطقة⁴.

ولقد حدد القرار الوزاري الصادر في 27 مايو 1976 المتعلق بالبطاقات المستعملة من طرف المحافظة العقارية نماذج لهذه البطاقات⁵، وبالرجوع إلى نص المادة 20 و 27 و 29 و 30 من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه، يتبين لنا أن أنواع البطاقات العقارية تتمثل في:

أ- بطاقات قطع الأراضي (ريفية): تحدث بطاقة قطع أراضي لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده، والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء،

¹ رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 55.

² طوبال رائدة نرجس، المرجع السابق، ص 135؛ راجع رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 55؛ راجع المادة 21 من مرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

³ رويصات مسعود، المرجع نفسه، ص 55؛ راجع المادة 113 من مرسوم رقم 63-76، المرجع نفسه؛ راجع قرار مؤرخ في 27 مايو 1976، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج.ر عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1977.

⁴ حميدانو خديجة، المرجع السابق، ص 37.

⁵ قرار مؤرخ في 27 مايو 1976، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من طرف المحافظات العقارية، ج.ر عدد 20 الصادرة في 09 مارس 1977.

أما عن بياناتها ومحتوياتها فقد حددتها المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر¹.

ب- بطاقات العقارات الحضرية: تعتبر عقارات حضرية العقارات المبنية أو غير مبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، وتنشئ حتى في حالة عدم وجود مسح الأراضي، ويتم تعيين العقار بالاستناد إلى البلدية التي يقع فيها و اسم الشارع والرقم².

ج- البطاقة العامة للعقار: تحدث عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي، بحيث يؤشر عليها في حالة تجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وجميع الشكليات التي تهم مجموع العقار، أما عن محتوى هذه البطاقة حددته المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر³.

د- البطاقة الخاصة بنظام الملكية المشتركة: تنشأ في حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، وتحدث عند التخصيص الأولي الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم، وتكتب على هذه البطاقة جميع التأشيريات التي تهم العقار المعني، ولقد حددت المادة 30 المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر بيانات هذه البطاقة⁴.

2- البطاقة الشخصية: إن هذا النوع من البطاقات لها صلة بنظام الشهر الشخصي، وهي مؤقتة تمسك على مستوى المحافظة العقارية، أين استمر المشرع العمل بها في البلديات التي لم تشملها عملية المسح، لذلك فإن العقود والقرارات القضائية المتعلقة بعقارات غير ممسوحة والتي تكون محل إشهار يتعلق بملكية عقارية أو حق عيني متواجد في منطقة

¹ المادة 23 من مرسوم رقم 63-76 السالف الذكر؛ راجع المادة 24 من نفس المرسوم التي تحدد مضمون هذه البطاقة.

² المادة 21 و 27 من مرسوم رقم 63-76، المرجع السابق؛ راجع بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 68.

³ المادة 28 و 29 من مرسوم رقم 63-76 المرجع نفسه.

⁴ المواد 28 و 30 من مرسوم رقم 63-76 المرجع نفسه؛ راجع المادة 32 من نفس المرسوم؛ راجع طوبال راندة نرجس، المرجع السابق، ص 136.

ريفية لم يتم فيه المسح، تفهرس كل المعلومات الخاصة بالعقار في بطاقة عقارية مؤقتة تطبق على الشكل الفردي وتستبدل هذه البطاقات ببطاقات عينية، بعد إتمام عملية المسح¹.

ب: التأشير على البطاقات العقارية

إن كيفية التأشير لا بد أن تتم بكيفية واضحة ومقروءة حتى يستبعد عليها كل الشكوك، ويجب أن تكون مختصرة، بالإضافة إلى ذلك وجوب تسطير الخطوط بالمسطرة ويمنع التحشير والكشط والمحو، وهذا للحفاظ على الشكل الخارجي للبطاقة، ومن أجل التمييز بين التأشير والحقوق المقيدة فيها، لذا استلزم المشرع وضع خط أحمر في كل عملية إجراء جديدة حتى يفقد عملية التأشير السابقة أثارها القانونية.

أما إذا تعلق الأمر بعملية تسجيل رهن أو امتياز وارد على عدة عقارات فلا بد من التأشير على جميع البطاقات التي تتضمن عقارات مثقلة بإحداها، وهذا في العمود المخصص للملاحظات، لكن التأشير بالطريقة السابقة سوف تكون البطاقة محل للعديد من الأخطاء المادية المنسوبة لأعوان المحافظة العقارية المكلفين بهذه العملية²، أما في حالة ثبوت أية أخطاء في البطاقة العقارية أثناء نقل المعلومات بسبب النسيان من قبل الأعوان، بعدمهم لتأشيرهم أو تقديمهم ببعض الحقوق فيجب القيام بالتصحيح تلقائياً من المحافظ العقاري أو بطلب من المعني³.

¹ أورحمون نورة، المرجع السابق، ص ص 179، 180؛ راجع المواد 113 و 115 من مرسوم رقم 76-63 المرجع السابق؛ راجع المادة 27 من أمر رقم 75-74 السابق الذكر؛ راجع بروك لياس، المرجع السابق، ص 41؛ راجع لعيد ودي مولود، المرجع السابق، ص 22.

² معمري أمين، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة، 2010، ص 33؛ راجع المواد 33 و 34 من مرسوم رقم 76-63 السابق الذكر؛ راجع بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 113؛ أما بالنسبة لتأشيرات الرهون والامتيازات لا بد أن تجدد كل 10 سنوات، بحيث يتوقف أثرها في حالة عدم تجديد هذه التسجيلات وتستفيد المؤسسات العمومية من إعفاء قانوني للتجديد لمدة 10 سنوات، لكن تسقط في كل الأحوال بعد مرور 35 سنة.

³ أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص 181؛ راجع بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص 60.

رابعاً: تسليم الدفتر العقاري

يمنح الدفتر العقاري لكل مالك عندما يكون حقه ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، وكل إجراء أو تصرف ناقل للملكية يستلزم إرفاق الدفتر العقاري بالوثائق التي تم إيداعها وإلا رفض المحافظ الإيداع، وكل تأشير على البطاقة يستلزم أن ينقل على الدفتر، وعندما يعد المحافظ العقاري دفتر جديد يتلف الدفتر السابق على أساس وحدانية الدفتر العقاري¹، لذلك يسلم دفتر عقاري واحد بالنسبة للمالك الذي يكون حقه مؤكداً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية، أما في حالة الشيوخ يمنح دفتر عقاري لواحد منهم المعين بموجب وكالة خاصة².

المطلب الثاني**المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري**

تتعدد المنازعات التي تثار بشأن عملية المسح، والتي تظهر بصدد التحقيقات الميدانية التي يباشرها أعوان المسح، والمشرع لم يغفل عن هذه الاحتجاجات والاعتراضات التي تطرح أمام لجنة المسح من طرف كل شخص له مصلحة في ذلك، ولكن يختلف وقت إبدائها، لذا سوف تسعى هذه اللجنة إلى التسوية الودية أو اللجوء الأطراف المتنازعة إلى القضاء إذا اقتضى الأمر ذلك، وتتولى اللجنة مهمة تلقي هذه الاعتراضات، بحيث سوف ندرس في (الفرع الأول) المنازعات المطروحة أمام لجنة المسح، ثم نتناول أهم النزاعات التي تثار أمام هذه اللجنة في (الفرع الثاني).

¹ طوبال راندة نرجس، المرجع السابق، ص 137.

² رويصات مسعود، المرجع السابق، ص ص 66، 67؛ راجع المواد 46 و 47 و 48 و 49 من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر.

الفرع الأول

المنازعات المطروحة أمام لجنة المسح

بعد إتمام جميع العمليات الميدانية والتقنية للمسح يتم إيداع نسخة من هذه النتائج المتحصل عليها مصحوبا بكافة الوثائق بمقر البلدية لمدة شهر، وهذا لتمكين المعنيين من الإطلاع عليها وتقديم احتجاجاتهم أو شكاويهم (أولا)، ثم نتناول كيفية معالجة والنظر في هذه المنازعات (ثانيا).

أولا: تقديم الشكاوى وتدوين الاحتجاجات

تنص المادة 11 من المرسوم رقم 92-134 السالف الذكر على أنه "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها، ويمكن تقديم الشكاوى ضمن الأجل المذكور إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى ممثل عن الإدارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي في الأيام والساعات المعن عنها إلى الجمهور يمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الانتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية يتطلب مدة تفوق السنة".

من خلال هذا النص يتبين أن المشرع منح لكل مواطن أنتهك أو أعتدي على حقه العيني بتقديم احتجاجه، أو هنالك مساس بعقاراتهم أثناء مباشرتهم للتحقيقات العقارية أو الميدانية، كأن يرد أخطاء مثلا في عدم توافق المساحة المذكورة في سند الملكية مع ما هو موجود في الواقع¹.

¹ راجع بوصبيح صالح مسعودة، إجراءات عملية المسح وأثره على نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015، ص 66، 67.

لذا يتعين على كل شخص معني أو مدعي (المعترض) أن يقدم الأسباب التي أدت إلى تدخله، وأن يحدد موضوع الطلب (أي الاحتجاج) بتقديم كل الإثباتات الكافية سواء كان ذلك كتابيا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو شفويا إلى رئيس الفرقة الذي يداوم بمقر البلدية، ويتولى تدوين كل الأقوال والتصريحات المقدمة من طرف المحتج، وذلك في سجل خاص معد لهذا الغرض وعند الانتهاء عن تسجيل كل الاعتراضات في هذه الوثيقة يقفل ويمضى من طرف رئيس الفرقة في آخر الإيداع.

بحيث يتم تبليغ سجل ورسائل الاحتجاجات إلى لجنة المسح التي تنظر في ما إذا كان المعنيين موافقين لنتائج المسح المتواصل إليها¹، ويستلزم أن يتضمن سجل الاحتجاجات الهوية الكاملة للمعنيين والتي يجب أن تكون مماثلة لما ورد في بطاقة التعريف المقدمة، على أن يكون موضوع الشكوى مفهوما وواضحا، أي لا يتوفر على لبس أو غموض.

بالإضافة إلى ذلك لا بد من ذكر كل المعلومات المتعلقة بالعقار، وهذا ما يسمح بالتعيين الدقيق والنافي للجهالة خاصة تحديد رقم القطعة الأرضية محل النزاع على مخطط المسح، أما في حالة ما إذا تبين لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن الشكوى (الاحتجاج)، لا يتضمن كافة المعلومات يقوم باستدعاء هؤلاء الأشخاص، لإضافة كل البيانات وتقديم كل الوثائق والمستندات التي تثبت حقوقهم على هذا العقار².

ثانيا: دراسة الاحتجاجات ومعالجتها من طرف اللجنة

تشرع لجنة المسح في اليوم المحدد لانعقادها بمسك سجل الاحتجاجات، والتي تتولى شرح الوضع لأطراف النزاع، وهذا بعد استدعائهم ومحاولة التوفيق بينهم ساعية من وراء ذلك إلى الوصول إلى حل ملائم، بحيث تقوم بدراسة هذه الشكاوى كل حالة على حدى،

¹ التعلية رقم 16 السابقة الذكر؛ راجع بوصبيح صالح مسعودة، المرجع السابق، ص ص 66، 67؛ راجع أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 197.

² أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص 198؛ راجع التعلية رقم 16 السابقة الذكر؛ راجع بوصبيح صالح مسعودة، المرجع نفسه، ص 67.

واستنادا إلى الوثائق والبيانات المقدمة¹، وبياصر رئيس فرقة المسح عند الاقتضاء بالتعديلات اللازمة، بالاعتماد على قرارات لجنة المسح المصادق عليها من طرف والي الولاية². بالرجوع إلى المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 السالف الذكر التي تنص **"إن الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطى رأيها فيما يخص الشكاوى المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة"**.

يبدو جليا من خلال نص المادة أن اللجنة تلعب دور فعال في محاولة إنهاء النزاع بالتراضي بين الأطراف المتنازعة، أما في حالة إذا لم تنتج اللجنة أي حل بينهم تكون حدود العقارات مؤقتة ومطابقة لمخطط المسح وللوضعية الحالية للعقار³. ولكي يتم إنهاء النزاع بطريقة ودية، تتدخل هذه اللجنة كطرف وسيط، في النظر بخصوص هذه الاحتجاجات، أين يتولى العضو الممثل لإدارة مسح الأراضي بأمورية تدوين وتسجيل كل المداولات والمناقشات والقرارات التي تم التوصل إليها من طرف اللجنة، والتي تتخذ بأغلبية الأصوات الحاضرين وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس.

ويتضمن محضر المداولة احتمالين: إما أن يكون «إيجابيا» في حالة فض النزاع والتوصل إلى اتفاق أو حل، بحيث يتم تعيين حدود العقارات بصفة نهائية، وقد يكون محضر المداولة «سلبيا» عندما لا يتوصل الأطراف إلى اتفاق، وتقوم هذه اللجنة بتحديد الحدود بصفة مؤقتة وتمنح للأطراف مهلة ثلاثة أشهر تسري من تاريخ تبليغ محضر عدم الاتفاق، ولديهم خيارين يتجسد الأول في الاتفاق على الحدود والأجزاء محل النزاع، وإشعار

¹ حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص ص 83، 84.

² التعلية رقم 16 السابقة الذكر.

³ راجع لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 36.

اللجنة بذلك لأجل تعيين الحدود بصفة نهائية¹، وهذا بناء لما تنص عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 السابق الذكر².

أما الثاني يتمثل في حالة عدم التوصل إلى اتفاق خلال هذه المدة اللجوء إلى القضاء عن طريق رفع دعوى قضائية لإنهاء النزاع³، وهذا ما نصت عليه المادة 14 التي تم ذكرها سابقا، بحيث يجوز للقاضي محاولة إجراء الصلح بين الأطراف حتى في المرحلة القضائية تطبيقا لنص المادة الرابعة من قانون رقم 08-09 السالف الذكر، أما إذا تبين بعد انقضاء هذه المدة عدم لجوء الأطراف لفض النزاع أو تسويته تعتبر هذه الحدود نهائية، إلا في حالة وجود خطأ مادي معترف به وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه وهنا لا تكون لشكواه أي أثر إلا بين جيرانه المباشرين⁴.

وما يتبين من نص المادة 14 أن مدة ثلاثة أشهر أجل قصير وفواته يعني سقوط حق أحد المعنيين في التقاضي، فالمشرع لم يتضمن نص في قانون الإجراءات المدنية والإدارية يحدد اختصاص نوعيا للقضاء العقاري بخصوص منازعات المسح.

لذا ما يظهر أن الجهة القضائية المختصة نوعيا هو القسم العقاري (القضاء العادي)، إذا كان أحد أطراف المنازعة أشخاص تابعين للقانون الخاص، أما إذا كان أحد الطرفين من أشخاص القانون العام فإن القضاء الإداري هو المختص وفقا لنص المادة 800 و 801 من

¹ أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 198، 199؛ راجع لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 76، 77.
² المادة 14 من مرسوم رقم 76-62 تنص على " يعطى أجل قدره (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية ما عدا الغلط المادي المعترف به وما عدا حقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه، والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين، وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية، تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي".

³ أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص 199؛ راجع حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 84.

⁴ أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص 197، 198؛ راجع طوبال راندة نرجس، المرجع السابق، ص 127، 128.

قانون رقم 08-09 السابق الذكر، أما المحكمة المختصة إقليمياً فهي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها وجود العقار وفقاً لنص المادة 40 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر¹.

