

ملخص:

يهدف هذا البحث إلى إظهار مدى حجية الدفتر العقاري الذي أوجده المشرع الجزائري من خلال المرسوم رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، حتى قبل أن يجد له آلية التجسيد القانونية التي لم ترى النور إلا بعد ما يزيد عن سنتين بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي لم ينظم كذلك إلا بعد ما يزيد عن السنة بالمرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي والمرسوم رقم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بما أن الملكية العقارية أصبحت لا تثبت إلا بالدفتر العقاري في المناطق المسوَّحة، فكان من الضروري معرف المعيار الذي أخذ به المشرع ما إذا كانت هذه الحجية مطلقة أم نسبية، ومدى انسجام موقف القضاء معه من خلال الأحكام الصادرة في حق ما ثار من منازعات التي عرضت عليه.

Abstract:

The purpose of this research is to show the extent of the authoritative title of the property law created by the Algerian legislator through Decree No. 73-32 concerning the establishment of private property rights, even before it finds the mechanism of legal embodiment that has not been published for more than two years under Order 75-74 The preparation of the survey of public lands and the establishment of the land registry, which was not organized as well after more than a year by Decree No. 76-62, which includes the preparation of land survey and Decree No. 76-63 concerning the establishment of land registry.

Since real estate ownership is not only evidenced by the mortgage in the surveyed areas, it was necessary to identify the criterion taken by the legislator whether this absolute or relative, and the compatibility of the position of the judiciary with the provisions issued in respect of the disputes that have been offered to him

مقدمة:

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن المسوَّحة كما نصت على ذلك المادة 33 من المرسوم رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة والتي جاء في نصها: "الدفاتر العقارية الموضوعة

على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية.⁽¹⁾

غير أن الإشكالية المثارة في هذا الشأن هي: ما مدى حجية هذا الدفتر في مواد الإثبات وللإجابة عليها نتطرق للآراء الفقهية المعتمدة في هذا الشأن، والتي تمثلت في مجملها في اتجاهين: الاتجاه الأول يأخذ بالحجية المطلقة للدفتر العقاري، والاتجاه الثاني تبنى حجيته النسبية.

وعليه نستعرض في هذا البحث. المذاهب الفقهية حول حجية الدفتر العقاري، وموقف المشرع الجزائري منها كبحث أول، وموقف القضاء من خلال النزاعات المطروحة أمامه في المبحث الثاني.

المبحث الأول: حجية الدفتر العقاري وموقف المشرع الجزائري

لقد ظهر اتجاهان في حجية الدفتر العقاري، حيث تبنى فريق من الفقهاء الحجية المطلقة، بينما تبنى الفريق الآخر الحجية النسبية. وقد استند كل فريق إلى نصوص قانونية أو أحكام قضائية.

نعالج في المطلب الأول هذه الآراء بحيث تناول الحجية المطلقة والحجية النسبية للدفتر العقاري، وفي المطلب الثاني موقف المشرع الجزائري من حجية الدفتر العقاري.

المطلب الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يرى أنصار هذا الرأي وجوب إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري، ويستدلون على ذلك بأن الدفتر العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يتم تسليمه لمالك العقار إلا بعد المرور بإجراءات تقنية وقانونية، تشمل على تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي التي تضم موظفين متخصصين في المجالين التقني والقانوني، تتكفل بالتحري والاستقصاء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم.⁽²⁾

وبالنظر للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يتقلها بأعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري.

¹ - المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخ في 20 فيفري 1973.

² - مجيد خافوني، الدفتر العقاري، 2003، مجلة الموثق، العدد 8، ص ص 15-16.

والدفتر العقاري ما هو إلا صورة تحمل جميع البيانات التي يحملها السجل العقاري، أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح، ويستدل أصحاب هذا الرأي بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة المذكورة أعلاه⁽¹⁾.

فهدف المشرع الجزائري من تبني نظام الشهر العيني، هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق، وما على من يدعي خلاف ما ورد في البطاقة العقارية والدفتر العقاري إلا اللجوء للقضاء، حيث نصت المادة 16 فقرة 1 من المرسوم رقم 76-63: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12-13-14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء مع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص على وجوب شهر الدعوى قبل رفعها"⁽²⁾.

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في الكثير من قراراتها، والتي من بينها القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2000/06/28⁽³⁾ حيث نصت في حثيبتها على ما يلي: "حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر دفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم 32-73 السابق الذكر، ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم، مما يعرضه للنقض والإبطال"⁽⁴⁾.

إضافة إلى ما ورد في نص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 التي جاء فيها: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار من وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية"⁽⁵⁾.

وحسبهم أن تجعل هذه المادة من دفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر العيني المأخوذ به في التشريعات المقارنة، يعتمد على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر التصرفات الواقعة على العقارات، لاسمًا تلك المتعلقة بحق الملكية.

¹ - رحامية عباد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 260.

² - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 30 المؤرخ في 30/04/1976، المادة 16 فقرة 1.

³ - المجلة القضائية، 2009، العدد الأول، الصادرة عن المحكمة العليا، ص 249.

⁴ - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع)، ط12، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 53.

⁵ - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 92 المؤرخ في 18/11/1975.

فالتصرفات التي تنمى في ظل هذا النظام هي قرينة قانونية قاطعة على الملكية، ويعتبر الحق المقيد فيه موجود، وعليه لا يمكن الطعن فيه، لا بدعوى الاستحقاق، ولا بدعوى الاسترداد إلا بدعوى البطلان، فيكون التصرف الواقع على حق الملكية العقارية في مأمن من المنازعات، كما يطمئن المتعاملين فيه⁽¹⁾.

كما استند أنصار هذا الاتجاه إلى الخصائص التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، والتي تعتبر دليلاً على الحجية المطلقة للدفتري العقاري.

فبدأ القيد المطلق الذي يتمتع به هذا النظام، يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية، بما فيها حق الملكية. فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب إثباته بموجب دفتري عقاري، وكل حق غير مقيد لا وجود له بين الأطراف، ولا في مواجهة الغير. كل حق مقيد هو حجة على الجميع، ولا يمكن لأحد الاحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري. وعليه، وحتى تقبل دعوى الاستحقاق مثلاً على رافعها أن يثبت ملكيته للعقار بموجب الدفتري العقاري⁽²⁾.

ويجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقادم المكسب الاحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالت المدة، لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيد في السجل العقاري، ولا مجال لاكتسابها بالتقادم. وكل شخص رفع دعوى استحقاق على مالك الحق المقيد بالسجل العقاري لا تقبل دعواه، مهما كانت قرائن إثباته الدالة على ملكيته للعقار. وذلك لأن المعلومات الثابتة في السجل العقاري، والخاصة بالمالك هي العنوان الحقيقي لصاحب حق الملكية الذي يمكن أن تقبل منه دعوى الاستحقاق، إذا رفعها ضد المعتدي على ملكيته دون وجه حق. وعليه فالسبيل الوحيد لقبول دعوى الاستحقاق في نظام الشهر العيني، هو إثبات حق الملكية عن طريق الدفتري العقاري⁽³⁾، وتأسيساً لذلك، فإن دعوى الاستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق المقيد في الدفتري العقاري دون غيره⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتري العقاري.

في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية، أصلية كانت أو تبعية بعض الأخطاء والعيوب، مما يجعل بعض الحقوق العقارية عرضة لتلك الأخطاء. وهو ما دفع ببعض الفقهاء إلى تبني الحجية النسبية للدفتري العقاري في قوته الثبوتية، لا المطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحجتم في ذلك، أن المشرع الجزائري منح

¹ - لخضر القيزي، مداخلة تحت عنوان: النظام القانوني الدفتري العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في

الجزائر، كلية الحقوق بجامعة المدية، يومي 27-28/04/2011، ص 8.

² - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001، ص 97.

³ - لخضر القيزي، مرجع سابق، ص 70.

⁴ - سيتم تبين هذا الأمر لاحقاً في شروط دعوى إلغاء الدفتري العقاري.

الأشخاص الذين يدعون حقا في الطعن عن طريق القضاء، في ملكية عقارات مرقمة ترقيما نهائيا باسم أشخاص آخرين في هذا التقييم⁽¹⁾.

كما أن المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 السابقة الذكر قد قللت من شأن القوة الشبوتية المطلقة للحقوق المقيدة في الدفتر العقاري، والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني، إذ أن هذه القاعدة لا تعتبر تهديدا لاستقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائيا، حتى بعد التقييم النهائي، وأن اللجوء إلى القضاء هو مبدأ مكرس دستوريا لا يمكن التنازل عنه، وما على من يدعي حقا في الدفتر العقاري إلا أن يثبت ملكيته للحق موضوع الدفتر العقاري، دون إهدار للحقوق الثابتة فيه.

المطلب الثاني: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

من خلال الآراء السابقة حول حجية الدفتر العقاري، سواء تعلق الأمر بالحجية المطلقة أو الحجية النسبية، نلاحظ أن أصحاب الاتجاه الأول قد اعتمدوا أدلة غير واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فكان ينقصها الوضوح والدقة، عكس أنصار الاتجاه الثاني الذين اعتمدوا حججا أكثر وضوحا وقوة من حيث النصوص القانونية، ومن حيث المبادئ العامة للقانون، التي تبرز ما ذهبوا إليه، ومنها أن أعمال المسح العقاري، وإن كانت مضبوطة بنصوص قانونية، تدرج فيها أعمال تقنية وقانونية يباشرها موظفون متخصصون، فهذه الأعمال التقنية والقانونية غير منزهة عن الخطأ ولا حتى الميولات الذاتية التي تنفي عنها صفة الموضوعية، وعليه فإن حجية الدفتر العقاري المسلم يبقى مرتبطا بمدى أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب أعمال المسح العقاري.

الفرع الأول: موقف المشرع من حجية الدفاتر العقارية

إن ترقيم العقارات المسوَّحة باسم المالك، لا تستند دائما إلى عقود رسمية تثبت هذه الملكية، بل هناك حالات يتم فيها ترقيم العقارات باسم المالك الظاهر، سواء على أساس عقود عرفية لا ترقى إلى درجة الإثبات المطلق، وفي أحيان أخرى عن طريق شهادة الشهود فقط، وإعطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يضع حقوق ثابتة لأشخاص آخرين.

يؤكد نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 أن المشرع قد مكن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري، ومنه الطعن في الحقوق المشهورة. كما أن أحكام المادة 16 من المرسوم رقم 63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، أجازت إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي من خلال اللجوء إلى القضاء، مما جعل مبدأ القوة الشبوتية للقيّد النهائي نسبيا، وعرضة للطعن في أي وقت أمام القضاء.

و غاية المشرع من ذلك حماية حقوق الغير حسن النية. ورغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية

¹ - المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق، المادة 16.

الخاصة، وذلك لاعتماد دفتر العقاري على تحريات الأفراد، وفي بعض الحالات على بعض سندات الملكية غير الرسمية، وكذلك الحياة القانونية.