الفرع الثاني

أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح

تتعدد الاعتراضات التي ترفع أمام هذه اللجنة، والتي تختلف بالنظر إلى طبيعة ومبررات النزاع، ونظراً لكثرة هذه المنازعات سوف نذكر منها المنازعات الناشئة عن أخطاء أعوان المسح (أولاً)، ونتعرض إلى المنازعات المتعلقة بأراضي العرش (ثانياً).

أولاً: المنازعات الناشئة عن أخطاء أعوان المسح

قد يقع عند قيام أعوان المسح بالتحقيق الميداني في أخطاء أثناء القيام بالقياسات من طرف الخبراء المساحون الطبوغرافيين، الهادفة أساساً إلى استبيان الأملاك العقارية وإعداد المسح العام، مما يترتب عنه عدة نزاعات خاصة باختلاف المساحة المعاينة مع تلك الموجودة في سند الملكية، مما يخلق ذلك عدة مشاكل في المستقبل وخاصة عند تسليم الدفتر العقاري، وهذا ما يمنعهم من التصرف في ملكيتهم سواء كان ذلك بالبيع أو الرهن أو طلب الحصول على رخصة بناء².

ونظراً لارتفاع حجم الأضرار اللاحقة بأصحاب الحقوق الثابتة في تقدير المساحات تقطنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا النقص، الأمر الذي دفعها إلى إصدار التعليمات رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004، بحيث تبين للمدير كثرة الشكاوى في هذا

¹ لبيض ليلي، المرجع السابق، ص من 77 إلى 79؛ راجع طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص ص 106، 107؛ راجع قانون رقم 08-09 السابق الذكر.

² أورحمون نورة، المرجع السابق، ص ص 205، 206.

المجال والتي تم تقيدها في مصفوفة المسح، كما أن هنالك العديد من الخبراء العقاريين الذين أشاروا إلى ذلك نتيجة خبراتهم المنجزة¹، وهذا بناء على أحكام قضائية².

ولتسوية مثل هذه الوضعيات أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية هذه التعليمات والتي تسعى إلى اتخاذ جملة من الإجراءات الهادفة أساساً إلى إيجاد حل سريع لهذه النزاعات وما على المعنيين سوى إتباعها، ويستلزم على الطرف المعني القيام بتقديم عريضة التي تتضمن طلب إعادة التحقيق لغرض تصحيح مساحات هذه العقارات، ويتوجه بهذا الطلب إلى مدير مسح الأراضي وقد يكون ذلك شفويًا أو كتابيًا.

يتعين في هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يرسل مدير مسح الأراضي كتابيًا بعد وصول عريضة المعني، وهذا في أجل ثلاثة أيام بعد تلقيه العريضة، مما يجب على مصلحة المسح القيام بالتحقيق خلال أجل خمسة عشر يومًا، من يوم الاتصال بالمعني ففي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الخاصة بمصفوفة المسح قبل انقضاء خمسة عشر يومًا المحددة، وللمحافظ العقاري ثمانية وأربعون ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة المسلمة له³.

ثانياً: الاعتراضات المتعلقة بشاغلي أراضي العرش

بعد الاستقلال تم تنظيم الملكية العقارية لأراضي العرش من خلال صدور العديد من النصوص القانونية التي غيرت من الطبيعة القانونية لهذه الأملاك، من بينها الأمر رقم

¹ مثال ذلك ما تم القيام به من طرف الخبير خير الدين عبادة في الخبرة رقم (265-2000)، والتي تم إيداعها لدى كتابة محكمة الخروب بمناسبة النزاع القائم بين ورثة (ب،ش) وفريق (ز)، حيث أشار في صفحتها السادسة إلى أنه خلال المسح الطبوغرافي وعند الأخذ بعين الاعتبار مخطط مسح الأراضي لولاية قسنطينة وجدناه بعيداً عن الحقيقة وخلافاً للمخطط المنجز من طرف الخبير فرا نسوان لفيلاط الذي ينطبق إلى حد بعيد مع الواقع الميداني.

² بوزيتوني عبد الغني، المرجع السابق، ص 146؛ راجع المذكرة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004، مجمع النصوص القانونية، تعليمات ومنشورات، مذكرات خاصة بأموال الدولة والحفظ العقاري صادرة عن وزارة المالية المتضمن كيفية معالجة أخطاء القياس.

³ بوزيتوني عبد الغني، المرجع نفسه، ص 146، 147؛ راجع المادة 21 من مرسوم رقم 76-62 السالف الذكر.

71-73 المتضمن الثورة الزراعية، وبالذات في نص المادة 19 منه أين تم تحويل هذه الأراضي إلى صندوق الثورة الزراعية، والتي كانت تستغل في شكل تعاونيات فلاحية¹.

ولقد كرس التنظيم القانوني لأراضي العرش بموجب المادة 85 من القانون رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم²، التي عدلت أحكامها المادة 13 من الأمر 95-26 بحيث أكدت على ملكية الدولة لهذه الأراضي ووضعة حدا فاصل للمنازعات التي تثار بصدها عن طريق تحديد وضعيتها القانونية، من خلال إدراجها ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، وذلك حسب نص المادة 18 من قانون رقم 90-30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية³.

وبغض النظر على هذا التحديد للوضع القانونية لهذه الأملاك إلا أن الشاغلين لأراضي العرش يمنعون الفرق التقنية من القيام بالمهام الميدانية المسندة لهم، ويحاولون إقناعهم بأنهم مالكين لها، وذلك دون تقديمهم لأي سند مثلاً شهادة حيازة تثبت ذلك.

وقد يستند هؤلاء الشاغلين لتدعيم احتجاجهم إلى نوع آخر من المستندات الممنوحة إبان الحقبة الاستعمارية والمنجزة خلال التحقيقات الجزئية والإجمالية، والتي لم يتم المصادقة عليها⁴، وهي حالة تقديم عقود البيع الواقف مع شرط الإيجار التي كانت سارية في مرحلة الاحتلال الفرنسي والتي يحررها موثقين وقضاة حائزين لعقود بيع واقفة لا ترقى إلى درجة

¹ أورحمون نورة، المرجع السابق، ص ص 201، 202؛ راجع معمري أمين، المرجع السابق، ص 43؛ ولقد حددت الأستاذة حاجي نعيمة تعريف لأراضي العرش على أنه "عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة، يحوزها أفراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الإنتفاع الدائم، وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية في الجزائر"؛ فتحي ويس، الشهر العقاري وأثره....، رسالة الدكتوراه، المرجع السابق، ص 21؛ راجع زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 369، 370.

² قانون رقم 90-25 مؤرخ في 12 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر عدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990 (معدل ومتمم).

³ ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص ص 195، 369؛ راجع قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر عدد 52، الصادر في 2 ديسمبر 1990، (معدل ومتمم).

⁴ حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 166.

الإثبات الكامل والنهائي، والتي تم التنازل عنها لفائدة قضاة وموثقين شرعيين مقابل ثمن وهذا بعد الاتفاق على ذلك¹.

لذا يستلزم على لجنة المسح في حالة تقديم أي شخص للشكوى أو اعتراض ينازع الدولة في هذا الحق ويطالب بأحقية في الملكية، ما عليها سوى الرد ورفض الطلب على أساس فيه مساس بمصلحة الدولة على هذه الأراضي².

¹ حاجي نعيمة، المرجع السابق ، ص167.

² معمري أمين، المرجع السابق، ص 44 ؛ راجع أرحمون نورة، المرجع السابق ، ص من 200 إلى 203؛ راجع زروقي ليلي-حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 196، 197؛ راجع المذكرة المتعلقة بدور المحققين، المرجع السابق.

الفصل الثاني

الدفتري العقاري سند إثبات للملكية
العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة

يرتبط التنظيم القانوني للدفتري العقاري بالأمر رقم 74-75 السالف الذكر، والذي يعتمد أساساً على آلية المسح، بحيث يعد من أهم الآثار المترتبة على انتهاء الشهر العيني، أين أعتبر السجل العقاري من ضرورات تجسيده، ويتضمن كافة المعلومات الموجودة في مجموعة البطاقات، ولقد مكن المشرع لكل شخص بضمان حق ملكيته، وهذا بحصوله على وثيقة لها أهمية كبيرة في تحقيق الحماية، وبواسطته تكون هذه الحقوق العينية العقارية في مأمن وبعيدة عن مخاطر الغموض، وبالاستناد إلى البيانات التي يحتويها هذا السند.

وأطلق المشرع عليه تسمية الدفتري العقاري ويسلم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد انتهاء عملية المسح وتأسيس السجل العقاري، ونظراً للأهمية القانونية التي يتمتع بها على الصعيد العملي والواقعي، لذا ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين نتناول في (المبحث الأول) مفهوم الدفتري العقاري، أما في (المبحث الثاني) نخصه لمختلف النزاعات الناجمة عنه.

المبحث الأول

مفهوم الدفتري العقاري

لقد تطرق المشرع للدفتري العقاري ولأول مرة في المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 السابق الذكر، والذي جاء ينفذ أحكام القانون رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية الملغى، حيث نصت المادة 32 منه على أنه بعد اكتمال عملية المسح تغير شهادات الملكية المسلمة في إطار قانون الثورة الزراعية بدفاتر عقارية، الذي يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية في المناطق المسوحة، لذا سوف نعالج تعريف الدفتري العقاري في (المطلب الأول)، ثم ندرس الحجية القانونية التي يتم يتمتع بها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف الدفتري العقاري

يشكل الدفتري العقاري أهم السندات التي تمنحها المحافظة العقارية للمالك الذي كرس حقه بصفة نهائية، ويكون ذلك بعد التحقيق في صحة ملكيته، والتحديد الدقيق لها، ولغرض تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار، فهو يعد نتيجة لعملية شهر الوثائق المسحية، لذلك نتطرق إلى معنى الدفتري (الفرع الأول)، ثم نتناول الطبيعة القانونية له (الفرع الثاني)، ونعالج مشتملاته من خلال (الفرع الثالث).

الفرع الأول

معنى الدفتري العقاري

تتطلب دراسة هذا المعنى الرجوع إلى مختلف النصوص القانونية التي تطرقت إلى الدفتري العقاري، والتي نجدها لم تحدد تعريف واضح ودقيق له، مما يستوجب علينا البحث عن تعريف له، سواء من الناحية اللغوية (أولاً)، أو من الناحية الاصطلاحية (ثانياً).

أولاً: التعريف اللغوي للدفتري العقاري

يحتوي الدفتري العقاري على كلمتين، الأولى تتمثل في الدفتري **livre** والذي يراد به كراس، كتيب، سجل تدون فيه الحسابات وغيرها من الأعمال المراد حفظها، والثانية **le foncier** أي مصطلح مشتق من كلمة عقار، وهو شيء ثابت بحيزه، ولا يمكن نقله إلا إذا تم إتلافه غير أن مصطلح **foncier** باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح **immobilier**، على أساس أن المصطلح الأخير يحمل فقط معنى العقارات المبنية، في حين المصطلح الأول يحمل معنى العقار المبنى وغير مبني¹.

¹ رجايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص ص 248، 249.

ثانيا: التعريف الاصطلاحي للدفتري العقاري:

تعددت تعريف الفقهاء للدفتري العقاري بحسب الزاوية التي ينظر منها كل واحد على حدى.

بحيث هنالك من عرفه على أنه "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك لإثبات حقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية"¹.

وهناك من عرفه أيضا على أنه "سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد في جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية"².

نستنتج من خلال هذين التعريفين أن الدفتري العقاري سند رسمي يمنح لكل مالك ضمانا لحقه في عقاره في المناطق الممسوحة، ويعد وسيلة قانونية يستعمل كحجة لمواجهة الغير.

الفرع الثاني**الطبيعة القانونية للدفتري العقاري**

أحدثت دراسة الطبيعة القانونية للدفتري العقاري إشكال حقيقي خاصة من الناحية الواقعية، وتعددت الآراء حولها لما لها من أهمية في معرفة الجهة القضائية المختصة في

¹ مراهي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 125.

² رحابية عماد الدين، المرجع السابق، 248؛ راجع سدى العلجة، السندات المثبة للملكية العقارية الخاصة فيالتشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2011، 2012، ص 63؛ راجع خوجة خيرة على، اختصاص القاضي الإداري في إلغاء الدفتري العقاري، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطنىالرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية بالجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدينة، الجزائر، ص 4؛ راجع لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسة، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 297.

حال وجود أي نزاع بشأن إلغاء هذا الدفتري، لهذا نبحت في مدى اعتباره قرار إداري (أولاً)، ثم نحاول أن نبين إذا كان ليس بقرار إداري (ثانياً).

أولاً: الدفتري العقاري قرار إداري

قبل الولوج في القول بأنه قرار إداري لابد أن نتحدث ولو بإيجاز عن القرار الإداري، وهذا الأخير يعد عمل قانوني صادر بصفة انفرادية عن سلطة إدارية لإنشاء حقوق أو التزامات بالنسبة للغير¹، وينسجم هذا تماماً مع الدفتري العقاري باعتباره قرار إداري ينطبق عليه عناصر القرار الإداري ويصدر عن هيئة إدارية تتجسد في المحافظة العقارية، والتي يمارس أعمالها محافظ عقاري يخضع لقانون الوظيف العمومي، وبما أنه يزول خدمة عمومية فإنه يكون خاضع لرقابة المدير الولائي للحفظ العقاري.

وأحسن دليل على أنه قرار إداري عدم توفر بصمة وتوقيع مالك الدفتري العقاري، وبالتالي فهو قرار إداري خالص لكونه بعيد كل البعد عن العقد الإداري على أساس أنه يجب أن يوقع من كلا الطرفين، أي الإدارة المصدرة والمستفيد منه، كما أن الدفتري العقاري ينتج آثار قانونية من ناحية المالك أو الغير شأنه شأن القرار الإداري، ويتميز المالك بحق مباشرة كافة السلطات على عقاره².

ثانياً: الدفتري العقاري ليس بقرار إداري

يتجسد ذلك أن الدفتري العقاري لا يسري عليه عناصر القرار الإداري، وهذا ما يجعله بمثابة سند إداري يمنح للمالك الذي ثبت حقه على عقاره، ولا تتسجم معه مميزات وصفات القرار الإداري، لذا فهو ليس بعمل إفرادي، ويقتضي الأمر ذلك تدخل عدة هيئات مثلاً الوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو المحافظة العقارية، ولا يحدث أي أثر قانوني وإنما يسعى للكشف عن المراكز القانونية، فهو لا يعدو سوى أن يكون مجرد شهادة عقارية أو عقد ملكية

¹ رحايمية عماد الدين ، المرجع السابق ، ص ص 253 ، 254.

² نفس المرجع ، ص 254.

يخضع لتوقيع المحافظ العقاري، و يقتصر فيه على الإشهاد بمطابقة الدفتري العقاري للبطاقة العقارية والسجل العيني¹.

يمنح لشخص الممارس لحيازة قانونية تتوفر على كافة الشروط المحددة قانونا دفتري عقاري مثبت لهذه الملكية، وهذا ما يجعله يتحول إلى مالك أي يترتب عليه حق جديد، ويتبين ذلك من خلال الواقع العملي أي أن الدفتري العقاري لا يكون دائما كاشفا للحقوق لأنه يتعارض أساسا مع نصوص وأثار السجل العقاري.

أما الرأي الراجح أن الدفتري العقاري (الترقيم النهائي) قرار إداري وهذا ما يجعله يختلف عن العقد الإداري على أساس أن أعمال الإدارة ذات وجهين، إما أن تكون في شكل قرار إداري أو عقد إداري، وبما أن الرأي الصائب أن الدفتري العقاري قرار إداري يكون محلا لإلغاء بياناته أمام القضاء الإداري باستعمال دعوى الإلغاء على أساس أن القرار غير مشروع².

الفرع الثالث

مشمات الدفتري العقاري

يعد الدفتري العقاري أهم وثيقة للسجل العيني، ويتضمن ملخص وثنائق المسح كما يعتبر سند رسمي وحيد مثبت للملكية في المناطق الممسوحة، لذا تدخل المشرع في مسألة ضبطه بمجموعة من القواعد والبيانات الأساسية، واجبة الإلتباع في مرحلة الإعداد، وعليه نتطرق إلى تحديد الأحكام العامة التي تقيده شكلا (أولا)، ثم نعالج ما يتناوله في الموضوع (ثانيا).

¹ حاجي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 171 ؛ راجع القيزي لخضر، النظام القانوني للدفتري العقاري ، مداخلة أقيت بمناسبة

الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية ، جامعة المدية ، 2011 ، ص ص 5 ، 6 .

² حاجي نعيمة ، المرجع نفسه ، ص 171 .

أولاً: الأحكام الشكلية للدفتري العقاري

بالعودة إلى نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السابق الذكر¹، نجد المشرع وضع مساواة بين العقود الرسمية المحررة من قبل الموثقين مع الدفتري العقاري الذي حرره المحافظ العقاري، وهذا بخصوص الأحكام الشكلية الواجب توافرها فيه، كما أن المشرع كان صارماً فيما يتعلق بكتابة البيانات على وجه الدفتري كمنع التحشير والأغلاط، على أساس أنه في حالة ورود أية أخطاء مثلاً في موقع العقار أو حساب المساحات، يترتب عنه تأثير سلبي للملكية العقارية وإهدار حق صاحب الدفتري، نظراً للأهمية البالغة التي تكتسبها هذه البيانات لما لها من تغيير في المراكز القانونية من مجرد حائز بدون أية وثائق إلى مالك بمقتضى القانون².

يستلزم حتى تكون البيانات المذكورة في المادة صحيحة، ومطابقة لعمليات التصرف الواردة على العقارات لابد من نقل كل التأشيرات التي تمت على البطاقة العقارية، سواء على الدفتري المقدم أو الدفتري الجديد في حالة قسمة العقار، علماً أن هذا الأخير لا يكون تاماً إلا عند حلول آخر أجل شهادة تطابق يوقع عليها المحافظ في الإطار المخصص لذلك³.

ويتولى المحافظ العقاري عملية التصحيح التلقائي للدفتري العقاري وذلك بالنسبة للتأشيرات الواردة في البطاقة العقارية، وله أن ينذر حامل الدفتري بقصد ضبطه وتصحيحه

¹ تنص المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر على "إن الدفتري العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية. فهو معدّ ومؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة.

وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو وتصحح عن طريق الإحالات. وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ. ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء. ويوضح المحافظ تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم".

² رجايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 255، 256، راجع بوصبيح صالح مسعودة، المرجع السابق، ص 53، 54.

³ بوزيتوني عبد الغني، المرجع السابق، ص 134؛ راجع معمري أمين، المرجع السابق، ص 13، 14.

وهذا حسب ما نصت عليه المادة 51 من المرسوم رقم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر، كما قد يكون التصحيح بطلب من المعني في حالة وجود أخطاء، بحيث يقوم بإيداع الدفتري العقاري لدى المحافظة العقارية لغرض تصحيحه وتعديله¹.

ثانيا: الأحكام الموضوعية للدفتري العقاري

لقد حدد القرار الوزاري المؤرخ في 27 مايو 1976 نموذج الدفتري العقاري²، والذي يتضمن على بيانات هامة لها دور في إثبات الملكية وتحقيق والإستقرار في المعاملات العقارية، ولمنع السهو في كتابة مختلف العناصر الجوهرية المتعلقة بالعقار والمجسدة في الدفتري العقاري، والتي تأتي على الترتيب التالي:

أ- ديباجة الدفتري العقاري: يتضمن اسم الولاية والمحافظة العقارية التي تم استخراج الدفتري العقاري منها، الرقم التسلسلي للدفتري العقاري، البلدية الواقع في دائرتها العقار، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، القسم، رقم مجموعة الملكية، سعة المسح بالمتري المربع، رقم القطعة (احتماليا).

ب- تعيين العقار: ويكون ذلك من خلال بيان حالته، مساحته، ومحتواه (العناصر المكونة للعقار)، وكما يتضمن أيضا خانة الملاحظات.

ج- الملكية: تحتوي على مختلف الإشهارات وتتضمن (بيان التاريخ، الحجم، التريعة)، بالإضافة إلى إجراءات وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية، ويتضمن بيان أصل الملكية من حيث تاريخ التصرف في العقار، واسم المالك الأصلي والسعر بحسب ما إذا كان التصرف الناقل للملكية قد تم بعرض.

¹ معمري أمين، المرجع السابق، ص 14؛ راجع بسكري أنيسة، المرجع السابق، ص 66، أنظر المادتين 51، 52 من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

² قرار مؤرخ في 27 مايو 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري، ج.ر عدد 20، الصادر في 09 مارس 1977.

د- **تعيين المالك:** يستلزم ذكر أو بيان الهوية الكاملة الخاصة بالمالك والحالة الشخصية له، وتتضمن خانة الملاحظات، وزيادة على ذلك تحديد الاشتراك بالفاصل، والتي تحتوي على كل الارتفاقات الإيجابية والسلبية، وأيضاً مختلف الإشهارات والذي يحدد فيها (تاريخ، حجم، تربية)، الحقوق المشهورة، كما يشخص كافة التشطيبات للحقوق المشهورة، لذا في هذه الحالة يجب وضع ختم وتوقيع المحافظ العقاري لتفادي التزوير، وللتأكد من مدى التغييرات الواردة في الدفتري العقاري.

هـ- **تجزئيات وأعباء:** وتتضمن كل الحقوق المشهورة بالإضافة إلى مختلف التغييرات والتشطيبات الخاصة بها.

و- **الامتيازات الرهون:** وتحتوي هذه الخانة على الإشهارات (التاريخ، الحجم، التريعة)، وكذا التسجيلات التي يقيد فيها جميع الرهون العقارية والامتيازات الواقعة على العقار (أي بيان الرهن والامتياز والجهة المستفيدة منه، وكل التغييرات والتشطيبات للحقوق المشهورة المسجلة في الامتياز أو الرهن سواء في حالة قيام رهن أو إلغاءه).

ي- **تأشيرة التصديق (تسليم، مستوى، مطابقة):** وتتضمن هذه الصفحة على تاريخ تسليم الدفتري العقاري، واسم ولقب وختم وتصديق المحافظ العقاري المكلف بتسليم الدفتري، وضع تأشيرة وتصديق المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

وعليه فإن هذه البيانات التي أسلفنا ذكرها، تبين أو تعكس لنا الوصف الدقيق والمحدد للعقار، وهذا ما يجعله يتميز عن غيره بالإضافة إلى الترقيم الموجود في البطاقة العقارية المخصصة له، ويترتب على ذلك إمكانية إلغاء هذه البيانات أمام القضاء الإداري.

المطلب الثاني

حجية الدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة

الأصل في نظام الشهر العيني المنتهج أن الدفتري العقاري سندا حاسما ودليل إثبات قاطع يؤكد ملكية الحق العيني، وهذا على وجه يقيني على أساس أن عملية المسح الذي ينتج عنه دفتري عقاري يسمح لنا بالاستغناء على كل وسيلة أخرى في الإثبات، ويترتب على ذلك تطهير التصرفات العقارية وإرساء الثقة واستقرار الملكية، ولقد أحسن المشرع عندما وحد السند المثبت للملكية في المناطق المسوحة، ولا يمكن أن يماثله في هذه القوة أي سند آخر. لذا نتساءل ما مدى الحجية التي يتمتع بها هذا السند في إثبات الملكية العقارية، ولإحاطة بهذه الحجية نتطرق بالحديث عن الحجية المطلقة (الفرع الأول)، ثم نتناول الحجية النسبية (الفرع الثاني)، ونعرج على موقف المشرع الجزائري والقضاء من ذلك (الفرع الثالث).

الفرع الأول

القوة الثبوتية المطلقة للدفتري العقاري

يتضح من خلال استقراء المادتين 33 من المرسوم التنفيذي رقم 73-32 السابق الذكر¹، وكذا نص المادة 19 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر التي تنص على أنه "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتري العقاري الذي يعد سند الملكية"، أن الدفتري العقاري المعد وفق نظام الشهر العيني المبني أساسا على آلية المسح يعد عنوانا للحقيقة على أساس أنه يعكس الوضعية الفعلية القانونية للعقار، وذلك من بيان لمختلف الأعباء والحقوق المثقلة به، وما يجعل الغير غير قادر على أن يدعي خلاف ما يتضمنه السند من بيانات، ما لم يكن مقيدا في البطاقة العقارية الخاصة بكل

¹ المادة 33 من مرسوم رقم 73-32 تنص على أنه "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية و إدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية"؛ راجع لعشاش محمد، المرجع السابق، ص 304.

عقار. وما يضيفي عليه القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة فيه، ولقد أكد على ذلك في العديد من قرارات المحكمة العليا، ويبدو جليا من خلال القرار رقم 197920¹، وما يدل كذلك على الحجية المطلقة للدفتري العقاري ما عبر عليه القرار رقم 259635² الصادر بتاريخ 6 مارس 2002 أين قضت فيه "باستبعاد المحرر الرسمي المستظهر في مواجهة صاحب الدفتري العقاري، وهذا الأخير لا يمكن دحض حجيتيه مهما كان طبيعة السند المحتج به، ومن يريد الطعن في قوة هذا السند عليه الإتيان بسند له نفس القوة الثبوتية ألا وهو الدفتري العقاري".

وباكتمال إجراءات الشهر والحصول على الدفتري العقاري يصبح التصرف مطهرا من العيوب ولا يمكن الطعن في حجيتيه³، وما على المتضرر سوى المطالبة بالتعويض على أساس الضرر الناشئ عن عملية التطهير العقاري وهو سائد في التشريعات المقارنة، وذلك باللجوء إلى القضاء دون أن يلتمس أي تعديل في الحقوق المقيدة، وإلا نجم عليه زعزعة استقرار الملكية العقارية⁴.

¹ القرار رقم 197920 ، الصادر بتاريخ 28 جوان 2000 ، مجلة الاجتهاد القضائي ، الجزء الأول، قسم الوثائق ، 2004 ، ص من 171 إلى 175 ومضمونه كالتالي "حيث يتضح من خلال مراجع القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدم وجود دليل في الإثبات في الدعوى وذهبوا للقول إلى أن القرار "أن الدفتري العقاري المستظهر به من طرف المدعي الأصلي يقوم مقام سند الملكية". لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك ويعتبر الدفتري العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد في إثبات الملكية العقارية عملا بالمادة 19 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ومن ثم فإن قضاة الموضوع لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتري العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال".

² القرار رقم 259635 الصادر بتاريخ 21 أبريل 2004، مجلة قضائية، العدد الأول، قسم الوثائق ، 2003 ، ص من 334 إلى 337 ؛ راجع زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة وهران 2 ، محمد بن أحمد ، 2015 ، 2016 ، ص 142؛ أنظر دلا ندة يوسف ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ، دار هومة ، 2015 ، ص 54، 55 ؛ راجع حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 34، 35 ؛ راجع صرا دوني رفيقة ، المرجع السابق ، ص 92.

³ شربالي مواز، المرجع السابق ، ص 115، 116 ؛ أنظر أورحمون نورة ، المرجع السابق ، 191؛ راجع مراحي ريم، المرجع السابق ، 143.

⁴ جديلي نوال ، السجل العيني-دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التشريع المغربي- ، أطروحة لنيل دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، جانفي 2017، ص 130، 131.

الفرع الثاني

الحجية النسبية للدفتري العقاري

نصت المادة السادسة عشر من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 السالف الذكر على أن "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، من خلال نص هذه المادة يتبين أن المشرع قد أنقص من الحجية المطلقة لهذا الدفتري، عندما منح للأفراد بإمكانية الطعن في إلغاء الترقيم النهائي الذي تم في المحافظة العقارية للحقوق المثبتة في السجل العقاري، وذلك عن طريق إعادة النظر فيها بموجب اللجوء إلى القضاء.

ولقد أكد على ذلك قرار المحكمة العليا الصادر في 20 فيفري 2005 تحت رقم 1282811، والمشرع لم يقيد الأطراف بالمدة المحددة للقيام بالطعن على العكس في الترقيم المؤقت الذي منحت مهلة ستة أشهر، بالإضافة إلى أنه لم يتضمن نص قانوني صريح يدل على ذلك، لذا فإن حق المالك يبقى مهددا طوال هذه المدة وقد يرتب عنه إما ضياع حقوقه أو منازعاته أمام القضاء في حالة ما إذا كان للغير سند رسمي ذو قوة إثباتية تسمح له بتملك العقار.

وقد ينتج عن عدم تطابق البيانات التي يحتويها الدفتري العقاري مع ما هو موجود ميدانيا بالنسبة للعقار محل النزاع نقصان حجية هذا السند، وبالتالي يكون محلا للتعديل ويظهر ذلك من خلال قرار المحكمة العليا تحت رقم 2448919، ولقد دعمت المحكمة

¹ القرار رقم 282811، الصادر بتاريخ 23 فيفري 2005، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد الأول، ص من 233 إلى 238 ولقد جاء مبدؤه كالتالي "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات، المجسد في الدفتري العقاري إلا قضائيا".

² أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 192، 193؛ راجع القرار رقم 448919، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2008، ص من 227 إلى 230 وجاء مبدؤه كالتالي "عدم تطابق مضمون الدفتري العقاري ميدانيا مع العقد الرسمي ينقص من حجيته ويجعله قابلا للتعديل".

العليا موقف المجلس القضائي وهذا في القرار رقم 423832 الصادر بتاريخ 16 جويلية 2008 من خلاله تم تثبيت حق الملكية للخصم الذي توفر على شروط الحيابة والتقدم المكسب رغم استظهار الدفتري العقاري من طرف الخصم الأخر.

وما يدل على أن الحيابة والتقدم المكسب يعتبران أكثر حجية من الدفتري العقاري، ويترتب عنه نقصان قيمته ولا يرقى إلى درجة القوة الثبوتية¹، وبموجبه اتخذت المحكمة العليا قرار مخالف يتجسد في إمكانية إثارة التقدم المكسب على عقار تم شهر سند ملكيته².

وكما تجدر الإشارة إليه أن حصول المالك على دفتري العقاري لا يمنع الغير الممارس لحيابة توفرت فيها شروط التقدم المكسب أن يحصل على ذلك العقار، وهو ما أكده قرار المحكمة العليا في القرار رقم 423832 المؤرخ في 16 جويلية 2008³.

المبحث الثاني

منازعات إعداد الدفتري العقاري

يشكل الدفتري العقاري أحد الوسائل التي تمكن المالك من إثبات حقوقه على عقاره، وهذا بعد الانتهاء من عملية المسح، لكن قد يحدث عند تسليمه الدفتري العقاري عدة مشاكل تحول دون إمكانية الحصول عليه، ويظهر ذلك إما في مرحلة الإعداد أو أثناء القيام بالترقيم

¹ شريالي مواز، المرجع السابق، ص 116؛ راجع محمدي فريدة (زواوي)، الحيابة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، ص من 86 و 89؛ راجع حامدي أمين، المرجع السابق، ص 73؛ راجع صرا دوني ربيعة، المرجع السابق، ص 93، 94.