وكذا ما تناولته المادة 33 فقرة 3 من المرسوم رقم 63-76 التي نصت صراحة على أن الأغلط الواردة في دفتر العقاري والمنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية والتي تتم معابقتها في التأشير على البطاقات العقارية، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري⁽¹⁾، أو بناء على طلب حائز السجل العقاري⁽²⁾.

وإذا كان التصحيح تلقائيا من المحافظ العقاري يقوم بتبليغ حائز الدفتر العقاري، ويندره بإيداعه بالمحافظة العقارية من أجل ضبطه، أما إذا كان التصحيح بناء على طلب المالك، حائز الدفتر، فإن المحافظ العقاري يدعو لتقديم دفتريه لإجراء التصحيح، وإلا رفض ذلك ويتم تبليغه بقرار الرفض.

مما سبق ذكره يمكن استخلاص الملاحظتين التاليتين:

الملاحظة الأولى: لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري ذا حجية قانونية مطلقة، إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره وهذا للأسباب التالية:

- إن المدة الممنوحة للطعن في التزقيم المؤقت المحددة بأربعة (04) أشهر أو سنتين (02)، غير كافية للتأكد من ثبات حق الملكية للمالك الدفتر العقاري، ووجب الرجوع إلى مبادئ القانون العام.
فهذه المدة لا ترقى إلى المدة المشروطة لاكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم، طبقا لنص المادة 820 من القانون المدني وهي 15 سنة⁽³⁾.

- عمليات المسح المنجزة بموجب الأمر رقم 74-75 تمس كل التراب الوطني، بمساحة تقارب 2.5 كم² وما تحتويه من ملكيات تابعة للخواص، وملكيات تابعة للدولة، وأملاك وبقية. والقول بالحجية المطلقة يهدر دون شك بعض من هذه الحقوق، خاصة في الأملاك التابعة للدولة، والأملاك الوطنية، بالنظر لصعوبة إحصائها وحمايتها.

الملاحظة الثانية:

إن القول بقابلية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه، كونها تناقض مبدأ الائتمان والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري، ويجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة، ويكون الدفتر معرض للإلغاء في أي وقت.

¹ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 120.

² - يقصد بجائز السجل العقاري في المادة 33 فقرة 03 من المرسوم رقم 63-76، حائز الدفتر العقاري.

³ - الأمر رقم 58-75، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ومنه نستخلص أن الحجية المطلقة للدفتري العقاري تتناقض مع حماية حق الملكية، والقول بالحجية النسبية للدفتري العقاري دون تحديد أجل لهذه النسبية، يتناقض مع الائتمان العقاري.

وباستقراء مختلف النصوص القانونية التي تضمنت القوة الثبوتية للدفتري العقاري، كالمادة 33 من المرسوم رقم 73-32 والمادة 19 من الأمر رقم 75-74 والمادة 85 من المرسوم رقم 76-63، نجد أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة، على اعتبار أن هذا الدفتري يعبر عن الوضعية الحالية للعقارات، ولا يسلم إلا لصاحب العقار. ولا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، بل يجب على من يدعي ملكية عقار أن يستند في ادعائه على الدفتري العقاري المعد مسبقاً من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

الفرع الثاني: موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتري العقاري.

لقد سائر قضاء المحكمة العليا موقف المشرع من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية بمختلف أنواعها عن طريق الدفتري العقاري، حيث جاء في القرار 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000 مايلي: " حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم إلزام وجود دليل للإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتري العقاري المستظهر به من طرف المدعي لا يقوم مقام سند الملكية.

لكن حيث من الثابت أن القانون على خلاف ذلك، يعتبر الدفتري العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بنص المادة 19 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

ومن ثم فإن القضاة متى توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتري العقاري يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه للنقض والإبطال.⁽¹⁾

كما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل 2004 ما يلي: " يؤسس الدفتري العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر لسنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس لسنة 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام يعد استكمال الإجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكسب القوة الثبوتية، فالنفي باعتماد القضاة على التصريحات دون المكتوبة يكون دون جدوى."

¹ - المجلة القضائية، 2009، العدد الأول، ، الصادرة عن المحكمة العليا، ص 249.

من خلال القرارين المذكورين يتبين أن الإثبات في الأراضي التي مستها عملية المسح العقاري، لا يكون إلا عن طريق دفتر العقاري، الذي هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، بعد إتمام عملية المسح.

وفي حال انعدام الدفتر العقاري لمدعى الملكية العقارية حكم القاضي بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة، طبقاً لنص المادتين 13 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽¹⁾.

ويتأكد القاضي من عدم زوال صفة المالك بالنسبة لدعاوى استحقاق العقار، عن طريق تقديم المدعي نسخة من الدفتر العقاري، وكذلك شهادة المعاملات الإيجابية والسلبية للمالك من نفس المحافظة العقارية التي أصدرت الدفتر العقاري، تثبت عدم تصرف المدعي في العقار من قبل، أو رفض منح الدفتر العقاري للمحافظة العقارية في حال إلغاءه المسبق، ذلك أن شهادة المعاملات السلبية والإيجابية تثبت الوضعية الحالية للعقار محل النزاع.

غير أنه يجب الإشارة إلى أن حصول المالك على الدفتر العقاري، لا يحول دون إمكانية اكتساب عقاره عن طريق التقادم المكتسب من طرف الغير⁽²⁾.

إضافة إلى الموقف الذي تبنته الغرفة المدنية للمحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 16 مارس 1994، تحت رقم 108.200، حيث اعتبرت أن للدفتر العقاري حجية نسبية، ويمكن الطعن فيه أمام القضاء، وبالتالي إلغاءه⁽³⁾. هذا ما أكدته قضاة المحكمة العليا من خلال القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية 2008⁽⁴⁾، والذي جاء فيه: "أنه من الثابت قانوناً أن كل من حاز عقاراً أو منقولاً دون أن يكون مالكا له أو خاصاً به صار له ذلك ملكاً إذا استمرت حيازته لمدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع"، إذ لا يمنع توفر العقار على دفتر عقاري من اكتسابه بالتقادم.

ومنه فحيازة المالك للدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته للعقار الموجود في الأراضي المسوَّحة، لا يمنع الغير من تملك العقار بالتقادم المكتسب، إذا دامت مدة الحيازة خمسة عشر سنة، وذلك للأسباب التالية:

- 1- عدم وجود نص قانوني في الجزائر، يمنع اكتساب العقارات المملوكة ملكية خاصة بالتقادم في الأراضي المسوَّحة، وهو عكس ما ذهبت إليه بعض التشريعات العقارية⁽⁵⁾.
- 2- الأصل في اكتساب العقار، هو الانتفاع به، واستغلاله وأن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق خمسة عشر سنة يعد تنازلاً ضمناً عنه، وبالتالي فالأولى بملكته مستغله والمنفع به، وإلا اعتبر تعسفاً في

¹ القانون رقم 09-08 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 2008/04/23.

² - رحابية عماد الدين، مرجع سابق، ص 265.

³ - القرار رقم 108.200، مؤرخ في 1994/03/16، العدد 2، المجلة القضائية، السنة 1995، ص 80 الصادر عن المحكمة العليا.

⁴ - قرار منشور في المجلة القضائية، عدد خاص في الاجتهاد القضائي للغرفة القضائية، الصادرة سنة 2010، الجزء الثالث، ص 274.

⁵ - رحابية عبد الحميد، مرجع سابق، ص 271

استعمال الحق. وقد تمت الإشارة إلى ذلك في نصوص المادتين 48 و 49 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.

3- إن الحياة العقارية وفق القانون المدني، تعد سببا من أسباب كسب الملكية العقارية، مثلها مثل العقد، الاستيلاء، التركة والوصية، الاتفاق، والالتصاق بالعقار، والشفعة.

المبحث الثاني: منازعات حجية الدفتر العقاري

يباشر المحافظ العقاري وهو موظف عام معين بقرار من وزير المالية محامه تحت وصاية وزير المالية، ويخضع إلى قانون الوظيف العمومي، وترطبه بالدولة علاقة لأحجية تنظيمية تبعية، يكلف بتسيير هيئة عمومية ذات طابع إداري هي المحافظة العقارية كالية للحفاظ العقاري، يتولى أساسا تأسيس السجل العقاري ومسكه، كما أشارت إليه المادة 11 من الأمر رقم 74-75 التي تؤكد أن المحافظ العقاري ليس قاضيا، وإنما موظفا عموميا يعمل تحت وصاية وزير المالية، وهذا ما يفهم كذلك من نص المادة 04 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

إن مهمة المحافظ العقاري محفوفة بالأخطار والمشاكل، نظرا لتشعب محامه، ودقتها حيث نجعل منه مشهرا للعتود ومسيرا للمصلحة، ومسؤولا عن حماية حقوق الأفراد وأملاكهم، وفي الوقت نفسه يعتبر أكثر المهنيين عرضة للأخطاء وأكثرهم تحملا للمسؤولية، وعليه فهو مطالب أكثر من غيره بدقة التحقيق والتمتع بروح المسؤولية والحرص لتفادي كل ما من شأنه الإساءة إلى وظيفته⁽¹⁾. ومن أجل ذلك منح له المشرع الجزائري السلطة الكاملة في رفض الإيداع، أو رد الإجراء⁽²⁾ لكل وثيقة لم تراعى فيها الشروط القانونية، على أنه في مقابل هذه السلطة، وخوفا من تعسف المحافظ العقاري في استعمال هذه السلطة منح الأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري في نص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 بنصها على أن: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا" وتتناول هذا المبحث في مطلبين، المطلب الأول أسباب الطعن في حجية الدفتر العقاري وحالاته، و المطلب الثاني آثار إلغاء الدفتر العقاري.

المطلب الأول: الطعن في حجية الدفتر العقاري

بالرغم من أن الدفتر العقاري يمثل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية، بالنسبة للمناطق المسوحة، إلا أن المشرع مقابل ذلك لم يعط حصانة قضائية كاملة للدفتر العقاري، وذلك لاعتبارات عديدة منها ما هو متعلق بالغير حسن النية، ومنها ما هو متعلق بمخالفة إجراءات إصدار الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري المختص إقليميا. فما هي أسباب الطعن؟ وما هي حالاته؟

¹ - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975، المادة 23.

² - المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق، المادتين رقم 100 و 101.

باعتبار أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا من المحافظ العقاري، فهو يخضع لمدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة التي تضبط النظرية العامة للقرارات الإدارية، التي تتمثل عيوبها التي تؤدي إلى إلغائها في خمسة عيوب هي: عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل، والإجراءات، عيب عدم التسبيب، عيب مخالفة القانون، وعيب الانحراف بالسلطة.

أولاً: عيب عدم الاختصاص: إذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري، كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية، فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء، بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي.

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة، على أساس عيب عدم الاختصاص الزمني، وذلك بمنح الدفتر العقاري قبل الانتهاء من عملية شهر الوثائق المسحقة المترتبة على عملية المسح العقاري.