² تقول الأستاذة غنيمة لحو في تعليقها على هذا القرار " كما هو ثابت منذ قرون، من المستحسن حفاظا على المصلحة العامة أن يكون لدينا ممتلكات عقارية معتنى بها أحسن من أن تبقى مهجورة من مالكيها، فرفضت المحكمة العليا الطعن مبررة أخذ العقد العرفي بعين الاعتبار كدليل على الملكية وإنما كنقطة بداية حساب التقدم". نقلا عن أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 194.

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص ص 270، 271؛ راجع قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر. عدد 21 الصادر 23 أبريل 2008؛ راجع حمدي باشا عمر منازعات حول نقل وإثبات الملكية العقارية، مجلة الموثق، العدد 2، جويلية، أوت 2001، ص ص 21، 22؛ راجع المادة 827 من أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، السالف الذكر.

العقاري أو عند منحه للدفتري، وقد ينشأ عليه عدة منازعات حول كيفية إلغاءه، لذا لابد من التطرق إلى النزاعات التي تؤسس أمام المحافظ العقاري (المطلب الأول)، ثم نعالج المنازعات الناشئة على مستوى القضاء (المطلب الثاني).

المطلب الأول

منازعات الدفتري العقاري على مستوى المحافظ العقاري

يباشر المحافظ العقاري سلطته في مراقبة مدى استيفاء المحررات المودعة للشهر للشروط القانونية، وقد منح الحق للمحافظ العقاري في قبول الإيداع أو رفضه، وهذا بالنظر إلى السلطات التي يتمتع بها، وكما يقرر رفض تنفيذ إجراء الشهر في حالة عدم توفره على البيانات والإجراءات المحددة قانوناً، لذا سوف ندرس منازعات الإيداع ورفض إجراء الشهر (الفرع الأول)، ثم نتناول منازعات الترقيم العقاري (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات الإيداع ورفض إجراء الشهر

تعتبر هذه المرحلة أولية بعد إتمام عملية المسح وهذا نظراً لخصوصيتها، فهي تشكل النقطة الحاسمة في إقرار أو ثبوت الملكية والحقوق العينية، مما يستوجب على المحافظ العقاري التدقيق في صحة البيانات المقدمة، في حالة وجود نقص أو خلل يترتب على ذلك الرفض (أولاً)، وقد ألزم القانون عليه لكي يصدر قراره بالرفض أن نتبع إجراءات معينة (ثانياً)،

أولاً: حالات رفض الإيداع ومنع إجراء الشهر

يمارس المحافظ العقاري رقابته على الوثائق والعقود التي تم إيداعها وله أن يصدر قراره بالرفض، إذا تبين عدم توافرها على البيانات والشكليات المحددة قانوناً، وذلك بعد

الفحص الشامل لها، لذا يتوجب إخطار محرري العقود بمقتضى رسالة موسى عليها في أجل خمسة عشر يوماً.

أ- حالات رفض الإيداع: لقد حددت المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 أسباب رفض الإيداع، والمتمثلة في:

- حالة عدم تقديم للمحافظ العقاري الدفتري العقاري أو مستخرج مسح الأراضي بخصوص تحديد حقوق الملكية ووثائق القياس¹، ويعتبر في حكم مماثل في حالة عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي، أو حالة تقديم مستخرج يعود تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم رقم 63-76 المذكور أعلاه.

- حالة عدم تعيين العقارات وفقاً للأحكام التي تتطلبها المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر، وإذا لم تتضمن الجداول التي نص على إيداعها وفقاً للمواد 93 و 95 و 98 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السابق الذكر، على البيانات المطلوبة وعندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستثمارات المقدمة من طرف الإدارة، وهذه الجداول متعلقة بقيد الرهون والامتيازات وتجديد قيدها.

- وفي حالة ما إذا تبين أن العقد المقدم للشهر غير صحيح من حيث الشكل، يظهر ذلك من خلال الصورة الرسمية أو النسخ المودعة لغرض شهرها، أو عندما لا تتوفر هذه

¹هاتان الوثيقتان أساسيتان ومطلوبتين في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقارات واقعة في مناطق مسوحة وينتج عن غياب إحداها رفض المحافظ العقاري الإيداع، وتكون كافة الإجراءات السابقة له باطلة على أساس أنه ما بني على باطل فهو باطل.

الصورة أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري العمل به¹، وحالة عدم استيفاء البيان الوصفي للتقسيم على شروطه المنصوص عليها في المواد 67 و 71 من نفس المرسوم المذكور أعلاه².

بالإضافة إلى ذلك هنالك حالتين نص عليهما الأمر رقم 76-105³، في المادة 353 الفقرة 12 منه، وهي حالة عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار موضوع التصرف، أي عدم تحديد القيمة التجارية للمعاملات وعدم الدفع المسبق لرسم الشهر العقاري من طرف ملتزمي الإيداع، وهي واجبة الدفع للخرينة العمومية ولا يمكن التنازل عنها إلا بمقتضى نص في القانون، بالإضافة إلى ذلك حالة مخالفة الجدول الوصفي للبيانات التي تم طلبها بالنسبة للتصرفات الواقعة على العقار مبني في ظل نظام الملكية المشتركة⁴.

ب- أسباب رفض إجراء الشهر: يتطلب هذا النوع من الرفض الدقة والدراسة المعمقة والفحص الكامل، وكفاية الوقت لمعالجة هذه الوثائق التي تم قبول إيداعها، ورفض إجراء شهرها والقيام بوضع مقارنة مع البيانات التي تم تقيدها في البطاقة العقارية، ولقد حددت المادة 101 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السالف الذكر هذه الأسباب، والتي تعد

¹ المادة 100 من مرسوم رقم 76-63 السابق الذكر؛ راجع حشود نسيمه، الشكلية في البيع العقاري-دراسة تحليلية-، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2003، ص ص 154، 155؛ راجع صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل درجة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، ص 91.

² المواد 67 و 71 من مرسوم رقم 76-63 المرجع السابق؛ راجع منصور توفيق، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، 2015، ص 20؛ راجع بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكون، 2007، ص 46.

³ أمر رقم 76-105، مؤرخ في 9 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، ج.ر. عدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1977 (معدل ومتمم).

⁴ بن عمار زهرة، المرجع السابق، ص 152.

ضمانة قانونية قوية لحماية المتعاملين وذلك لتفادي استعمال المحافظ العقاري للسلطات الممنوحة له بطريقة تعسفية¹، ومن بينها:

- عندما تكون الوثائق والأوراق غير متطابقة مع تم إيداعه، أو حالة كون مرجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95 فقرة أولى من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 السالف الذكر غير صحيح².

- عندما يكون تعيين العقارات³ أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر⁴، غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية، وقد تكون صفة المتصرف أو الحائز الأخير للشخص المذكور كما هي موجودة في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.

- عندما يكون التحقيق المنصوص عليه في المادة 104⁵، يكشف أن الحق غير قابل للتصرف، وقد يكون العقد المقدم للإشهار مشوباً بإحدى أسباب البطلان المنصوص عليه في المادة 105⁶، وقد يظهر وقت التأشير على الإجراء بأن الإيداع كان من الواجب

¹ المادة 24 من أمر رقم 74-75 السالف الذكر أين خولت لكل فرد تضرر من قرارات اتخذها المحافظ العقاري الحق في الطعن ضد قراراته وأخطائه أمام الجهات القضائية المختصة.

² يتعلق الأمر بالجدولين الخاصين بتحديد وتجديد وقيود الرهن والامتيازات بحيث إذا تبين أن هذه الأخيرة غير متطابقة مع الوثائق المودعة قيد الشهر يتم رفض الإجراء، وأيضاً في حالة عدم تحريريها في استمارة تقدمها الإدارة.

³ المادة 66 من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر تنص على "كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يبين فيه بالنسبة لكل عقار يعنيه النوع والبلدية التي يقع فيها وتعيين (القسم، ورقم المخطط والمكان المذكور) وما يحتوي من مسح الأراضي".

⁴ المادة 65 من نفس المرسوم تنص على أنه "إن العقود والقرارات والجدول فيما يخص الأشخاص الطبيعيين يجب أن تتضمن الإشارة إلى جميع العناصر التي تسمح بتحديد الشرط الشخصي للأطراف...".

⁵ المادة 104 من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر تنص على "يحقق المحافظ بأن البطاقة غير مؤشر عليها بأي سبب يقيد التصرف في الحق من قبل صاحبه الأخير".

⁶ المادة 105 من مرسوم رقم 63-76 المرجع نفسه تنص على "يحقق المحافظ بمجرد إطلاع على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو منافع للأخلاق أو مخالف للنظام العام بكل وضوح".

رفضه¹.

ثانياً: إجراءات إصدار قرار رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر

نظراً للسلطات الممنوحة للمحافظ في رفضه الإيداع أو إجراء الشهر، لا بد عليه أن يتقيد بمجموعة من الشكليات التي ينبغي أن يحترمها في إصداره لهذا القرار، الذي يضر بأصحاب الحقوق.

أ- إجراءات إصدار قرار رفض الإيداع: ألزم القانون المحافظ العقاري قبل إصداره لقرار الرفض أن يقوم باستدراك كافة العيوب أو النقائص والأخطاء التي وردت في هذه العقود والوثائق التي تم إيداعها وهذا بعد التدقيق فيها، ولتجنب حالات أخرى لرفض الإيداع.

ويتولى بعد انتهاءه من دراسة كافة هذه الأسباب يؤدي إلى تثبيت ذلك في رسالة موصى عليها، مقابل إشعار بالوصول يرسله إلى مودعي العقود والوثائق الرسمية، أو أن يتم ذلك بمقتضى التسليم الشخصي للموقع على التصديق، وذلك بعد الاعتراف بالاستلام وتتضمن هذه الرسالة وجوباً تاريخ إصدار الرفض، السبب القانوني الذي أدى إلى الرفض، وضع تأشيرة وتوقيع المحافظة العقارية.

ويجب على المحافظ العقاري أن يتقيد بالمدة القانونية المحددة لاحترام قرار التبليغ والتي حددت بخمسة عشر يوماً تسري من تاريخ الإيداع²، بحيث يمارس المحافظ العقاري بعد انتهاءه هذه الإجراءات عملية تبليغ قرار الرفض للأطراف، ويمنح للمودع الموقع على بطاقة

¹ ما يلاحظ في هذه الحالة أن رقابة المحافظ العقاري على إجراء الشهر صارمة ودقيقة عكس عملية الإيداع التي تتطلب مراقبة سريعة ونظراً لعدم كفاية الوقت ويترتب على ذلك ورود عدة أخطاء في العقود والوثائق المودعة من طرف محريها، وهذه الأخطاء يتحملها المحافظ العقاري وذلك تحت مسؤوليته، لذا يستلزم عليهم (محري العقود) عند تداركهم لهذه الأخطاء القيام بالتصحيح خلال أجل 15 يوماً تحت طائلة دفع غرامة مالية في حالة التأخير، ويترتب على ذلك وقوع المحافظ العقاري في أخطاء عند تنفيذه لإجراء الشهر ويمكن له إذا لزم الأمر إجراء مقارنة بين الوثائق التي تم قبول إيداعها مع ما تم تقيده في مجموعة البطاقات العقارية.

² بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 117؛ راجع بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 207، 208؛ أنظر المواد من 107 إلى 110 من مرسوم رقم 63-76 السالف الذكر؛ راجع بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 50.

الهوية أجل خمسة عشر يوماً، وهذا للقيام بتصحيح العيب الموجود في الوثائق المودعة، وذلك عن طريق استكمال النقص أو إيداع الوثيقة التعديلية، ويكون ذلك بأثر رجعي أي يعود إلى تاريخ الإيداع ويؤشر على البطاقة العقارية التي تحمل عبارة "إجراء قيد الانتظار"¹. وإذا تبين لمحضر العقد أن المحافظ عندما حكم بالرفض كان مخطأً في قراره، فإن القانون منح له شهرين للطعن أمام الجهات القضائية المختصة، فالقاضي إذا أيد قرار المحافظ العقاري المتضمن الرفض يصبح هذا الأخير نهائياً، وأما في حالة حدوث العكس فإن المحافظ مجبر على قبول الإيداع والقيام بإجراء الشهر².

ب- كفاءات إصدار قرار رفض إجراء الشهر: يباشر المحافظ العقاري عملية فحص الوثائق وهذا بعد التحقيق فيها، والتأكد من صحتها وانعدام أي سبب قد يؤدي إلى رفضها، أما في حالة ما إذا تبين أنه يتوفر على إحدى الأسباب المذكورة أعلاه، فما على المحافظ سوى إصدار قرار برفض الإجراء وضرورة وقفه ومباشرة إجراءات التسوية، ووفقاً للمادة 107 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر، وحتى يتمكن صاحب المصلحة من معرفة هذا الرفض، يستلزم على المحافظ العقاري تبليغ ذلك إلى محرر السند المودع.

ويكون ذلك بموجب رسالة موصى عليها والإخبار بالإستيلام، أو بواسطة التسليم الشخصي مقابل الإقرار بذلك، لذا يجب على المودع أن يستدرك سبب الرفض ويقوم بتصحيح الوثيقة التي قام بإيداعها ورفضت ويمنح له مدة خمسة عشر يوماً، تسري من تاريخ تبليغ قرار الرفض، وهي تختلف بحسب طريقة التبليغ سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو من تاريخ الإشعار بالإستيلام أو من تاريخ إبلاغ قرار رفض الرسالة الموصى عليها. ويتوجب على الطرف المعني اتخاذ أحد الحلين³:

¹ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص ص 209، 210.

² بريك الطاهر، المرجع السابق، ص ص 117، 118.

³ حشود نسيمه، الشكلية في البيع...، المرجع السابق، ص ص 158، 159.

- إما أن يقوم بإيداع الوثيقة التعديلية أو الناقصة خلال المدة الممنوحة له، أي خمسة عشر يوماً، هذا ما نصت عليه المادة 107 الفقرة الرابعة¹ من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر، ويتولى المحافظ العقاري عملية تنفيذ إجراء الشهر الذي يأخذ رتبة ذات أثر رجعي أي يعود إلى تاريخ الإيداع الأولي، استناداً إلى نص المادة 107 من نفس المرسوم².

- وفي حالة عدم قيامه باستكمال كافة الوثائق التي تدل على النقص أو التعديل أو منعه من تصحيحها، إما لعدم استطاعته في تنفيذ واجباته المفروضة عليه أو السهو في إصلاح ذلك، وهذا ما يدفع بالمحافظ العقاري بتأكيد قراره بالرفض النهائي لإجراء الشهر، وذلك بعد تثبيته في سجل الإيداع ويكون ذلك في الخانة المخصصة للملاحظات، وإن اقتضى الأمر في البطاقة العقارية والدفتري العقاري المتعلقة بالعقار³.

ويتولى المحافظ العقاري تبليغ قرار الرفض النهائي للإجراء في أجل ثمانية أيام بعد انتهاء مدة خمسة عشر يوماً الممنوحة للقيام بالتسوية، ولكن قد يحدث أن يتبين للمحافظ أن إجراء الشهر كان من الواجب رفضه، ما عليه في هذه الحالة سوى إصدار قراره بالرفض النهائي دون إتباع إجراءات الرفض المقررة قانوناً، مع ضرورة إعلام المدير الولائي للحفظ العقاري بهذا الرفض قصد مباشرة عملية رفع دعوى قضائية ضد المستفيد من عملية الشهر،

¹ تنص المادة 107 من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر على: "ويفتح أجل قدره خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ التبليغ المباشر أو من تاريخ الإشعار بالإستيلاء أو تاريخ الإشعار برفض الرسالة الموصى عليها إلى الموقع على شهادة الهوية من أجل إتمام الوثيقة غير الصحيحة أو إيداع وثيقة تعديليه...".