ثانياً: أما بالنسبة لمخالفة الشكل والإجراءات المقررة لتسليم الدفتر العقاري، فشكل الدفتر العقاري لا يمكننا تصور مخالفة على هذا الأساس، لأنه محدد بموجب نموذج خاص به، غير أنه يمكن مخالفة إجراءات تسليمه كمنحه للمالك، دون أن يقوم هذا الأخير بدفع الرسوم المتعلقة بشهر الوثائق المسحقة، كون أنه لا يمكن التنازل عن مصاريف الشهر، باعتبارها من حقوق الخزينة العمومية، لا يتم التنازل عنها أو فرضها إلا بموجب القانون، وإذا تم تسليم الدفتر العقاري دون دفع هذا الرسم، وجب إلغاؤه طبقاً لعيب مخالفة الإجراءات⁽¹⁾.

ثالثاً: بالنسبة لعيب مخالفة القانون الذي هو أكبر مصدر لدعوى الإلغاء، فمتى رأى المدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصدار الدفتر العقاري، طلب إلغاءه على أن يبين ويحدد النص القانوني الذي خالفه المحافظ العقاري، لتمكين القاضي الإداري من التأكد من مخالفة القضاء برفض الدعوى لعدم التأسيس، أو لعدم الإثبات.

رابعاً: إذا كانت القاعدة العامة في إصدار القرارات الإدارية عدم القيام بتسبيبها، وعلى من يدعي عكس شرعيتها إثبات ذلك، إلا إذا نص القانون على وجوب أن يقوم مصدر القرار الإداري على تسبيبه من الناحية القانونية لإعطاء الفرصة للقاضي الإداري في بسط رقابته على مدى مشروعية القرار الإداري.

¹ محمد خلفوني، مرجع سابق، ص 90.

والدفتر العقاري هو نتاج عملية المسح بجانبها التقني والقانوني، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر العقاري على وقائع مادية، أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة بموجب الأمر رقم 74-75، وكل من المرسوم رقم 63-76، و المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم⁽¹⁾.

خامسا: أما عن عيب الانحراف بالسلطة، فيقصد به خروج الإدارة عن الغرض الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه، وهو المصلحة العامة. والملاحظ هنا هو صعوبة إثبات عيب الانحراف بالسلطة، لأن ذلك يدخل في النية الخفية لمصدر القرار، وما على المدعي بإلغاء دفتر العقاري في هذه الحالة، إلا إثبات أن المحافظ العقاري قد سلم لشخص دفترا عقاريا على أساس المحاباة، أو المصلحة الخاصة، دون مراعاة للقوانين والأنظمة المعمول بها، وفي حال معجزه عن إثبات ذلك، قضت المحكمة برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني.

الفرع الثاني: حالات الطعن في حجية الدفاتر العقارية

قد يثار نزاع من طرف شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار دفتر العقاري لفائدة شخص آخر، ويستند في ذلك على وثائق وسندات، لها قوة ثبوتية كالعقد الرسمي، مطالب في ذلك بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند.

ميّز المشرع الجزائري في هذه الحالة بين حالتين تتعلقان بنوع الترقيم الذي اتخذته المحافظ العقاري في السجل العقاري، على أساس وثائق المسح المودعة لديه.

الحالة الأولى:

نصت عليها المادة 15، الفقرة الأولى من المرسوم رقم 63-76، وهي تتعلق بحالة الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر، أو سنتين حسب الحالة. وفي هذه الحالة تكون المنازعة أمام المحافظ العقاري، الذي يقوم باستدعاء المعنيين، بموجب رسالة موصى عليها بغرض المصالحة بين المتنازعين، فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه، ويبقى لهذا الأخير أجل ستة أشهر لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا، يكون موضوعها إلغاء الترقيم المؤقت.

وفي حال صدور قرار نهائي يقضي بإلغاء الترقيم المؤقت وإعادة الترقيم باسم المدعي، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقار الممسوح، وبنفس مراجعه المسجعية باسم المدعي، ويكون الترقيم نهائيا، ويقيد في البطاقة العقارية باسمه، ويتم تسليم دفتر العقاري له⁽²⁾.

¹ - رحامية عبد الحميد، مرجع سابق، ص 295.

² - محمد خلفوني، مرجع سابق، ص 114.

إذا كان ترقيم العقار بعد إيداع وثائق المسح ترقيماً نهائياً، باسم المالك الذي قدم سندات ملكية ذات حجية قوية أو باسم المالك الظاهر الذي قدم سندات ملكية عرفية، ووثائق إثبات ذات حجية ضعيفة، وتم ترقيم العقارات باسمه ترقيماً نهائياً بعد انتهاء آجال الترخيم المؤقت، هنا نميز بين وضعيتين:

الوضعية الأولى: في حالة ترقيم العقارات باسم المالك ترقيماً نهائياً في مجموع البطاقات العقارية، وقبل إصدار دفتر العقاري وتسليمه لملك العقار المقيد باسمه، ومع ادعاء شخص آخر ملكيته للعقار موضوع الترخيم النهائي، وتقديم سندات رسمية ذات حجية قانونية (عقد رسمي) مشهورة على مستوى المحافظة العقارية مصدرة الدفتر العقاري، ولها بطاقة عقارية في نظام الشهر العيني، تدل على ملكية المدعي للعقار دون ورود تصرفات عليه، يقوم المحافظ العقاري وبناءً على البطاقة العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية، بإعداد شهادة تصحيح خطأ متعلق بهوية المالك PR12⁽¹⁾، وإعداد البطاقة العقارية في نظام الشهر العيني، يرقم فيها العقار ترقيماً نهائياً باسم مدعي ملكية العقار، وترسل الشهادة إلى مصالح مسح الأراضي لأجل التحيين.