² تنص المادة 107 الفقرة الخامسة من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر على "وفي جميع الحالات فإن البطاقة التي يجب أن يؤشر عليها بالإجراء النهائي، هي البطاقة التي تحمل عبارة إجراء قيد الانتظار، والإجراء يأخذ رتبة أثر رجعي بتاريخ الإيداع ويتم تثبيته تاريخ تنفيذه الفعلي عن طريق التسجيل من أجل الترتيب في سجل الإيداع"؛ راجع المذكرة رقم 01251 المؤرخة في 29 مارس 1994 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، وزارة الإقتصاد الموضوع إشهار عقاري - صعوبات أثارها الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق.

³ حشود نسيمه، المرجع السابق، ص 159؛ راجع صداقي عمر، المرجع السابق، ص 68؛ راجع المادة 109 من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر؛ راجع رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 278، 279.

والتي يطالب فيها بإبطال آثار شهر الوثيقة لمخالفتها للقوانين والتنظيمات المتعلقة بالحفظ العقارى، مع وجوب شهر عريضة الدعوى العقارية لحماية الغير حسن النية¹.

الفرع الثانى

منازعات الترقيم العقارى

لقد أعطى المشرع لكل شخص أعتدى على حقه أو تأذى من عملية الترقيم وذلك أثناء مباشرة أعمال المسح، عدة وسائل قانونية لحمايته ويكون ذلك عن طريق تقديم الاحتجاجات والشكاوى من طرف كل من له مصلحة، وأن يوجه اعتراضه أمام المحافظ العقارى بموجب رسالة موصى عليها، وهذا وفقا لنص المادة الخامسة عشر من المرسوم رقم 93-123 السابق الذكر².

ويتم تدوين هذه الاحتجاجات فى سجل خاص، يفتح على مستوى كل محافظة عقارية ويؤخذ بعين الاعتبار ترتيب تسجيل الاعتراضات، ولا بد من ذكر الهوية الكاملة للمعترض (المدعى)، بالإضافة إلى كل البيانات المتعلقة بالعقار محل النزاع، لذا سوف نعالج حالة الاعتراض على عملية الترقيم المؤقت (أولا)، ثم نتطرق إلى النزاعات الناشئة عن عملية الترقيم بالنسبة لمجهول (ثانيا).

أولا: الاعتراض على الترقيم المؤقت

قد تنشأ عن الترقيمات المذكورة أنفا، عدة نزاعات فبالعودة إلى المادة الخامسة عشر من المرسوم رقم 93-123 السابق الذكر، التي تقتضى أن يكون الاعتراض خلال أجل

¹حشود نسيمه ، المرجع السابق ، ص ص 159، 160، راجع المواد 17 و 519 من قانون رقم 08-09 السالف الذكر .

² المادة 15 من مرسوم رقم 76-63 السالف الذكر تنص على " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت فى السجل العقارى الذى يثار خلال المدة المحددة فى أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها، إلى المحافظ العقارى وإلى الطرف الخصم ويمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج فى سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية...".

أربعة أشهر أو سنتين سواء من طرف الشخص الذي يدعي حيازة أو المالك الذي رقم العقار باسمه، ويكون ذلك أمام المحافظ العقاري الذي يمتاز بسلطات عديدة للبحث في هذه النزاعات، ومحاولة الوصول إلى اتفاق يرضي الأطراف وقد تسفر محاولات الصلح إلى نتيجة سلبية أو إيجابية.

أ- محاولة صلح إيجابية: يباشر المحافظ العقاري مهمته والتي تظهر بعد الاستدعاء الكتابي الموجه للأطراف بصفة رسمية، بحيث يتولى تحديد تاريخ انعقاد جلسة صلح والتي تكون تحت رئاسته، يحاول فيها تقريب وجهات النظر بين الأطراف المتنازعة ومحاولة إيجاد حلول لمختلف المشاكل التي كانت محل نزاع ويتم التدقيق في كافة الحجج المقدمة.

وقد تكون جلسة الصلح مثمرة أي توصل المحافظ إلى تحقيق هدفه، ألا وهو إنهاء النزاع يتولى المحافظ في هذه الحالة تحرير محضر صلح يبين فيه كل الاتفاقات التي توصل إليها الأطراف، بحيث يتمتع هذا المحضر بقوة الإلزام الخاص وتكون هذه البيانات محل شهر في السجل العقاري حتى تكون حجة في مواجهة الغير¹، ويمضى هذا المحضر من طرف جميع الأطراف.

ويتولى المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة إلى مصالح مسح الأراضي، إذا كانت هذه النتيجة تحدث تغييراً بالنسبة للعناصر التي تتضمنها وثائق المسح²، فإن المحافظ العقاري يولي اهتمام كبير بخصوص هذه الآجال لقبول الاعتراضات، لكون أن الاعتراض الذي يكون خارج هذه المدة القانونية يصبح الترقيم نهائياً، وما على المعارض سوى اللجوء إلى القضاء³.

¹ لعيد دودي مولود، المرجع السابق، ص 20؛ راجع المادة 15 فقرة 2 من مرسوم رقم 93-123 السابق الذكر "...تكون للمحافظ العقاري سلطة المصالحة وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة قوة الإلزام الخاص".؛ راجع أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 209.

² طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 58؛ راجع التعلية رقم 16 السابقة الذكر.

³ التعلية رقم 16، المرجع نفسه.

ب- محاولة الصلح فاشلة (سلبية): إذا باعت عملية الصلح بالفشل أو عدم توصل الأطراف إلى فض النزاع فحسب نص المادة الخامسة عشر من المرسوم رقم 93-123 السالف الذكر، يتولى المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح، بحيث تمنح للأطراف المتنازعة نسخة منه ويقدم للمدعي (المعترض) مهلة ستة أشهر أي تسري من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري، وهذا لغرض رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة¹.

وبالرجوع إلى المادة 516 من القانون رقم 08-09 السالف الذكر تنص على "ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين أشخاص الخاضعة للقانون الخاص"، من خلال هذا النص يتبين أن الاختصاص القضائي الذي يسند له النظر في منازعات الترقيم المؤقت، والذي يكون أحد أطراف الدعوى أشخاص من القانون الخاص يعود ذلك للقضاء العادي، أما في حالة ما إذا كان أحد أطراف الخصومة أشخاص القانون العام فيؤول الاختصاص للقضاء الإداري وفقا للمادة 800 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر، أمام المحكمة المختصة إقليميا هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار².

وما تجدر الإشارة إليه هو أن المشرع اعتبر مدة ستة أشهر هي ميعاد سقوط الحق في رفع الدعوى، على عكس الترقيم النهائي الذي لم يقيد به مدة بحيث يمكن الطعن بإلغائه في أي وقت، وهذا بحسب ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم رقم 93-123 المذكور سابقا، وقد مكن للأطراف المتنازعة على الحقوق العقارية مباشرة الدعوى، مهما مر الوقت عن

¹ لعيد ودي مولود، المرجع السابق، ص 21؛ راجع القرار رقم 246259 الصادر بتاريخ 25 فيفري 2004 الذي جاء مبدؤه كالتالي "الفصل في الاعتراض على الترقيم المؤقت يكون بالمفاضلة بين القوة الثبوتية للسندات المقدمة من قبل الأطراف وعند الاقتضاء على أساس الحيازة الأحق بالتفضيل" نقلا عن دلاله يوسف، المرجع السابق، ص 54، 55.

² قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، راجع طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص 108.

الترقيم النهائي، ويشكل تهديد للملكية العقارية ويؤدي إلى الإخلال بمبدأ القوة الثبوتية التي يمتاز بها نظام الشهر العيني¹.

ثانياً: منازعات الترقيم بالنسبة لمجهول

من بين النزاعات التي تثار بصدد عمليات المسح ظاهرة الترقيم لحساب مجهول وهي تعتبر أحد الحالات السائدة في الحياة الواقعية والعملية، ونظراً لزيادة المنازعات التي تحدث من خلالها وذلك راجع لعدة بواعث، إما نتيجة تعسف فرق المسح بالقيام بواجباتهم أو عدم حضور المعنيين نظراً لعدم إشارتهم بوقت مرورهم للقيام بالتحقيق الميداني، ولدراسة مثل هذه الوضعيات أصدرت مذكرتين²، بحيث حدد فيهما المشرع إجراءات واجبة الإلتباع والتي تتباين بحسب ما إذا كان المحتج له مستند رسمي مشهر يعتد به في الإثبات (1)، أو لا يملك على أية وثيقة تؤكد ذلك (2).

1- حالة حيازة سند رسمي مشهر: لقد خول القانون كل شخص اكتشف أن عقاره سجل باسم مجهول، وهذا أثناء قيام فرق المسح بالتحقيقات الميدانية أن يقدموا اعتراضاتهم وبطالوا بالترقيم لحسابهم، وهذا بالاستناد إلى كونهم مالكين لها بموجب سندات رسمية ذات حجية كاملة في إثبات حق الملكية ما عليهم سوى أن يودعوا طلب لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً ويكون ذلك في نسختين، بحيث تمنح نسخة واحدة للطالب الترقيم والثانية يتم الاحتفاظ بها لدى هذه الهيئة، ويحدد في الطلب (الاعتراض) تاريخ الإيداع الذي يكون ممهور بتأشيرة المحافظة.

¹ بواشري بلقاسم ، المرجع السابق ، ص من 18 إلى 21 ؛ راجع رويصات مسعود، المرجع السابق، 54.

² المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 03 مايو 2003، المتعلقة بتسوية حالات العقارات التي يوجد بشأنها سندات ملكية قانونية تم إشهارها بالمحافظة العقارية قبل إعداد مسح الأراضي العام ؛ المذكرة رقم 004618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بتسوية وضعية الأراضي مجهولة المالك، الموضوع عقارات واقعة في مناطق مسوحة مسجلة في حساب مجهول.

ويستلزم أن يرفق هذا الطلب بنسخة من سند الملكية¹، الذي يكون محل تحقيق² كإجراء تحفظي، لغرض الكشف ما إذا كان السند محل إشهار مسبق في المحافظة التي تم فيها إيداع الطلب، أما في حالة ما إذا كان السند غير مشهر في هذه المحافظة العقارية ما على المحافظ سوى مراسلتها، للحصول على المعلومات الضرورية الخاصة بالعقار والمالك والتأكد من أنه ليس ملكا للدولة³.

ويباشر المحافظ العقاري بالاستناد إلى جميع الوثائق والمعلومات المستقاة من الميدان وبعد مراسلة جميع الهيئات بالتسوية الإدارية، بحيث إذا لم يتبين للمحافظ أية عناصر أخرى تحول دون القيام بالتسوية⁴، يمارس المحافظ عملية التزقيم للعقار، وذلك بعد أن يتأكد من الوضعية الحقيقية له وفي حالة عدم وجود أي تغيير في وثائق المسح وينتهي ذلك بحصوله على دفتر عقاري⁵.

2- حالة الاعتراض مع انعدام سند رسمي مشهر: لقد تضمنت المذكرة رقم 4618 الإجراءات المتبعة لتسوية العقارات الواقعة في مناطق مسوحة والتي يطالب بترقيمها

¹ أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 211، 212؛ راجع بواشري بلقاسم، المرجع السابق، ص 48 ومن أهم الوثائق التي ترفق بالطلب: نسخة من سند الملكية، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية، نسخة من شهادة الميلاد، فريضة المالك الأصلي، وشهادات ميلاد الورثة المذكور عند الاقتضاء، شهادة عقارية يكشف المعاملات السالبة والموجبة إذا كان السند مشهر في محافظة عقارية أخرى، كشف بالمعلومات ذات الطابع الخاص يسمى نموذج محافظة المسح رقم (CC 14)، تمنحه له مصلحة المسح.

² بينت المذكرة السالفة الذكر أن إجراءات البحث عن المعلومات تقع على مدير الحفظ العقاري بناء على طلب المحافظ العقاري في هذه الحالة، وذلك خلال 8 أيام أو في حدود 15 يوما على التوالي وبحسب ما إذا كانت المحافظتين العقاريتين تابعتين لنفس الولاية أم لا، لكن عمليا فإن إحضار شهادة عقارية يكون بسعي من طالب التسوية نفسه ويرفقها مع طلب التسوية ويستلزم في التحقيق في العقار محل التسوية أن لا يكون مالكا للدولة أو لها حقوق فيه؛ راجع بوصبيح صالح مسعودة، المرجع السابق، ص 74، 75.

³ أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص 212.

⁴ لكن قد يترتب عن عدم التأكد الفرق المسحية من المعلومات، يستدعي الأمر ذلك تدخل مصالح مسح الأراضي وهذا بعد إستيلائها لعريضة الطلب للتنقل من جديد للميدان لإجراء التحقيق وذلك بعد إشعار المعني بوقت مرور أعوان المسح؛ راجع المذكرة رقم 2421 السالفة الذكر.

⁵ المذكرة رقم 4618، المرجع السابق.

أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، ولدراسة مثل هذه الوضعيات يستلزم علينا التمييز بين ثلاثة حالات منها:

أ- **حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانوناً:** يتعلق الأمر بمختلف العقود الرسمية والأحكام القضائية، المعدة إبان الفترة الاستعمارية وذلك قبل صدور المرسوم رقم 62-76 وكافة المحررات العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً أي قبل صدور قانون التوثيق رقم 70-91 (الملغى)، بحيث تعتبر هذه السندات ذات حجية قانونية في الإثبات، وبالرغم من عدم خضوعها للإشهار نظراً لطبيعته الاختيارية.

ب- **وجود سند عقاري غير كاف:** يتعلق الأمر بالعقود العرفية الثابتة التاريخ المحررة بعد صدور قانون التوثيق المتعلقة بإقتناءات لحقوق عقارية أو تبادل أو قسمة، أي لا بد من الفحص الدقيق للتاريخ المتعلق بالوحدة العقارية غير ممسوحة، الذي يمكن الاستناد إليها لإثبات الحياة والتقدم المكسب حتى وإذا كانت باطلة بالنظر إلى التشريع المعمول به، ومن هنا يكرس المحافظ الترقيم لفائدة هذا الشخص¹.

ج- **حالة الغياب الكامل للسند:** أما في هذه الحالة يستوجب القيام بكافة التحقيقات الميدانية التي تؤكد أن المعارض من عملية الترقيم بالنسبة لمجهول يمارس حياة، تتوفر على كل الشروط المحددة في المادة 808 فقرة ثانية من أمر رقم 58-75 السابق الذكر، يوم شروع فرقة المسح بتحديد مجموعة الملكية المعنية ويمنح له الترقيم للعقار المطالب به،

¹ المذكرة رقم 004618، المرجع السابق؛ راجع معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، العدد الثامن، 2006، ص من 145 إلى 162؛ راجع القرار رقم 232683 الصادر بتاريخ 22 مايو 2002، مجلة قضائية، العدد 1، 2003، ص من 326 إلى 330.

شريطة أن تكون هذه التصريحات والأقوال مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق¹، وهناك عدة إجراءات لتسوية مثل هذه الوضعيات².

المطلب الثاني

منازعات الدفتري العقاري على مستوى القضاء

تتدخل الجهات القضائية كوسيلة فعالة لفض هذه النزاعات التي أصبحت هاجسا يراود الملاك الذين منحت لهم دفاتر عقارية، وهذا ما لا يسمح من ممارسة سلطاتهم على عقاراتهم وذلك في حالة ظهور شخص يملك وثائق ثبوتية يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار، ويطلب إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند والسعي لإلغائه واسترداد الملكية، لذا سوف نتطرق إلى إلغاء الدفتري العقاري (فرع أول)، وندرس آثار إلغاءه (فرع ثاني)، ثم نتناول المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري (فرع ثالث).