الوضعية الثانية: في حال تقديم مدعي الملكية عقوداً رسمية مشهورة على مستوى المحافظة الأم؛ وهي عقود تعود إلى فترة الاستعمار، أو السنوات الأولى للاستقلال، قبل فتح المحافظة العقارية على مستوى كل الدوائر، يقوم المحافظ العقاري بدعوة الطرفين؛ المالك الأول الذي رقم العقار ترقيماً نهائياً باسمه أثناء عملية المسح، ومدعي ملكية العقار بموجب سندات رسمية لجلسة الصلح عن طريق رسالة موصى عليها، يقدم خلال الجلسة كل طرف إثباتاته، فإن تم الاتفاق بين الأطراف يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر صلح بينهما، ويقوم بإعداد شهادة تصحيح خطأ متعلق بهوية المالك PR12⁽²⁾، وإرساله إلى مصالح المسح للتحيين، كما يقوم بإعداد بطاقة عقارية في ظل نظام الشهر العيني، ويرقم العقار ترقيماً نهائياً باسم المدعي، ومنه إعداد الدفتر العقاري وتسليمه.

في حال عدم الاتفاق بين المتنازعين، يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر عدم الصلح، وتوجيهها إلى القضاء لغاية صدور حكم نهائي، يحدد المالك الحقيقي مع إبقاء البطاقة العقارية المعدة والترقيم النهائي باسم المالك الأول، دون تسليم الدفتر العقاري.

المطلب الثاني: كيفية الطعن في حجية الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من إعداد الدفتر العقاري، قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل الدفتر العقاري المسلم للمالك الأول، مستندا في ذلك إلى محررات رسمية لها قوة ثبوتية في القواعد العامة، مطالبا في ذلك بإعادة النظر في الملكية المقررة، بموجب هذا السند ساعيا للمطالبة بإلغاء الترخيم النهائي، ومنه

¹ - المرجع نفسه.

² - قرار مؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري.

إلغاء الدفتر العقاري وترقيم العقار باسمه، باعتباره مالكة. وسنتطرق في هذا المطلب إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري في الفرع الأول، وإلى آثارها في الفرع الثاني.

الفرع الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يتم الطعن في حجية الدفتر العقاري بدعوى الإلغاء التي هي من أهم الدعاوي القضائية، باعتبارها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة لمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية، وقد عرفها الأستاذ محمد الصغير يعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية التي تستهدف إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب".

كما تم تعريفها "بأنها إجراء قانوني يتم بواسطته إخطار القاضي الإداري المختص نوعيا وإقليميا للنظر في مشروعية القرارات الإدارية".

أولا: خصائص دعوى إلغاء الدفتر العقاري

1- دعوى إلغاء ذات طابع قضائي: والمقصود بذلك أنها إجراء قانوني يستعمل أمام القضاء، ويتم النظر فيها من طرف قاض مختص، وفقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 التي نصت على أن: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة".

2- تحفظ مبدأ المشروعية: ذلك أن القاضي الإداري، يقوم بموجب حكمه بإلغاء الدفتر العقاري بإعدام قرار المحافظ العقاري غير المشروع، فهي إذا تهدف إلى الحفاظ على مبدأ المشروعية.

3- أنها دعوى موضوعية يرتكز عملها على القرار الصادر عن المحافظ العقاري، وليس شخص المحافظ العقاري، فهي تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتّم بالقرار، أو يبين عيوبه دون النظر إلى مصدر القرار⁽¹⁾.

ثانيا: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

يختص القضاء العادي في نظر المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري، إذا تعلق الأمر بالآثار التي يترتبها الدفتر العقاري، كأن يكون النزاع متعلقا بالملكية دون الطعن في إلغاء الدفتر العقاري، أما إذا تعلق الأمر في الدفتر العقاري في حد ذاته، فإن الدفتر العقاري وباعتباره سندا إداريا يصدر عن هيئة عمومية ذات طابع إداري،

¹ - ليبي، ليلى، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن بوضياف - بسكرة، 2012، ص 250.

فان الطعن بإلغائه تكون من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي، أو العضوي، وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري⁽¹⁾.

عملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²⁾ التي نصها: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها". كما نصت المادة 801 في فقرتها الأولى على أنه: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى الإلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية."

يستنتج من ذلك أن القضاء الإداري، هو المختص في إلغاء الدفتر العقاري، ولأن الدفتر العقاري هو سند إداري تصدره هيئة إدارية لامركزية تتمثل في المحافظة العقارية، فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية كدرجة أولى⁽³⁾.

ثالثا: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

باعتبار الدفتر العقاري يتوفر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث الاختصاص الذي يتعقد لموظف عمومي مختص قانونيا، والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة إنشاء السجل العقاري، ومسك مجموعة البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية، وإصدار الدفتر العقاري وهو يعين بموجب قرار صادر عن وزير المالية، وأي طعن حول قراراته يجب مباشرتها أمام الجهات القضائية المختصة وفقا لشروط محددة قانونيا لقبول الدعوى، ومنه ترتيب آثارها على المدعى عليه والغير بصفة عامة. يشترط القانون توافر مجموعة من الشروط لقبول الدعوى، منها ما يتعلق بالشكل⁽⁴⁾ ومنها ما يتعلق بالموضوع الذي يتعين على رافع الدعوى بيان أسباب وأوجه الطعن لتأسيس الدعوى⁽⁵⁾.

¹- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، 2009، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد06، جامعة غرداية، ص.ص 223-234.

²- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 02/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³- أحمد ضيف، مرجع سابق.

⁴- القانون رقم 09-08 المؤرخ في 02/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المادة 17 الفقرة 3.

⁵- عبد الوهاب بوضرة، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006، ص.ص 14-15.