الفرع الأول

إلغاء الدفتري العقاري

تتعدد الجهات القضائية المختصة في النظر في هذه النزاعات، وذلك بتعدد أطرافها وطبيعة النزاع المعروض عليها، أين سمحت لكل شخص صاحب مصلحة في الطعن في إلغاء الدفتري العقاري، وهذا حماية للغير حسن النية الذي تعرض دفتريه للتزوير، ويكون كذلك

¹ المذكورة رقم 4618 المرجع السابق ؛ راجع أورحمون نورة ، المرجع السابق ، ص 214

² تتجسد هذه الإجراءات في بادئ الأمر في شكل طلب يوجه إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقيده في سجل خاص مرقم وموقع على صفحاته من قبله مقابل وصل يسلم للمودع، لذا يجب على مدير الحفظ العقاري أن يرسل كل من مدير أملاك الدولة ومدير مسح الأراضي وهذا خلال 8 أيام من تاريخ استلام الطلب كي يبدي رأيهما حول الوضعية القانونية للعقار على أن يكون ردهما خلال 45 يوما من تاريخ مراسلتها وبعدها ينتقل عون من مصلحة المسح رفقة الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق وللمحافظ الرد بإعداد الدفتري العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت وهذا حسب الحالة عندما يكون الطلب مؤسس خلال 15 يوم من تاريخ إستيلاء مدير الحفظ العقاري المعلومات من طرف المصلحتين يتولى المحافظ بأمر من مدير الحفظ العقاري عملية ترقيم نهائي في حالة حيازة العارض لسند له حجية كاملة في الإثبات.

محل للإلغاء في حالة عدم احترام شروط إعدادة، لذا سوف نتناول دعوى إلغاء الدفتري العقاري (أولاً)، ثم نعالج شروط رفع دعوى الإلغاء (ثانياً).

أولاً: دعوى إلغاء الدفتري العقاري

ينتج عن الترقيم النهائي في السجل العقاري منح سند الملكية المتمثل في الدفتري العقاري، للشخص الذي حدده القانون ويكون محل قوة إثباتيه من تاريخ تسليمه، لذا فعلى كل معترض أن يوجه طعنه (اعتراضه)، أمام القضاء الإداري لإلغائه عن طريق استعمال دعوى الإلغاء، وبما أن الدفتري العقاري يصدر في شكل قرار إداري من المحافظ العقاري في موقع العقار محل الترقيم، لذلك فإن أي طعن بشأنه يجب أن يتم مباشرته أمام الجهة القضائية المختصة.

وهذا استناداً لشروط محددة قانوناً لغرض قبول الدعوى، وإذا كان شهر الحق الذي يترتب عليه سند إداري لا يكون دائماً محلاً للملكية على أساس أنه يمكن إثبات العكس، ويهدف تقاضي إهدار حق معارض على أساس قانوني ولقد أجاز القانون الطعن في الحق المشهر حتى وإذا كان صاحبه تحصل على دفتري عقاري¹.

ثانياً: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتري العقاري

لقد حدد القانون جملة من الشروط التي يستلزم وجوب توافرها لقبول دعوى الإلغاء المرفوعة أمام الجهات القضائية المختصة، والتي يمكن تقسيمها إلى شروط عامة (1) وخاصة (2).

1- الشروط الشكلية العامة لدعوى إلغاء الدفتري العقاري: وحد المشرع هذه الشروط بالنسبة لجميع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء سواء تعلق الأمر بإلغاء الدفتري العقاري (الترقيم النهائي)، أو الدعاوى الأخرى التي تؤول النظر فيها للقضاء العادي، باعتبارها ضرورية

¹ صرادوني ربيعة، المرجع السابق، ص 149.

لعرض النزاع أمام الجهات القضائية المختصة، وعدم وجودها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى شكلاً، حتى إذا اتضح للقاضي أنها مؤسسة موضوعاً.

وبالرجوع إلى المادة الثالثة عشر من القانون رقم 08-09 السابق الذكر¹، والمادة 67 منه، يتبين أن الشروط العامة لدعوى إلغاء الدفتري العقاري تقتضي إلزامياً توفر شرط الصفة والمصلحة والأهلية في رافع الدعوة وهي تنصب على المتضرر من هذا الإلغاء، الذي مس ذلك ملكيته أو حقه العيني وتظل هذه الصفة إلى غاية الفصل في الدعاوى، على أساس أن المدعي لحق أو مركز قانوني يجب أن يتوفر على الصفة لمباشرة الدعوى وهو إجراء شكلي جوهري غيابها ينجم رفض الدعوى من بداية الخصومة.

بالإضافة إلى توفر شرط الأهلية والتي تختلف بحسب ما إذا كان الشخص طبيعي أو معنوي، وإنعدامها يؤدي إلى البطلان المطلق للدعوى، وللقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه وفقاً لنص المادة 65 من القانون رقم 08-09 السابق الذكر، وإذا كانت الدولة طرف في النزاع بصفتها مدعى أو مدعى عليها فإن تمثيلها في الدعوى يكون من طرف الشخص المفوض قانوناً².

¹ تنص المادة 13 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر على أنه "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"؛ راجع زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 23؛ راجع عبد القادر، المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة، ص 117؛ راجع وزاني وسيلة، دليل المتقاضين "كيف ترفع دعوى قضائية"، مجلة الموثق، عدد 2، جويلية 2001، ص ص 13، 14؛ راجع خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية "شروط قبول تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل"، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص من 160 إلى 171؛ راجع بعلي محمد صغير، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 205، ص من 54 إلى 57.

² المادة 828 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر.

كما يتم تمثيل الدولة في النزاعات بين الأفراد أثناء مباشرة الطعن القضائي لدعوى إلغاء الدفتري العقاري استناداً للقرار الوزاري المؤرخ في 20 فيفري 1990¹، من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولاية، بحيث تكون عريضة الدفاع والمذكرات موقعة من طرف ممثل عن وزير المالية باسم الدولة.

أما بالنسبة للدعوى المرفوعة من طرف الأفراد إلزامية التمثيل بمحامي وفقاً للمادة 826 من قانون رقم 08-09 المذكور أعلاه، وذلك في جلسات الفصل الإدارية تحت طائلة عدم القبول والرفض الشكلي للدعوة، مما يترتب عن غياب هذا الشرط زوال كافة الإجراءات التي تأتي بعده².

2- الشروط الشكلية الخاصة: لقد عمد المشرع إلى تحديد هذه الشروط بصفة خاصة، والتي يجب مراعاتها عند القيام برفع الدعوة سواء تعلق الأمر بالاختصاص أو الميعاد.

أ- شرط الاختصاص القضائي: يثير الدفتري العقاري العديد من المنازعات باعتباره سند مثبت للملكية، وهذا ما يؤول في النظر في مثل هذه النزاعات إلى كلا من القضاء العادي والإداري، وذلك بحسب ما إذا كان الدفتري المستظهر كسند إثبات للملكية أو الحق العيني، والذي يهدف إلى حماية هذه الحقوق.

¹ قرار مؤرخ في 20 فبراير 1990، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج.ر عدد 20، الصادرة في 26 مارس 1999.

- تنص المادة الأولى منه على " يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من : المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام المحكمة العليا، مجلس الدولة، محكمة التنازع، مدير أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المرفوعة أمام: المحاكم، المجالس القضائية، المحاكم الإدارية ؛ راجع التعليمات رقم 6508 المؤرخة في 21 أوت 2007، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتضمنة وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء؛ راجع المواد 40، 42، 44 من أمر رقم 75-58 السالف الذكر.

² صرا دوني رفيقة ، المرجع السابق، ص 151 ؛ راجع أورحمون نورة، المرجع السابق، 228.

لذا يستوجب علينا التمييز بينهما بحيث يعهد ولاية النظر في الدعوى المتعلقة بالحقوق العينية العقارية المكرسة في الدفتري العقاري إلى القضاء العادي كدعوى الطرد من الملكية ودعوى الشفعة، تأسيسا على المادة 40 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر¹، أما إذا تعلق الأمر بإلغاء بيانات الدفتري العقاري (الترقيم النهائي) والذي يصدر في شكل قرار إداري يكون أمام القضاء الإداري (المحاكم الإدارية)، عملا بأحكام المادة 800 من قانون رقم 08-09 وهو ما جاء به القانون العضوي 98-202.

بحيث تكون هذه الأحكام قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة استنادا للقانون العضوي 98-301²، ولقد أفصحت المادة 901 من قانون رقم 08-09 على أن مجلس الدولة عبارة عن هيئة قضائية يؤول لها النظر في بعض الدعاوى بصفة ابتدائية ونهائية، لكونها مهام أصلية وقد تكون كجهة نقض في بعض الحالات، مما يبدو جليا أن المشرع الجزائري قد حدد بصفة صريحة على اختصاص المحاكم الإدارية في المواد الإدارية عمالا بالمواد 800 من قانون رقم 08-09 والمادة الأولى من القانون رقم 98-02، غير أنه كان سابقا يعمل بالغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية في طلبات إلغاء الدفتري العقاري.

ولكن بمجرد صدور القانون رقم 98-02 السابق الذكر تم إنشاء محاكم إدارية، وهذا بعد صدور دستور 1996 الذي يقوم على الازدواجية القضائية، لذا فإن المحكمة الإدارية هي

¹ صرا دوني رفيقة، المرجع السابق، ص152؛ بحيث يختص القاضي العقاري بالفصل في منازعات الدفتري العقاري في حالة اتصاله بحقوق ثابتة بموجب الدفتري العقاري تأسيسا للمادة 40 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر؛ راجع أورحمون نورة، المرجع السابق، ص ص 228، 229؛ راجع مراحي ريم، المرجع السابق، ص157؛ راجع خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص من 330 إلى 348؛ راجع خلوفي رشيد، القضاء بعد 1996 إصلاح قضائي أم مجرد تغيير هيكلية، مجلة الموثق، عدد 4، ديسمبر 2001، ص من 35 إلى 37.

² قانون عضوي رقم 98-02 مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج.ر عدد 37، الصادر في أول يونيو 1998.

³ قانون رقم 98-01 مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، ج.ر عدد 37، الصادر في أول يونيو 1998.

التي تفصل في النزاعات التي تثار بصدد إلغاء الدفاتر العقارية (الترقيم النهائي)، عملاً بنص المادة التاسعة من القانون رقم 98-102¹، كما تختص بالنظر في الأخطاء المرتكبة من قبل المحافظ العقاري، و ذلك في محكمة وجود العقار².

وقد يتضارب واقعياً تنازع في الاختصاص بين القضاء العادي والإداري حول إلغاء الدفتري العقاري، مما يتضح ذلك من خلال القرار رقم 282811 بالرغم من عدم اختصاص القضاء العادي إلا أنه يفصل في الدعوى³.

وللد من تنازع الاختصاص أنشئت مؤسسة قضائية دستورية تعلق النظام القضائي المزدوج، لها دور في النظر بصفة مبدئية وعامة في هذا التنازع، وهي محكمة التنازع بموجب القانون رقم 98-403⁴، المنصوص عليها في دستور 1996، وسواء كان التنازع إيجابياً أو سلبياً أو في حالة وجود تناقض في القرارات النهائية⁵، وما يمكن التوصل إليه أن تنازع الاختصاص بخصوص الدفتري العقاري يؤول إلى محكمة التنازع، وهذا بتحقيق الحالات المنصوص عليها قانوناً⁶.

¹ قانون عضوي رقم 98-02 السابق الذكر؛ راجع خلوفي رشيد، المقال السابق، ص 35، 36؛ راجع المواد 1 و 8 و 9 من قانون رقم 98-02 السابق الذكر.

² مراحي ريم، المرجع السابق، ص 159.

³ صرا دوني رفيقة، المرجع السابق، ص 153؛ راجع القرار رقم 282811 السابق الذكر.

⁴ قانون عضوي رقم 98-03 مؤرخ في 3 يونيو 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 39، الصادر في 07 يونيو 1998؛ راجع حميداتو خديجة، المرجع السابق، ص من 60 إلى 61.

⁵ تعود هذه الفكرة إلى أصل فرنسي، حيث ظهرت هذه الحالة من التنازع للمرة الأولى بموجب القانون 20 أبريل 1932 عقب قضية روزي، وتمثلت وقائع القضية أن السيد «روزي» أصيب بأضرار بالغة، نتيجة اصطدام سيارة خاصة كانت تنقله بأحد السيارات العسكرية، وتقدم أمام القضاء العادي طالب التعويض عن الأضرار التي لحقت به فرفضت دعواه على أساس أنه لم يقع من جانب سائق السيارة الخاصة خطأ، مما أجبره على رفع دعوى قضائية جديدة أمام مجلس الدولة فقضت بانتفاء الخطأ في جانب سائق السيارة العسكرية، نتج عن القضية صدور حكمين متناقضين وأصبح المتقاضين في وضعية إنكار العدالة، ومن هنا أدرجت تناقض القرارات النهائية كحالة من حالات التنازع.

⁶ حميداتو خديجة، المرجع نفسه، ص 70.

ب- شرط الميعاد: باستقراءنا لنص المادة السادسة عشر من المرسوم رقم 93-123 نجد أن المشرع ترك المجال واسعا للأطراف في إعادة النظر في التقييم النهائي دون تقيد أو تحديد لمدة سقوط الحق، وينجم عنه تأثير سلبي للملكية العقارية ويترتب عليه إنقاص للقيمة القانونية له، وجعل المالك الظاهر للدفتري بموجب سند حيازي مهددا في ملكيته طوال حياته، لذا لا بد تقيده بمدة معينة وما على المشرع سوى وضع نص قانوني ملزم يمنع فيه من إعادة النظر في الحقوق المكرسة في الدفتري العقاري¹.

ج- شرط شهر العريضة الافتتاحية للدعوى: ألزم القانون على كل فرد (مدعي) عند مباشرته برفع دعوة قضائية خاصة بإلغاء الدفتري العقاري (التقييم النهائي)، أن يقوم بشهر دعواه وهذا بناء على ما نصت عليه المواد 17 و 519 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر، والمادة 85 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر، خاصة إذا كانت متعلقة بحق عيني عقاري وارد على عقار أو سند مثبت للملكية ويعتبر هذا الشرط من النظام العام، يمكن للقاضي إثارته من تلقاء نفسه، والغاية من الشهر إعلام الغير بوجود نزاع على العقار الذي محله دفتري عقاري².

3- الشروط الموضوعية: بعد استيفاء الدعوى المرفوعة أمام القضاء لكافة الشروط والمتضمنة إلغاء الدفتري العقاري، لا بد على المدعي أن يبين أسباب الطعن وأن القرار

¹ المادة 16 من مرسوم رقم 93-123 تنص على "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء..."; راجع حامدي أمين، المرجع السابق، ص 78، 79.

² صرا دوني رفيقة، المرجع السابق، ص 155؛ راجع بخصوص شهر العريضة، قتال حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2006، ص 81؛ راجع القرار رقم 659801 الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2012 الذي جاء مبدؤه كالتالي "لا تشهر العريضة المرفوعة أمام القسم العقاري في حالة عدم تعلق موضوعها ب(دعوى الفسخ، أو الإبطال، أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها)؛ راجع المواد 17 و 519 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر؛ راجع أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 179.

المطعون فيه مشوب بعيب اللامشروعية ويكون محل للإبطال، سواء تعلق الأمر بالعيوب الخارجية كعيب عدم الاختصاص أو الداخلية كعيب الشكل والإجراءات، وقد يكون الدفتري العقاري محل للإلغاء في حالة ما إذا كان مبني على مستندات مزورة، أو ناتج عن غش أو تدليس¹، ويجوز للجهات القضائية قبل أن تفصل في موضوع الإلغاء أن تقوم بإجراء تحقيق سابق كمرحلة تحضيرية، وهذا بعد استظهار المدعي كافة المستندات التي تبرهن حقه على هذا العقار².

الفرع الثاني

أثار إلغاء الدفتري العقاري

ينتج عن رفع دعوى إلغاء الدفتري العقاري الذي يصدر في شكل قرار إداري عدة أثار شأنه شأن أي قرار إداري سواء كان ذلك في مواجهة الأطراف النزاع (أولاً)، أو مواجهة الإدارة المصدرة له (ثانياً).

أولاً: أثار إلغاء الدفتري العقاري في مواجهة أطراف النزاع:

إذا تمكن المدعي من الحصول على حكم حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وهذا بإلغاء الدفتري العقاري يؤدي ذلك إلى توقيف وتجميد العمل به ومنع المالك السابق من إبرام التصرفات القانونية على العقار، سواء بيع أو رهن وكل حكم صادر بخصوص هذا الإلغاء يجب شهره في المحافظة العقارية ليكون حجة في مواجهة الغير، و كلما صدر قرار الإلغاء يكون معدوماً من أساسه ويعود الأطراف إلى الحالة التي كان عليها من قبل، لذا متى حاز هذا السند للحجية المطلقة زالت كل الآثار التي نشئت عنه ولا يمكن الاحتجاج به³.

¹ صرا دوني رفيقة، المرجع السابق، ص 155، 156؛ راجع أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 231.

² أورحمون نورة، المرجع نفسه، ص 232؛ راجع المادة 75 من قانون رقم 08-09 السابق الذكر.

³ أورحمون نورة، نفسه، ص 232؛ راجع مراحي ريم، المرجع السابق، ص 165.

ثانياً: آثار إلغاء الدفتري العقاري في مواجهة الإدارة (المحافظة العقارية):

المحافظة العقارية تكون ملزمة بتنفيذ قرار الإلغاء وهذا لحصوله على قوة إثبات مطلقة، إلا أن حالة أداء القرار القضائي الخاص بإلغاء الدفتري العقاري من طرف الإدارة لا يكتمل بعد تبليغها بالنسخة التنفيذية، وإنما يستلزم ذلك إتباع الشكليات الخاصة بالشهر عند إيداع السندات القضائية، وذلك استناداً للمادة 92 من المرسوم رقم 63-76 السابق الذكر.

لذا فإن شهر القرار الملغي يعد من بين الحالات الاستثنائية الواردة في المادة 50 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، وعند تحققه من كل البيانات المتعلقة بالعقار والأطراف والتي تضمنها القرار محل الشهر يكون الإيداع القانوني، وعندها يكون ملزم بإلغاء الدفتري العقاري الملغى، واتخاذ قرار آخر مقابل ذلك يتجسد بمنح دفتري عقاري جديد لمن تقررت له الملكية لصالحه قضائياً، بحيث يتم التأشير على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الدفتري العقاري الملغى¹.

الفرع الثالث**المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري**

يشكل المحافظ العقاري المحور الأساسي في عملية الشهر، فهو يحقق دور كبير في استقرار الملكيات العقارية وضمان حقوق الأشخاص، ومن أهم السندات التي يصدرها نجد الدفتري العقاري، ونظراً للمهام الكثيرة الموكلة له لكونه منفذ ومسير إداري من الطبيعي أن تتقرر مسؤوليته عن الأعمال التي يؤديها، مما يجعله يتحمل عدة مسؤوليات سواء كانت راجعة عن فعله الشخصي (أولاً)، وقد تكون مسؤوليته مرفقية (ثانياً).

¹ مراحي ريم، المرجع السابق، ص 166، 165؛ راجع حامدي أمين، المرجع السابق، ص 81؛ أورحمون نورة، المرجع السابق، ص 233؛ راجع المواد 41، 90 من مرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

أولاً : مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي

تحدد المسؤولية الشخصية للمحافظ العقاري بناء على فكرة الخطأ المولد للضرر للغير والمستوجب للتعويض، وهذا وفقاً لما تنص عليه المادة 124 من الأمر رقم 58-75 السابق الذكر، ويشترط لكي تقام هذه المسؤولية أن تكون هنالك علاقة سببية بين الخطأ والضرر، على أساس أن المحافظ العقاري قد أخل بالتزام قانوني ألا وهو الامتناع عن القيام بالشهر مثلاً كأن يقوم بشهر سند يكون مصدره غير مشروع، وبالرغم من العلم بالعيب الموجود فيه منذ البداية، وهذا ما يجعله محل للمسألة القانونية، ومن هنا يتعدد أنواع الخطأ الموجبة للمسؤولية فنجد هنالك خطأ عمدي والخطأ الناتج عن الإهمال، الخطأ الجزائي أو المدني، الخطأ السلبي والإيجابي، والخطأ الجسيم والخطأ يسير¹.

ثانياً: المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري

تتقرر هذه المسؤولية حسب ما ورد في نص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 السابق الذكر²، استناداً إلى فكرة الخطأ، وهذا أثناء تأديته للوظيفة التي تتأسس بناء على عملية الشهر، ونظراً للعلاقة التي تربط المحافظ مع الإدارة المركزية تجعل الدولة مسؤولة عن الخطأ المرفقي، الذي يرتكبه موظفها أين يتم فيها التعويض للمتضرر من جراء أعماله، ضف إلى ذلك حالة ارتكابه للخطأ الجسيم ويتحمله بصفة شخصية بحيث تتولى الدولة رفع دعوى عليه تسمى دعوى الرجوع، والتي ترفع من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري، لغرض

¹ شوابية أمال، المرجع السابق، ص 59؛ راجع حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص من 106 إلى 108؛ راجع المادة 124 من أمر رقم 58-75 السابق الذكر؛ راجع المادة 105 من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر.

² تنص المادة 23 من أمر رقم 74-75 السابق الذكر على " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى . وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ. وللدولة الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

استعادة كل المبلغ المدفوع للمتضرر منه من خلال أخطاءه، ومن هنا فإن الدولة تكون قد رفعت عليه الحماية التي كانت في السابق¹.

وتتحدد مسؤولية الدولة وفقا لمسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، لذا يستلزم أن تتحقق مسؤولية التابع حتى تنشأ مسؤولية المتبوع لأن الأول هو الأصل وعليه تتوقف مسؤولية هذا الأخير، وتقوم هذه المسؤولية على فكرة الضمان فالتابع يعمل لحساب الدولة لابد عليها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة عنه حادا من علاقة التبعية، لذا فإن ذمتها تكون مثقلة بدين مالي ملزمة بسداده في شكل تعويض، يمنح للمتضرر بسبب الخطأ الثابت الذي ينجم عن موظفها²، أما ميعاد رفع الدعوى ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي، يكون خلال سنة من تاريخ تبين الفعل الضار، وتنقضي بمرور خمسة عشر سنة من اليوم الذي ارتكب فيه الخطأ.

وينتج عن رفع الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة الذي يقضي فيها بتدارك المحافظ لأخطائه وإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم التعويض للمتضرر ماديا³.

¹ شوابية أمال، المرجع السابق، ص 60؛ راجع أورهمون نورة، المرجع السابق، ص 235، 236؛ راجع بن خضرة زهيرة، المرجع السابق، ص 22؛ راجع المواد 110 و 112 من مرسوم رقم 63-76 السابق الذكر.

² حاجي نعيمة، المرجع السابق، ص 112، 113؛ راجع حشود نسيمه، المرجع السابق، ص من 19 إلى 27.

³ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 215.

خاتمة

بعد محاولة الإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا، والتي أثارها الموضوع محل الدراسة سمحت لنا بالوصول إلى مجموعة من النتائج يمكن أن نجملها فيما يلي:

- تعتبر عملية المسح كآلية جديدة استحدثها المشرع للكشف عن كافة الملكيات العقارية، وهذا بالاستعانة على تقنيات قانونية كفيلة بغية الوصول إلى تأسيس السجل العقاري، وهي كنتيجة لظهور الدفتر العقاري وتكريس الحق العيني.

- اعتماد الشهر العيني على تقنية المسح العقاري الذي يتضمن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية تهدف إلى تحديد الملكيات العقارية، ومن ثم إنشاء وثائق مسحية بغرض وضع رسم تخطيطي وجرّد عقاري يضي عليها صفة الشرعية، وهذه العملية تتم تحت إشراف لجنة مسح.

- تعد البطاقة العقارية وسيلة جديدة من أجل تنظيم عملية الحفظ العقاري وإثبات الترقيمات العقارية من خلالها تسمح لنا بمعرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بكل سهولة، بالنظر لما تتضمنه من بيانات متعلقة بالمالك والعقار.

- يستلزم إخضاع المحققين العقاريين إلى تكوين دائم ومستمر عن طريق الإطلاع المتواصل للقوانين السارية أو المحدثة، بغرض القيام بالمهام المخولة لهم خاصة في عملية فحص المستندات ومباشرة التحقيقات من أجل الوصول إلى نوع من الدقة والثبات في نتائج المسح.

- لقد حدد المشرع عدة هيئات إدارية فعالة في عملية المسح، والتي تبدأ بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بحيث تتشكل من لجنة مسح مرور بالمحققين العقاريين لهم دور كبير في تفعيل العمليات المسحية عن طريق البحث والاستقصاء وصولا إلى المحافظة العقارية، باعتبارها النقطة الأخيرة في عملية شهر الوثائق المسحية.

- وجوب تحسيس وتوعية الأفراد بأهمية المسح، وهذا لتمكينهم من إبداء آراءهم حول العقارات التي تكون محل لعملية المسح واستظهار كافة مستنداتهم بخصوص ذلك.

- لابد من إعادة صياغة المادة 16 من المرسوم رقم 93-123، وهذا لتحديد مدة معقولة للقيام بالطعن بإلغاء البيانات محل الدفتر العقاري من أجل ضمان تكريس القوة الثبوتية لهذا الدفتر، لأن ترك المجال مفتوحا لأي شخص يشكل تهديدا على استقرار الملكية العقارية خاصة بالنسبة للحقوق المقيدة في السجل العقاري، ومن ثم على كل متضرر أن يطلب التعويض استنادا للحق الذي ضاع منه وليس المطالبة بإلغاء هذا المستند لضمان استقرار لهذه الحقوق والوصول إلى تحقيق تطهير عقاري شامل.

- إنشاء المحاكم الإدارية بمجرد صدور دستور 1996 بموجب القانون العضوي رقم 98-02 يعد ذلك تغيير جذري مس جهات القضاء، التي تلعب دور كبير في النظر في طلبات إلغاء بيانات الدفاتر العقارية.

- وجوب استحداث نص قانوني يمنع وبشكل مطلق الطعن في التقييم النهائي للمجسد في الدفتر العقاري، لأن فيه سلب للملكية من طرف الغير الذي يدعي حقوقه على ذلك العقار، مما يترتب عليه عدم تحقيق العدالة والإنصاف.

- لقد حظي المحافظ العقاري بحصانة قانونية قوية، والتي تمنعه من المتابعات القضائية وهذا من خلال تعويض المتضرر من طرف الدولة، بسبب الخطأ المرتكب منه.

- المشرع لم يعطي الحصانة الكاملة للدفتر العقاري، عندما مكن الأطراف المتنازعة باللجوء إلى القضاء لغرض إغائه، كما أنه لم يحدد المدة الزمنية للقيام بذلك وإلا سقط الحق في رفع الدعوة القضائية، مما يجعل حائز الدفتر في خطر في رفع دعاوى ضده في أي وقت ويؤدي ذلك إلى التأثير في استقرار الملكية العقارية.

المراجع المعتمدة

أولاً: المراجع باللغة العربية

1-الكتب:

- 1-بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، الجزائر، 2013 دون طبعة.
- 2- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 3- بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 4- بعلي محمد صغير، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 5- زروقي ليلي بالاشتراك مع حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 6- دلا ندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 7- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 8- خلوفي رشيد، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، دون ذكر الطبعة.
- 9- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2011.

- 10- حمدان حسين عبد الطيف، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، دون سنة.
- 11- حاجي نعيمة، المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009.
- 12- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 13- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلسالدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 14- مراحي ريم، دورالمسح في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار بغدادي، الجزائر، 2009.
- 15- محمدي فريدة(زواوي)، الحيازة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 16- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 17- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 18- عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، دار هومة، الجزائر، دون سنة.

2: المذكراتوالرسائل الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريعالجزائري، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

2- زهدور انجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، محمد بن أحمد، 2016.

3- جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2017.

4- لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.

5- لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

6- فتحي ويس، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، دراسة مقارنة، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011.

ب- مذكرات الماجستير:

1- أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

2- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001.

3- بن عمار زهرة، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011.

- 4- بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم الإقتصادية، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006.
- 5- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة الجزائر، 2014.
- 6- بوزيتوني عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010.
- 7- بن خضرة زهيرة، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2007.
- 8- صرا دوني رفيقة، ضمانات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- 9- صداقي عمر، شهرالتصرفات العقارية في القانون الجزائري، بحث لنيل شهادة الماجستير في العقود والمسؤولية، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، دون سنة المناقشة.
- 10- شربالي مواز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص المعمق، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بالقايد (تلمسان)، الجزائر، دون سنة المناقشة.
- 11- رويصات مسعود، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009.

- 12- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
- 13- حجاوي عز الدين، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج للحصول على شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2015.
- 14- حشود نسيمه، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2003.
- 15- جقيوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014.
- 16- مزعاش إسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة للحصول على شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2006.
- 17- قتال حمزة، شهر عريضة الدعوى العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم التجارية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2006.
- 18- عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
- 19- عباس آمال، محكمة التنازع وعملها القضائي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010.
- 20- طوبال رائدة نرجس، السندات المثبة للملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2014.

ج- مذكرات الماستر:

- 1- أوكيل إيمان، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2013.
- 2- بوصبيح صالح مسعودة، إجراءات عملية المسح وآثره على نظام الشهر العقاري فيالتشريع الجزائري، مذكرة تدخل ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015.
- 3- بوسهوة ناصر، منصوري أحمد، المسح العام للأراضي والتحقيق العقاري في الجزائر، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2015.
- 4- تيمجغدين عمر، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2014.
- 5- شوابية أمال، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2016.
- 6- سدي العلجة، السندات المثبة للملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2012.
- 7- رحال صليحة، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة محند أولحاج، البويرة، 2013.

- 8- حامدي أمين، دور المسح في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016.
- 9- حميدانو خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2012.
- 10- منصور توفيق، منازعات قرارات المحافظ العقاري، مذكرة مكملة من متطلبات لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2015 .
- 11- معمر أمين، حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية والمنازعات المتعلقة به، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2010.
- 12- قاسمية ابتسام، وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، 2014.
- 13- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة من متطلبات لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

3-المقالات العلمية:

- 1- ضيف أحمد، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، تيارت، العدد 6، 2009، ص ص 223، 235.
- 2- خلوفي رشيد، "القضاء بعد 1996" إصلاح قضائي أم مجرد تغيير هيكلية"، مجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد 4، ديسمبر 2001، ص ص 35، 37.

- 3- زغدود جغلول- حاجي نعيمة، "المسح العقاري بين التشريع والتطبيق في الجزائر"، مجلة المعارف، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، العدد 14، جوان 2013، ص ص 238، 253.
- 4- وزاني وسيلة، دليل المتقاضين، كيف ترفع دعوى قضائية"، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 2، أوت 2001، ص ص 13، 14.
- 5- حمدي باشا عمر، "منازعات حول إثبات ونقل الملكية العقارية"، مجلة الموثق، الجزائر، العدد 2، 13 جويلية، أوت 2001، ص ص 20، 22.
- 6- العتروس بشير، "الشهر العقاري في القانون الجزائري"، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، عدد خاص، الجزائر، 2004، ص ص 20، 22.
- 7- حشود نسيمه، "دور المحافظ العقاري في تنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته وفقا للتشريع الجزائري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر-1 العدد 4، ديسمبر 2012، ص ص 12، 27.
- 8- معاشو عمار، "إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري"، مجلة مجلس الدولة، الجزائر، العدد 8، 2006، ص ص 145، 162.