1- الشروط الشكلية: وهي:

شروط عامة، نصت عليها المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي الصفة، والمصلحة القائمة أو المحتملة التي يقرها القانون.

والشروط الخاصة، وهي تلك الشروط التي عمد المشرع في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى اشتراطها، وألزم ضرورة مراعاتها قبل رفع الدعوى القضائية وهي شرطان:

أ- شرط الاختصاص القضائي

تعهد ولاية النظر في الدعاوى المنصبة على الدفتر العقاري إلى القضاء العقاري، باعتبار الدفتر سند إثبات للملكية، ولكن في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، باعتباره صادرا في شكل قرار إداري من هيئة إدارية عمومية، فإن الاختصاص يؤول في هذه الدعوى إلى المحاكم الإدارية التي تكون أحكامها قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة وفقا للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ب- شرط الميعاد

باعتبار أن الدفتر العقاري يصدر بعد التقييم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12-13 و14 من المرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، ولا يمكن إعادة النظر في التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء، وفقا لنص المادة 16 من نفس المرسوم، فإن المشرع الجزائري خول للأطراف المتنازعة عن الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي، طلب إعادة النظر في قرار المحافظ العقاري عن طريق القضاء، وذلك بدعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري.

ويلاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد آجالا للقيام بمثل هذه الطعون لإلغاء الدفتر العقاري، مما يوحي بالرجوع إلى القواعد العامة من خلال تطبيق قاعدة تقادم الحقوق خلال 15 سنة لسقوط هذه الدعوى، وهو ما يعطي مدة كافية وأطول لذوي الحقوق في شأن إلغاء الدفتر العقاري.

كما تجدر الإشارة إلى أن المالك الظاهر الذي قدم له الدفتر العقاري، يبقى ممددا في ملكيته خلال هذه المدة، مما ينقص من قوة هذا السند في الإثبات، خلافا لما أقره المشرع في التقييم المؤقت الذي حدده بـ 6 أشهر طبقا لنص المادة 15 الفقرة الرابعة من المرسوم رقم 63-76 السالف الذكر.

ج- شهر العريضة الافتتاحية للدعوى

باعتبار دعوى إلغاء الدفتر العقاري تنصب على سند الملكية العقارية، أو على حق عيني عقاري، ألزم المشرع الجزائري في المادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. رافع الدعوى بإشهار عريضة افتتاح

الدعوى، وذلك بغرض إعلام الغير بحالة العقار وما قد ينتج عن هذه الدعوى من تغيير المراكز القانونية، وجعل هذا من النظام العام.

2- الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري:

يتم رفع الدعوى القضائية الإدارية لإلغاء الدفتر العقاري، بمراعاة الشروط الموضوعية لتأسيس الدعوى، وذلك بإثبات أسباب الطعن، وعدم مشروعية القرار المطعون فيه، حتى يكون القرار عرضة للإبطال⁽¹⁾ بسبب عدم المشروعية الخارجية للقرار، والمتعلق بعدم الاختصاص، بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات، والشروط الموضوعية في الدفتر العقاري تتمثل أساسا في شكل تحريره (الشكل المذكور في القرار الوزاري) استيفاء جميع الإجراءات القانونية، من مسح، وإنشاء بطاقة عقارية، وما يرافقها من إجراءات إلى غاية إصدار الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري، أو التمسك بإلغاء الدفتر العقاري وذلك لعدم المشروعية الداخلية المتمثلة في مخالفة الدفتر العقاري لقاعدة قانونية، أو بسبب عيب الانحراف عن السلطة.

يضاف إلى ذلك عيب مخالفة القانون كإصدار المحافظ العقاري لدفتر عقاري لعقار تم تسجيله في حساب مجهول، وعلى ذلك يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري، ويتم الاعتماد في ذلك على تقديم سندات رسمية ذات قوة ثبوتية للتدليل على حقه المسجل باسم الغير.

الفرع الثاني: آثار إلغاء الدفتر العقاري

يعتبر تحريك دعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراء موقفا، بمعنى يتم تجميد كل تصرف في العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء لغاية الفصل النهائي في الدعوى، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره، واعتباره كأن لم يكن، لأن القرار القضائي الفاصل في ذلك له حجية مطلقة، ويرتب مجموعة من الآثار، هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري⁽²⁾.

بمجرد حصول المحافظ العقاري على قرار إلغاء التقييم النهائي، يقوم بدعوة الحائز للدفتر العقاري الملغى لتسليم الدفتر العقاري لأجل التأشير عليه بالإلغاء، وقيد المالك الجديد مع قيد مراجع القرار القضائي. وفي حال امتناعه عن ذلك، وهي الحالة الغالبة عمليا، يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر جديد باسم المالك الذي صدر القرار لمصلحته، والتأشير في البطاقة العقارية على إلغاء الدفتر العقاري الأول، وهذا طبقا لأحكام المادة 50 من المرسوم رقم 63-76، ويترتب على إلغاء الدفتر العقاري عدة آثار نذكرها في ما يلي:

¹ - أحمد ضيف، مرجع سابق.

² - عمار بوضياف، القرار الإداري، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص.ص 211-212.

أولاً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الأطراف

يجوز القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري القوة المطلقة في مواجهة الأطراف موضوع النزاع، وينتج عنه زوال الأثر المطلق لحجيته، ويصبح كأن لم يكن، فلا يمكن الاحتجاج به، ويتم إعادة المالك إلى الحالة التي كان عليها قبل صدور الدفتر العقاري الملغى.