4-المدخلات العلمية:

- 1- خوجة خيرة علي، اختصاص القاضي الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ وشهر الحقوق العينية العقارية بالجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدية، 27، 28 أبريل 2011.
- 2- مراحي ريم، أثر الوثائق المسحية في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في

الجزائر، كلية الحقوق، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، الجزائر، بتاريخ 27 و 28 أبريل 2011

3- موسوني عبد الرزاق، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول إشكالية الحفظ العقاري المتعلقة بلجنة المسح والتحقيق العقاري، جامعة المدينة، أبريل 2011.

4- عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مداخلة أقيمت الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، جامعة المدينة، 27، 28 أبريل 2011.

5- عمروش أحسن، سلطات المحافظ العقاري، مداخلة أقيمت بمناسبة الملتقى الوطني الرابع للحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، كلية الحقوق، جامعة المدينة، 27، 28 أبريل 2011.

6- القيزي لخضر، النظام القانوني للدفتن العقاري، مداخلة أقيمت خلال الملتقى الوطني الرابع حول الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية، جامعة المدينة، 2011.

5- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

1- أمر رقم 70-91 مؤرخ في 15 ديسمبر 1970، يتضمن تنظيم التوثيق، ج ر عدد 107، الصادر في 25 ديسمبر 1970 (ملغى).

2- أمر رقم 71-73 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971، يتضمن الثورة الزراعية، ملغى بموجب القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 97، الصادر في 30 نوفمبر 1971.

- 3- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 30 سبتمبر 1975 (معدل و متمم).
- 4- أمر رقم 75-74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادر في 18 نوفمبر 1975.
- 5- أمر رقم 76-105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 03-22 مؤرخ في 28 ديسمبر 2003، وبالقانون رقم 07-12 مؤرخ في 30 ديسمبر 2007، يتضمن قانون المالية لسنة 2008، ج ر عدد 81، الصادر في 18 ديسمبر 1977.
- 6- قانون رقم 84-09 مؤرخ في 04 فبراير 1984، يتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج ر عدد 6، الصادر في 07 فبراير 1984.
- 7- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، معدل ومتمم بموجب الأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، ج ر عدد 49، الصادر في 18 نوفمبر 1990.
- 8- قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر عدد 44، الصادرة في 03 أوت 2008.
- 9- أمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، يعدل ويتمم القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، والمتضمن التوجيه العقاري، ج ر عدد 55، الصادر في 27 سبتمبر 1995.
- 10- قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة، تنظيمه، وعمله، ج ر عدد 37، الصادر في أول يونيو 1998.

11-قانون رقم 98-02 مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر عدد 37، الصادرة في أول يونيو 1998.

12-قانون عضوي رقم 98-03 مؤرخ في 03 يونيو 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج ر عدد 39، الصادر في 07 يونيو 1998.

13-أمر رقم 06-03 مؤرخ في 15 يوليو 2006، يتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية، ج ر عدد 46، الصادرة في 16 يوليو 2006.

14-قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14، الصادرة في 08 مارس 2006.

15-قانون رقم 07-02 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15، الصادر 28 فبراير 2007.

16-قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر 23 أبريل 2008.

ب-النصوص التنظيمية:

1-مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984، وبالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 07 أبريل 1992، ج ر عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.

2-مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، ج ر عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976.

- 3-مرسوم رقم 73-32 مؤرخ في 05 يناير 1973، يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، ج ر عدد 15، الصادر في 20 فبراير 1973 (ملغى).
- 4-مرسوم رقم 80-210 مؤرخ في 13 سبتمبر 1980، يعدل ويتمم المواد 15 و18 و89 من المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 38، الصادر في 16 سبتمبر 1980.
- 5-مرسوم رقم 84-400 مؤرخ في 24 ديسمبر 1984 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 71، الصادر في 30 ديسمبر 1984.
- 6-مرسوم تنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، ج ر عدد 54، الصادرة في 20 ديسمبر 1989، معدل ومتم بالمرسوم رقم 92-63 مؤرخ في 12 فيفري 1992، ج ر عدد 13، الصادرة في 19 فيفري 1992.
- 7-مرسوم تنفيذي رقم 91-65 مؤرخ في 02 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 10، الصادرة في 06 مارس 1991.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 92-116 مؤرخ في 14 مارس 1992 يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر عدد 21 الصادرة في 18 مارس 1992.
- 9-مرسوم تنفيذي رقم 92-134 مؤرخ في 7 أبريل 1992، يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، معدل ومتم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 26، الصادر 08 أبريل 1992.

10-مرسوم تنفيذي رقم 93-123 مؤرخ في 19 مايو 1993، يعدل ويتم المرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34، الصادر في 23 مايو 1993.

ج-القرارات الوزارية:

1-قرار مؤرخ في 27 مايو 1976، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، ج ر عدد 20، الصادر 09 مارس 1977.

2-قرار مؤرخ في 27 مايو 1976، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج ر عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1977.

3-قرار مؤرخ في 27 مايو 1976، يتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج ر عدد 20، الصادرة في 09 مارس 1977.

4-قرار وزاري مشترك مؤرخ في 09 أبريل 1978، يتضمن تحديد طرق استعمال التصوير الضوئي لمسح الأراضي في المناطق الريفية وتحديد الشروط التي يتم فيها وضع البرنامج السنوي لأشغال تأسيس مسح الأراضي، ج ر عدد 17، الصادرة في 25 أبريل 1978.

5- قرار مؤرخ في 04 يونيو 1991، يحدد التنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري، ج ر عدد 38، الصادر في 14 أوت 1991.

6- قرار مؤرخ في 20 فبراير 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، ج ر عدد 20، الصادر في 24 مارس 1999.

7-الوثائق:

أ-المذكرات:

1- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 17 جويلية 1999 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المندرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

2- المذكرة رقم 004618 المؤرخة في 04 سبتمبر 2004 المتعلقة بتسوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول "حالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة".

3- المذكرة رقم 6508 المؤرخة في 21 أوت 2007 المتضمنة وجوب ذكر السيد وزير المالية في جميع الدعاوى المرفوعة أمام القضاء.

4- المذكرة رقم 01251 المؤرخة في 29 مارس 1994 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

5- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 02 ماي 2003 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

6- لعبد ودي مولود، عبدي سمير، العلاقة بين المسح العام (الدفتري العقاري) وعملية التحقيق العقاري (سند الملكية)، مذكرة تخرج في إطار برنامج التكوين التكميلي للترقية إلى رتبة مفتش رئيسي لأموال الدولة والحفظ العقاري، المعهد العالي في التسيير والتخطيط، برج الكيفان، 2013، 2014.

ب- التعليمات

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

8- القرارات القضائية:

1- قرار المحكمة العليا (غ ع)، رقم 108200 مؤرخ في 16 مارس 1994، يتعلق بقضية بين (ع ع) ضد (ورثة ب، ي ومن معها)، إشهار عقاري، الحصول على الدفتر العقاري، لا يجوز فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق دعوى قضائية مقبولة، المجلة القضائية، العدد 2، 1995، ص ص 90، 91.

2- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000، يتعلق بقضية بين (و ز م) ضد (و ح ر)، ملكية، دفتر عقاري، سند إثباتها، نعم، القضاء بخلاف ذلك، نقض، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص من 171 إلى 177.

3- قرار المحكمة العليا (غ ع) رقم 232683 مؤرخ في 22 ماي 2002، يتعلق بقضية بين (و ب) ضد (س م)، حيازة، تقادم مكسب، الدفع به، توفر شروطه، عقود ملكية، استبعادها، تطبيق سليم للقانون، المجلة القضائية، العدد 1، 2003، ص من 326 إلى 330.

4- قرار المحكمة العليا (غ ع)، رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، يتعلق بقضية بين (ي ر) ضد (ب أ)، دفتر عقاري، حجيته، اعتباره سندا للملكية، تطبيق سليم للقانون، المجلة القضائية، العدد 1، 2003، ص من 334 إلى 337.

5- قرار المحكمة العليا (غ ع)، رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، يتعلق بقضية بين (ت ب) ضد (ح س)، دفتر عقاري، ترقيم نهائي، إعادة النظر فيه قضائيا، نعم، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، العدد 1، 2005، ص من 233 إلى 239.

6- قرار المحكمة العليا (غ ع)، رقم 448919 مؤرخ في 23 أبريل 2008، يتعلق بقضية بين (ورثة ع ق، ورثة ر ص) ضد (ج س)، دفتر عقاري، عقد رسمي، إثبات، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2008، ص من 227 إلى 230.

7- قرار المحكمة العليا (غ ع)، رقم 666056 مؤرخ في 14 جويلية 2011، يتعلق بقضية بين (ورثة ص ز) ضد (ص م)، اختصاص نوعي، قضاء إداري، دفتر عقاري، إلغاء، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، 2012، ص من 184 إلى 188.

8- قرار المحكمة العليا(غ ع)، رقم 659801 مؤرخ في 14 جويلية 2011، يتعلق بقضية بين (ت م) ضد المستثمرة الفلاحية الفردية (ب ع) ومديرية المصالح الفلاحية لولاية وهران، دعوى، قسم عقاري، شهر العريضة، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، ص من 179 إلى 183.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1-organisation de formations aux métiers clés de la DGDN module

« techniques de conservations cadastrale ».

فهرس المحتويات

| | |
|----|---|
| أ | قائمة أهم المختصرات..... |
| 1 | مقدمة..... |
| 7 | الفصل الأول: المسح العقاري العام كإجراء أصلي لتطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة..... |
| 8 | المبحث الأول: مفهوم المسح العقاري العام..... |
| 8 | المطلب الأول: تعريف المسح العام للأراضي..... |
| 9 | الفرع الأول: معنى المسح العام للأراضي..... |
| 9 | أولاً: التعريف اللغوي للمسح العام..... |
| 9 | ثانياً: التعريف الفقهي للمسح العقاري..... |
| 10 | ثالثاً: التعريف الاصطلاحي للمسح العام..... |
| 10 | رابعاً: التعريف القانوني للمسح العام..... |
| 12 | الفرع الثاني: خصائص المسح العام للأراضي..... |
| 12 | أولاً: التحديد الدقيق للوضعية الفعلية والحقيقة للعقارات..... |
| 12 | ثانياً: التعريف بهوية الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية..... |
| 13 | الفرع الثالث: أهداف المسح العقاري العام..... |
| 13 | أولاً: الأهداف الجبائية..... |
| 13 | ثانياً: الأهداف الإقتصادية..... |
| 14 | ثالثاً: الأهداف القانونية..... |

| | |
|----|--|
| 16 | المطلب الثاني: الآليات القانونية المساعدة على عملية المسح العقاري العام... |
| 16 | الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي..... |
| 16 | أولاً: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي..... |
| 17 | ثانياً: التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي..... |
| 17 | ثالثاً: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي..... |
| 18 | الفرع الثاني: المحققون التابعون لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري..... |
| 18 | أولاً: تشكيلة الأعوان القائمين على عملية التحقيق العقاري..... |
| 18 | ثانياً: المهام المخولة لهؤلاء الأعوان المحققون..... |
| 19 | الفرع الثالث: المحافظة العقارية..... |
| 19 | أولاً: تعريف المحافظة العقارية..... |
| 21 | ثانياً: أقسام المحافظة العقارية..... |
| 22 | ثالثاً: مهام المحافظة العقارية..... |
| 23 | المبحث الثاني: تنظيم عملية المسح العقاري العام..... |
| 23 | المطلب الأول: إجراءات إعداد المسح العقاري العام..... |
| 24 | الفرع الأول: الإجراءات المادية للمسح الأراضي العام..... |
| 25 | أولاً: المرحلة التحضيرية..... |
| 25 | ثانياً: المرحلة الإدارية..... |
| 27 | ثالثاً: المرحلة الميدانية..... |

| | |
|----|--|
| 30 | الفرع الثاني: الإجراءات القانونية للمسح العقاري العام..... |
| 31 | أولاً: إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية |
| 33 | ثانياً: ترقيم العقارات الممسوحة..... |
| 34 | ثالثاً: إنشاء مجموعة البطاقات العقارية والتأشير عليها |
| 37 | رابعاً: تسليم الدفتر العقاري..... |
| 38 | المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية المسح العقاري العام..... |
| 38 | الفرع الأول: المنازعات المطروحة أمام لجنة المسح..... |
| 39 | أولاً: تقديم الشكاوى وتدوين الاحتجاجات..... |
| 40 | ثانياً: دراسة النزاعات ومعالجتها من طرف اللجنة..... |
| 43 | الفرع الثاني: أهم النزاعات التي تثار أمام لجنة المسح..... |
| 43 | أولاً: المنازعات المترتبة عن أخطاء أعوان المسح..... |
| 44 | ثانياً: الاعتراضات المتعلقة بشاغلي أراضي العرش..... |
| 47 | الفصل الثاني: الدفتر العقاري سند إثبات للملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة..... |
| 48 | المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري..... |
| 49 | المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري..... |
| 49 | الفرع الأول: معنى الدفتر العقاري..... |
| 49 | أولاً: التعريف اللغوي للدفتر العقاري..... |

| | |
|----|--|
| 50 | ثانيا:التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري..... |
| 50 | الفرع الثاني:الطبيعة القانونية للدفتر العقاري..... |
| 51 | أولا:الدفتر العقاري قرار إداري..... |
| 51 | ثانيا:الدفتر العقاري ليس بقرار إداري..... |
| 52 | الفرع الثالث:مشمتملات الدفتر العقاري..... |
| 53 | أولا:الأحكام الشكلية للدفتر العقاري..... |
| 54 | ثانيا:الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري..... |
| 56 | المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية الخاصة..... |
| 56 | الفرع الأول:القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري..... |
| 58 | الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري..... |
| 59 | المبحث الثاني: منازعات إعداد الدفتر العقاري..... |
| 60 | المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري على مستوى المحافظ العقاري..... |
| 60 | الفرع الأول: منازعات الإيداع ورفض إجراء الشهر..... |
| 60 | أولا:حالات رفض الإيداع ومنع إجراء الشهر..... |
| 64 | ثانيا:إجراءات إصدار قرار رفض الإيداع ورفض إجراء الشهر..... |
| 64 | الفرع الثاني: نزاعات الترقيم العقاري..... |
| 68 | أولا:الاعتراض على الترقيم المؤقت..... |
| 70 | ثانيا:منازعات الترقيم بالنسبة لمجهول..... |

| | |
|-----|--|
| 73 | المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري على مستوى القضاء..... |
| 73 | الفرع الأول: إلغاء الدفتر العقاري..... |
| 74 | أولاً: دعوى إلغاء الدفتر العقاري..... |
| 74 | ثانياً: شروط رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري..... |
| 80 | الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري..... |
| 80 | أولاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة أطراف النزاع..... |
| 80 | ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة..... |
| 81 | الفرع الثالث: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري..... |
| 82 | أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي..... |
| 82 | ثانياً: المسؤولية المرفقية للمحافظ العقاري..... |
| 84 | خاتمة..... |
| 87 | قائمة المراجع..... |
| 104 | الفهرس..... |