ثانياً: آثار إلغاء الدفتر العقاري في مواجهة الإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري تكون الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي- فيه، غير أن مسألة تنفيذ القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة، لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي أو الموثق، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية، وذلك أن المحافظ العقاري يجب أن يتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، بالرجوع للبيانات الموجودة في القرار المعني بالشهر، إضافة إلى تسيب القرار كونه إجراء شكلي⁽¹⁾.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن الحكم بإلغاء الدفتر العقاري يثير إشكاليتين قانونيتين، يصادفها المحافظ العقاري أثناء شهره للحكم القضائي، وهما:

الإشكالية الأولى: الحكم بإلغاء الدفتر العقاري إنما هو إلغاء لنسخة دون الأصل، فالأصل هو البطاقة العقارية التي يؤشر عليها جميع البيانات المتعلقة بالمالك والملكية، وأساس نشأتها هو ترقيم العقار ترقيماً نهائياً باسم المالك، والأولى أن تكون صيغة الحكم بإلغاء الترخيم العقاري الذي يتبعه ألياً إلغاء الدفتر العقاري.

الإشكالية الثانية: الحكم بإلغاء الدفتر العقاري أو الترخيم العقاري، يضع المحافظ العقاري في ورطة إعادة ترقيم العقار باسم أي مالك، والصحيح الحكم بإلغاء الترخيم العقاري، وإعادة ترقيم العقارات باسم من صدر الحكم لصالحه.

خاتمة:

بعد الانتهاء من عملية المسح العام للعقارات وترقيمها بأسماء مالكيها، ينتج عن ذلك تطهير للملكية العقارية سواء عن طريق تسليم الدفتر العقاري بناءً على الترخيم النهائي، أو عن طريق المنازعات الناشئة عنه بموجب الأحكام الصادرة للبت فيها، والتي تثار بمناسبة عملية المسح وترقيم العقارات ترقيماً مؤقتاً، فلن نجد مجالاً لإثبات الملكية العقارية، الخاصة كانت أو التابعة للأشخاص المعنوية العامة، من (دولة، ولاية، بلدية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري)، إلا عن طريق الاستناد إلى الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري، كون التشريع الجزائري جعل منه السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

¹ - المرسوم رقم 63-76، مرجع سابق، المادتين 66 و114.

والوصول إلى هذه الغاية من المفروض أن يحقق الاستقرار في المعاملات العقارية، ويبعث الطمأنينة في نفوس المتعاملين في الحقل العقاري، مما يساهم أيضا في تطوير الاقتصاد من خلال فتح المجال للاستثمار، سواء في العقار في حد ذاته، أو كأداة لاستثمارات أخرى، كونه أساس كل الاستثمار.

وعلى الرغم من سعي المشرع الجزائري في تبنيه نظام الشهر العيني للحد من وطأة المشاكل والمنازعات التي تثار حول الملكية العقارية، غير أن ذلك لم يكن كافيا والدليل على ذلك عملية المسح في حد ذاتها التي لم تنته إلى حد الساعة، ناهيك عن المشاكل التي أثارها الملكية المشاعة، وما أدت إليه من عزوف، الأمر الذي أدى إلى انتقاص للعقارات المتداولة في السوق العقارية.

لم يحدد المشرع الجزائري آجالا لسقوط حق طلب إلغاء الترقيم النهائي، أو الدفتر العقاري، تاركا المجال مفتوحا، مما يجعله عرضة للإلغاء في أي وقت، الشيء الذي يتعارض مع فكرة حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية من جهة، واستقرار المعاملات العقارية والمس بمصادقية السجل العقاري من جهة أخرى.

وحفاظا على حقوق الغير حسن النية الذي تم التعدي على ملكيته العقارية، كان يمكن إقرار حق المطالبة بالتعويض لفائدته عن طريق القضاء، أي حال تقادم دعوى الإلغاء، عوض إبقاء الباب مفتوحا أمام الغير للمطالبة بإعادة النظر في الدفتر العقاري أمام القضاء، حتى بعد مرور أجل طويل من استلام الدفتر العقاري.

قائمة المراجع:

أولا: الكتب والمقالات والرسائل

أ- الكتب والمقالات

- 1- بوضرة عبد الوهاب، الشروط العامة والخاصة لقبول الدعوى بين النظري والتطبيقي، ط2، دار هومة، الجزائر، 2006.
- 2- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع)، ط12، دار هومة، الجزائر.
- 3- خلفوني مجيد، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 4- رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2001.
- 5- ضيف أحمد، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، 2009، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد06، جامعة غرداية.
- 6- عمار بوضياف، القرار الإداري، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية ————— المجلد 03 / العدد 02

7- لخضر التيزي، مداخلة تحت عنوان: النظام القانوني الدفتر العقاري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق بجامعة المدية، يومي 27-28/04/2011، ص 8.

8- مجيد خافوني، الدفتر العقاري، 2003، مجلة الموثق، العدد 8، ص.ص 15-16.

9- المجلة القضائية، 2009، العدد الأول، الصادرة عن المحكمة العليا.

10- المجلة القضائية، السنة 1995، العدد 2، الصادر عن المحكمة العليا.

11- المجلة القضائية، 2010، عدد خاص، الجزء الثالث، الصادر عن المحكمة العليا.

ب- الرسائل الجامعية

1- رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، 2014.

2- لبيص ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد يخضر بسكرة، 2012.

ثانيا: النصوص القانونية

أ- القوانين

1- الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

2- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر. العدد 92 المؤرخ في 18/11/1975.

3- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 المؤرخ في 23/04/2008.

ب- المراسيم

1- المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخ في 20 فيفري 1973.

2- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، ج.ر. العدد 30 المؤرخ في 30/04/1976، المادة 16 فقرة 1.

3- قرار وزير المالية المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري طبقا للبادءة 54 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم.