

الدفتري العقاري كسند إثبات للملكية العقارية المسوحة

The real estate book as proof of proven the immovable property survey



الدكتور / سعيد سعودي

جامعة عمّار ثليجي الأغواط، الجزائر

ssaoudi53@yahoo.com

تاريخ القبول للنشر: 2018/11/27

تاريخ الاستلام: 2018/10/08



ملخص:

عملت الدولة الجزائرية منذ استرجاع استقلالها على بسط سيادتها على إقليمها، وشكلت عملية التطهير العقاري جزءاً كبيراً من اهتمامها، بهدف إيجاد آليات قانونية تثبت الملكية العقارية بشكل رسمي، حتى تتمكن الدولة من مراقبة الملكية العقارية من جهة؛ واستغلالها الأمثل تماشياً، ومتطلباتها وحاجياتها لبناء تنميتها الصناعية والفلاحية والحضرية من جهة ثانية، لذا عززت وضعها في ذلك من خلال الانتقال من النظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يقوم على المسح العقاري، والذي من آثاره تسليم الدفتري العقاري، كسند ملكية يعتبر بمثابة بطاقة تعريف العقار وتحديد هويته، وما ينشأ عليه من تغيرات قانونية، كتغير المالك؛ أو تغير طبيعة العقار من فلاحية إلى حضرية؛ أو تغيرات مادية كالبناء والتقسيم والتجزئة. عالجت هذه الورقة البحثية من خلال مفهوم الدفتري العقاري بالتطرق لتعريف الدفتري العقاري، وتحديد طبيعته القانونية ونموذجه. وتنظيم الدفتري العقاري: من خلال التطرق لكيفية إعداده وتعديله وتسليمه.

الكلمات المفتاحية: العقار؛ الدفتري العقاري؛ الملكية العقارية؛ المسح العقاري.

Abstract:

Since the restoration of its independence, the Algerian state has exercised its sovereignty over its territory. The real estate cleaning process has formed a large part of its interest in order to find legal mechanisms that prove the immovable property, so that the state can control the immovable property on the one hand, and its optimal utilization in accordance with its requirements and needs to build its Industrial, agricultural and urban development, on the other hand, so it has reinforced their position by moving from the personal advertising system to the cadastral survey advertising system, which has the effect of handing over the real estate book, as a title deed to the real estate and identifying it, The legal changes such as changing the owner or changing the nature of the real estate from

agricultural to urban or material changes such as construction, division and retail. We treated this paper with the concept of the real estate book by giving the definition of the real estate book and determining its legal nature and its model. And organizing the real estate book: by giving how to prepare, modify and deliver it.

Keywords: the real estate, the real estate book, the immovable property, the cadastral survey.

مقدمة:

تشير عبارة الملكية العقارية إلى أحد صور الملكية بمفهومها الواسع، هذه الأخيرة التي حمتها كافة التشريعات السماوية والوضعية على حد سواء مع مرّ الأزمنة والعصور، باعتبارها أهم الأركان الأساسية التي يقوم عليها النظام الاجتماعي، والاقتصادي والحضاري للمجتمعات والدول، إذ هناك التزام وواجب يقع على عاتق الدولة مقتضاه حماية الملكية الخاصة (الملكية الفردية)، وفي المقابل يتوجب على الأفراد الحفاظ على الملكية العامة (ملكية الدولة). وتشكل حماية الملكية بمختلف صورها وأنواعها لاسيما الملكية العقارية الضمانة الكبرى لاستقرار الدول والمجتمعات، لذا أولت الدولة الجزائرية اهتماما بالغا بالملكية العقارية، باعتبارها جزءاً لا يتجزأ من إقليم الدولة من جهة، وباعتبارها صاحبة السيادة والاختصاص في تسيير، وتنظيم الملكية العقارية من جهة ثانية⁽¹⁾.

بدأ المشرع الجزائري العمل على إصدار التشريعات العقارية بشكل لاف، والانتقال من نظام الشهر الشخصي الموروث عن الاستعمار، والذي يقوم على تسجيل العقود، والتصرفات القانونية الأخرى الواردة على العقارات تبعا لأسماء أطرافها، وبالتالي يتخذ من الأشخاص أساسا لعملية الشهر، إلى نظام الشهر العيني، والذي يقوم على شهر التصرفات، والحقوق الواردة على العقارات على أساس العين محل التصرف، باعتبار العقار وحدة قائمة بذاتها ووجود قانوني محل اعتبار⁽²⁾، وكانت أول خطوة للمشرع في هذا الصدد صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري⁽³⁾، تلاه بمرسومين هامين هما المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1975 المتعلق بمسح الأراضي، والمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1975 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وتماشيا وتأثيرات الخلافات الفقهية والقانونية في مختلف الدول حول الوسيلة الأنجع في مجال إثبات الملكية العقارية؛ عرفت الجزائر في مرحلة ما قبل الفاتح من يناير سنة 1971 كفاية إثبات ونقل الملكية العقارية بالسندات العرفية تكريسا لمبدأ الرضائية الذي كان يسود، ويطلع المعاملات العقارية في تلك الفترة مع ضرورة توافر أركان العقد من رضا ومحل وسبب⁽⁴⁾، وفي مرحلة ما بعد الفاتح من يناير سنة 1971، وهو تاريخ بداية سريان الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق، أوجبت مادته الـ 12 صراحة الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان⁽⁵⁾، وتبعاً لذلك أصبح إثبات الملكية العقارية بواسطة السندات التوثيقية باعتبارها السندات الرسمية، التي يقوم الموثق

بتحريرها بصفته ضابطاً عمومياً وفقاً للشكليات والترتيبات التي فرضها القانون، والتي يختتمها بتوقيعه وتوقيع الأطراف والشهود⁽⁶⁾.

يضاف إلى ذلك السندات القضائية، المتمثلة في الأحكام، والقرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، بحيث تمنح هذه الأحكام والقرارات للأشخاص الصادرة بحقهم حقوقاً ثابتة إذا ما تعلقت بالملكية العقارية، وتعتبر بمثابة سندات ملكية قابلة للشهر بالمحافظة العقارية كحكم ثبوت الشفعة وحكم رسو المزاد⁽⁷⁾. كما تعتبر السندات الإدارية سندات رسمية ما دام أن الدولة ومجموعاتها المحلية تملك رصيذاً عقارياً معتبراً، بصفتهما أكبر مالك عقاري، وتبعاً لذلك خولها القانون حق التصرف في ملكيتها العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها، إذ يقصد بالسندات الإدارية في هذا الصدد، تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العامة ممثلة في مدير أملاك الدولة، أو الجماعات المحلية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية للغير⁽⁸⁾، والتي تتمثل في العقود الإدارية وشهادات الملكية وشهادات التقييم النهائي، أو المؤقت وشهادات الحيازة، وأهمها الدفتر العقاري، الذي يعد بعد إجراء عمليات المسح السند الوحيد الذي يمكن التمسك به لإثبات الملكية العقارية عملاً بما ورد في المادة 19 من الأمر رقم 75/74⁽⁹⁾، الذي هو موضوع بحثنا هذا، ويثير هذا الموضوع الإشكالية التالية: ما مدى كفاية الأحكام القانونية التي خص بها المشرع الجزائري تنظيم الدفتر العقاري باعتباره سنداً وحيداً لإثبات الملكية العقارية المسوحة؟

حاولنا الإجابة على هذه الإشكالية من خلال المبحثين التاليين:

المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري: من خلال التطرق لتعريفه، وتحديد طبيعته القانونية ونموذجه.

المبحث الثاني: تنظيم الدفتر العقاري: من خلال التطرق لكيفية إعداده وتعديله وتسليمه.

المبحث الأول

مفهوم الدفتر العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁰⁾، والذي صدر تنفيذاً لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، حيث كانت إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري تسلم للمالك شهادة ملكية بموجب المادة 25 من المرسوم رقم 73/71⁽¹¹⁾، غير أن المادة 32 من نفس المرسوم نصت على أنه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73/71 ..."، وأضافت المادة 33 من نفس المرسوم: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"⁽¹²⁾، وتطبيقاً لهذه النصوص نصت المادة 1/18 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري على أنه: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"، وصدر بعد ذلك المرسوم

رقم 63/76 المؤرخ في 1975/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري؛ الذي نظم الدفتر العقاري في القسم الثالث منه بموجب المواد من 45 إلى 54 منه، لذا نتطرق لتعريف الدفتر العقاري (المطلب الأول) وطبيعته القانونية (المطلب الثاني) ونموذجه (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

تشكل البطاقات العقارية التي تنشأ بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، دليلاً مادياً على حصول عملية التقييم العقاري، ولكن أصحاب الحقوق لا يشعرون بذلك؛ كون أثر هذا الإجراء لا يتعدى أسوار المحافظة العقارية، لذا يتم تسليمهم الدفتر العقاري كوثيقة تثبت حصول التقييم لصالحهم. وقد خلت النصوص المنظمة للدفتر العقاري من تعريفه وهو ما فسح المجال للفقه؛ الذي قدم بشأنه تعريفات متشابهة.

(الفرع الأول) وبدورنا نقترح تعريفاً له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التعريف الفقهي

تعرف الأستاذة ريم مراحي الدفتر العقاري بأنه: "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على البطاقات العقارية، ويسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتاً لحقوقه، ويعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد عملية المسح"⁽¹³⁾، ويرى الفقيه باشا عمر بأن الدفتر العقاري: "يعد بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه، فهو مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استناداً إلى أحكام قانون الشهر العقاري"⁽¹⁴⁾.

الفرع الثاني: التعريف المقترح

وبدورنا نقدم التعريف التالي: "الدفتر العقاري سند ملكية إداري يعده المحافظ العقاري وفق النموذج الذي يحدده وزير المالية ويسلمه لمالك العقار سواء أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً، يثبت الحقوق العينية الواردة على العقار بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام، وتنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية بمناسبة الإجراء الأول من جهة، وما يطرأ من إجراءات وتغييرات لاحقة على العقار من جهة ثانية".

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلفت وجهات نظر الفقهاء ورجال القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري إن كان قراراً إدارياً (الفرع الأول) أو سنداً إدارياً (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدفتر العقاري قرار إداري

اعتبر الفقيه عمار بوضياف بأن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري، إذ تتوافر فيه العناصر الأربعة الخاصة بالقرار الإداري، فالدفتر العقاري عبارة عن تصرف إداري: يفصح عن التعبير عن إرادة الإدارة الملزمة بإحداث أثر قانوني معين⁽¹⁵⁾، وهذا ما يتوافر في الدفتر العقاري، فالإدارة تعبر عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري، وهذا ما نصت عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74/75: "يقدم إلى المالك

بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ... يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"، وبينت المادة 45 من المرسوم 36/76 بياناته ومواصفاته وكيفية إعداده إذ ورد في فقرتها الأولى: "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74/75 ... يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية". والدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية: فالمحافظة العقارية تمثل هيئة داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري ويرأسها المحافظ العقاري، الذي من بين مهامه إصدار الدفتر العقاري⁽¹⁶⁾، وقد نصت المادة 20 من الأمر رقم 74/75: "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون...".

كما أن الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة: فهو صادر عن الإرادة المنفردة للمحافظ العقاري ويحمل توقيع وحده، رغم ما تطلبه عمليات المسح العام من إجراءات معقدة⁽¹⁷⁾، والدفتر العقاري له أثر قانوني: فالهدف من وراء إعداد الدفتر العقاري بعد عمليات المسح العام وتسليمه للمالك هو إثبات الحقوق العينية الواردة على العقارات، إذ تنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي يشكل سند الملكية". وهذا ما يؤكد وبشكل صريح لا لبس فيه بأن الدفتر هو سند الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة كأثر قانوني لهذا الدفتر، وبذلك يعتبر الدفتر العقاري قراراً إدارياً نظراً لاجتماع عناصر هذا الأخير فيه.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري سند إداري

يرى بعض أساتذة القانون أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، وبالتالي فليس قراراً إدارياً منفرداً ولا يحدث أثراً قانونية، وإنما له دور كاشف للمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري لا يعد كونه شهادة إدارية أو عقد ملكية يوقعه المحافظ العقاري، الذي يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة الدفتر العقاري لما هو وارد في البطاقات العقارية والسجل العقاري⁽¹⁸⁾، ولكن هذا الرأي منتقد كون دور الدفتر العقاري ليس دائماً كاشفاً للحق العيني، فأحياناً يكون منشأ له، وذلك بتحويل الحائز إلى مالك للحق العيني ومنه نشوء حق الملكية الذي لم يكن موجوداً قبل عمليات المسح العقاري العام⁽¹⁹⁾. ونحن نرى أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري، إذ هو تصرف إداري صادر عن هيئة إدارية، ويحمل عناصر القرار الإداري الأربعة، كما أنه لا يجوز الطعن فيه إلا عن طريق دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري.

المطلب الثالث: نموذج الدفتر العقاري

أعطى المشرع الجزائري للوزير المكلف بالمالية صلاحية إعداد شكل الدفتر العقاري (الفرع الأول) وتحديد مضمونه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شكل الدفتر العقاري

يعد شكل دفتر العقاري مسألة من اختصاص وزير المالية، إذ تنص المادة 1/45 من المرسوم رقم 73/76 على: "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر رقم 74/75 ... يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"، وتطبيقاً لهذه المادة صدر عن وزير المالية قرار مؤرخ في 24

مايو سنة 1976، تضمن في مادته الأولى: "يوضع الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 45 ... على مطبوع مطابق للنموذج الملحق بأصل هذا القرار". وإذ تمعنا وتصفحنا نموذجاً عن الدفتر العقاري المسلم من المحافظة العقارية نسجل عليه المعلومات والملاحظات التالية:

غلاف الدفتر العقاري عبارة عن ورق مقوى أخضر اللون ويحتوى في وجهه الأول على البيانات والمعلومات التالية: الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية، عنوان الوثيقة (دفتر عقاري LEVRET FONCIER، وفي وجهه الثاني نجده تضمن ثلاث ملاحظات هامة باللغتين العربية والفرنسية⁽²⁰⁾. ويتكون الدفتر العقاري من أربعة وعشرين (24) صفحة مختومة بختم المحافظة المعنية، وتتضمن الصفحة الأولى منه البيانات التالية: الولاية، المحافظة العقارية، تسمية "دفتر عقاري LEVRET FONCIER" ورقمه، البلدية، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم، قسم، مجموعة الملكية رقم، سعة المسح، رقم القطعة احتماليا⁽²¹⁾.

الفرع الثاني: مضمون الدفتر العقاري

تتضمن الصفحات من الثانية إلى الرابعة والعشرين (24) من الدفتر العقاري ستة جداول مرتبة كما يلي:

الجدول الأول: يتضمن تعيين العقار Designation de l'immeuble المعني بدقة من حيث الحالة والمساحة والمحتوى⁽²²⁾، أما الجدول الثاني: فيتعلق بالملكية Propriété وهو مقسم إلى قسمين، القسم الأول مقسم هو الآخر إلى جزئين؛ الأول يتعلق بالإجراءات المنشئة للملكية؛ بحيث يذكر الإجراء الأول لشهر حق الملكية والحقوق العينية الأخرى في السجل العقاري من تاريخ إشهارها، وهو المنطلق الأول لها⁽²³⁾، ثم يأتي ذكر باقي الإجراءات سواء كانت منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية واللاحقة للإجراء الأول؛ متسلسلة بحسب مراجع إشهارها، وهو الجزء الثاني من هذا القسم المعنون بالإشارات بذكر تاريخها، وحجمها وتربيعتها أو رقمها، أما القسم الثاني فيتعلق بتعيين المالك، بتعيين هويته الكاملة لاسيما الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الميلاد، وكذا ما يتعلق بحالته الشخصية كجنسيته وأهليته⁽²⁴⁾، ويتصدر هذا القسم ذكر هوية المالك الأصلي، أي المالك المرقم العقار باسمه لأول مرة في السجل العقاري، ثم يأتي ذكر هوية المالكين الجدد في حال ما إذا انتقلت إليهم الملكية العقار من المالك الأصلي بموجب إجراءات لاحقة للإجراء الأول، مع التأشير على ذلك من طرف المحافظ العقاري⁽²⁵⁾.

أما الجدول الثالث: فيحتوي على اشتراك بالفصل، والارتفاقات سواء كانت إيجابية أو سلبية Mitoyennetés-Servitudes actives et passives والحقوق المشهورة مع ذكر مراجع الإشهار من تاريخ وحجم وتربيعه (رقم)⁽²⁶⁾، في حين يحتوي الجدول الرابع: على التجزئات والأعباء Démembrements et charges، وذلك من خلال ذكر الحقوق المشهورة مع مراجع الإشهار (التاريخ، الحجم والتربيعه (الرقم)) وكذا التغييرات أو التشطيبات التي تطرأ على الحقوق المشهورة مع ذكر مراجعها أيضاً⁽²⁷⁾، والجدول الخامس: خاص بالامتيازات والرهون Privileges et hypothèques، وينقسم إلى قسمين: قسم خاص بتسجيل الامتيازات، والرهون مع ذكر مراجع إشهارها، وقسم خاص بالتغييرات أو التشطيبات التي تلحق

بها⁽²⁸⁾. أما الجدول السادس: فهو آخر جدول ويحتوي على تأشيرة التصديق Mention de certification المنصوص عليها في المادة 45 من المرسوم رقم 63/76، فيذكر فيه في الجزء العلوي تاريخ تسليم الدفتر العقاري والمقر الخاص بالمحافظة العقارية المعنية مع تأشيرة المحافظ العقاري (الاسم واللقب والختم والتوقيع)، وفي الجزء السفلي يشهد المحافظ العقاري على أن الدفتر العقاري المسلم مصادق عليه وموافق للبطاقة العقارية ويوقعه مع وضع ختم المحافظ العقاري المعنية⁽²⁹⁾.

المبحث الثاني

تنظيم الدفتر العقاري

عمل المشرع الجزائري بشكل كبير على تنظيم الدفتر العقاري، فحرص قانونا على كيفية تنظيمه إعدادا (المطلب الأول)، تعديلا (المطلب الثاني) وتسليما (المطلب الثالث).

المطلب الأول: إعداد الدفتر العقاري

يعد المحافظ العقاري الدفتر العقاري من خلال نقل مجموع البيانات المدونة على البطاقات العقارية الخاصة بالعقار، بعد الانتهاء من عملية المسح إلى الدفتر العقاري⁽³⁰⁾، وبذلك فإن الدفتر العقاري يحتوي على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية، ووجوده مجسد للحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد المرقم نهائيا والأعباء التي تثقله⁽³¹⁾، وعلى المحافظ أن يراعي في عملية نسخ تلك المعلومات التأشير على الدفتر بكيفية واضحة ومقروءة، كما يجب أن تكون الكتابة لزوما بالحبر الأسود غير القابل للمحي، وعدم ترك أي فراغ أو بياض على صفحات الدفتر، وذلك بالشطب عليه بخط مستقيم، مع ضرورة ترقيم وتوقيع كل جداول الدفتر وتأشير عليها بختم المحافظة العقارية⁽³²⁾، وفيما يتعلق بكتابة أسماء الأطراف فيجب أن تكون الألقاب بحروف كبيرة، والأسماء الشخصية بحروف صغيرة وفي الخانة المخصصة لذلك⁽³³⁾، كما يمنع التحشير والكشط في الدفتر، وفي حال الخطأ الناشئ عن الغلط أو السهو في الكتابة فلا يمحى أو يشطب الخطأ، وإنما يتم تصحيحه عن طريق الإحالة التي تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير عليها والموافقة عليها من قبل المحافظ⁽³⁴⁾، كما يسطر بخط بالحبر الأسود بعد كل إجراء كفاصل عن الإجراء اللاحق، ويوضح تاريخه ويشهد المحافظ على صحة كل إشارة أو تأشير بتوقيعه مع وضع خاتم المحافظة العقارية المعنية⁽³⁵⁾.

ويرى الأستاذ ويس فتحي أن المشرع الجزائري تشدد إلى أبعد الحدود في التأشير على الدفتر العقاري، وتدخل كثيرا في تفاصيل وطريقة إعداده من كتابة وترقيم وتوقيع وتجنب للتحشير والشطب فيه والتصحيح بالإحالة وفق المادة 45 من المرسوم رقم 63/76، أكثر من تشدده في بيانات السجل العقاري ذاته، ويرجع سبب ذلك: أن الدفتر العقاري يسلم إلى المالك بينما يبقى السجل العقاري محفوظا لدى المحافظة العقارية، ولذلك فإن احتمال حدوث التزوير والتلاعب وعدم الاهتمام ببيانات الدفتر العقاري تكون أكبر من احتمال وقوعها في السجل العقاري⁽³⁶⁾.

المطلب الثاني: تعديل بيانات الدفتر العقاري:

تتم مراجعة بيانات الدفتر العقاري لعدة أسباب (الفرع الأول)، ليتم بعد ذلك ضبطها في محتواه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: أسباب مراجعة بيانات الدفتر العقاري

يتم مراجعة بيانات الدفتر العقاري لسببين، السبب الأول: إذا وقعت أخطاء تنسب إلى أعوان المحافظات بسبب تدوين البيانات على البطاقات العقارية، أو أثناء نقل البيانات من البطاقات العقارية إلى الدفتر العقاري⁽³⁷⁾، ففي هذه الحالة نفرق بين ثلاث حالات: الحالة الأولى: إذا كان الدفتر العقاري محتفظاً به داخل المحافظة العقارية، فعلى المحافظ العقاري بعد تصحيح البطاقات العقارية أن يبادر تلقائياً بتصحيح الدفتر العقاري، وبالتالي فإن عملية ضبط بيانات الدفتر تتم دون تدخل من جانب مالك العقار محل الدفتر⁽³⁸⁾. وتتمثل الحالة الثانية: إذا كان الدفتر بحيازة مالك العقار واستعمل المحافظ العقاري الحق الممنوح له بالتصحيح التلقائي، فإنه ينذر الحائز بتقديم الدفتر بغية ضبطه، أما إذا كان طلب الضبط من قبل المالك؛ فعليه توجيه الطلب إلى المحافظ مرفقاً بالدفتر العقاري وهذه الحالة الثالثة⁽³⁹⁾.

السبب الثاني: أنه كلما وقع تعديل أو نقل للحقوق المشهورة أو ترتيب حق عيني ما على العقار أو تأشير على البطاقة العقارية، فإن ذلك يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري ما لم يؤد ذلك إلى إنشاء بطاقة عقارية جديدة لأنه في مثل هذه الحالة يتم استحداث دفتر عقاري جديد⁽⁴⁰⁾، عندما يعد المحافظ دفترًا عقاريًا جديدًا، فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق، ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة له⁽⁴¹⁾، ونفضل عدم الإتلاف المادي للدفتر العقاري القديم، والاحتفاظ به ضمن أرشيف المحافظة العقارية مع التأشير على جميع جداوله وصفحاته وختمها بختم المحافظة العقارية المعنية، والإشارة إلى ذلك في البطاقة المطابقة.

الفرع الثاني: ضبط بيانات الدفتر العقاري

بخصوص ضبط بيانات الدفتر العقاري؛ تنص المادة 2/46 من المرسوم رقم 63/76 على: "وكل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سبباً في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ويسلم إلى المالك الجديد"، وتنص المادة 48 من نفس القانون على أن: "كل تأشير يوجد على البطاقة ينقل إلى الدفتر المقدم أو إلى الدفاتر الجديدة"، وفي مثل هذه الحالات عملياً لا يقوم المحافظ العقاري بأي إجراء يتطلب الشهر سواء تعلق الأمر بمعاملة أو سند أو حكم قضائي إلا عندما تكون الوثائق المودعة مصحوبة بالدفتر العقاري⁽⁴²⁾، وذلك حتى يتحقق المحافظ العقاري من بيانات العقار ومن شرط الشهر المسبق من جهة، وحتى يتم ضبط بيانات الدفتر العقاري وفق التصرف أو الحكم المطلوب شهره من جهة ثانية⁽⁴³⁾، واستثنى المشرع الجزائي من شرط تقديم الدفتر العقاري للقيام بالشهر حصراً الحالات التالية⁽⁴⁴⁾:

. العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁴⁵⁾.

. كل عقد محرر أو قرار قضائي صدر من دون مساعدة المالك أو ضده.

. تسجيل امتياز أو رهن قانوني أو قضائي.

بخصوص الحالات المذكورة أعلاه؛ فإن المحافظ العقاري يبلغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري؛ بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام يتضمن إنذاراً بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إشعار استلام الرسالة الموصى عليها بقصد ضبط الدفتر العقاري، ولا يتم أي إجراء آخر قبل تحقيق الموافقة بين السجل العقاري، والدفتر العقاري إلا إذا تعلق الأمر بأحد الاستثناءات السابقة، وفي حال ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية، فإنه بإمكان المالك الجديد أن يحصل على دفتر آخر؛ ويشار في البطاقة العقارية إلى الدفتر المحصل عليه، مع حفظ حق الأطراف المعنيين من أن يطلبوا من المحكمة المختصة حكماً بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية⁽⁴⁶⁾.

المطلب الثالث: تسليم الدفتر العقاري

يتضمن الدفتر العقاري المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية، فوجود مجسد للحقوق العينية المسجلة على العقار الذي تم مسحه، فهو يمثل الوضعية القانونية للعقار، باعتباره سند ملكية للعقار الذي شملته عملية المسح العام ويحتج به في مواجهة الغير⁽⁴⁷⁾، إذ تنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي يشكل سند الملكية"، ولا يسلم للمالك إلا بعد التقييم النهائي (الفرع الأول) وفي حال ضياعه يمكن للمالك اتخاذ إجراءات خاصة للحصول على دفتر يعوض الدفتر الضائع (الفرع الثاني).

الفرع الأول: كيفية تسليم الدفتر العقاري

بشأن طريقة تسليم الدفتر العقاري، فإن الأمر يختلف باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق المشهورة والمؤشر عليها في الدفتر العقاري⁽⁴⁸⁾، فإذا تعلق الأمر بشخص واحد سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً؛ ففي هذه الحالة لا يطرح أي إشكال قانوني ذلك أن عملية التسليم تتم شخصياً للمعني الفرد أو ممثله القانوني إذا تعلق الأمر بشخص اعتباري، إذ تنص المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 على أنه: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وكل نقل لحق الملكية لا يكون سبباً في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه على المالك الجديد".

أما إذا تعلق الأمر بحقوق تتعلق بأمالك مشاعة بين شخصين أو أكثر، فإنه لا يعد إلا دفتر عقاري واحد، يبقى مودعاً لدى المحافظة العقارية؛ ويأخذ عنه كل مالك على الشيوخ نسخة مصورة، إلا إذا اتفق الشركاء على الشيوخ على توكيل أحد منهم بتسليم الدفتر العقاري، ويشار إلى ذلك في بطاقة العقار المطابقة للدفتر العقاري لدى الجهة التي سلم لها الدفتر، وذلك بهدف الحفاظ على الدفتر العقاري وتجنب

ضياعه⁽⁴⁹⁾، ويتعين في هذه الحالة على كل شريك على الشروع أن يحضر الدفتر العقاري المسحوب أو يخطر الوكيل المسلم له بإحضاره، وذلك متى قام بتصرف قانوني على العقار المعني لاحقاً عن الإجراء الأول الذي يشمل الدفتر العقاري⁽⁵⁰⁾.

الفرع الثاني: إعداد دفتر عقاري لتعويض الدفتر الضائع

قد يفقد المالك دفتره العقاري لأي سبب من الأسباب كسرقة الدفتر، إتلافه، ضياعه، حريقه، تشوّهه، وفي مثل هذه الحالات يثور التساؤل حول كيفية حصوله على دفتر آخر⁽⁵¹⁾، الجواب أنه يحق لصاحب الدفتر المفقود أن يحصل على دفتر جديد يعوض الدفتر الضائع أو المفقود⁽⁵²⁾ من خلال إتباع الإجراءات التالية:

- تقديم طلب مكتوب ومسبب ومدعم بتصريح بالضياع مسلم من طرف الجهات الأمنية المختصة موجه للمحافظ العقاري المعني.
- إثبات هويته الكاملة أمام المحافظ العقاري.
- تأشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بحصول صاحبها على دفتر عقاري جديد عوض الدفتر الضائع وإشهاده عن طلب الدفتر بتوافقه مع البطاقة أو البطاقات⁽⁵³⁾. هذا ويمكن إعداد الدفتر العقاري انطلاقاً من الصور الموجودة للبطاقات عند الاقتضاء بموجب قرار من وزير المالية⁽⁵⁴⁾، إذ تنص المادة 54 من المرسوم رقم 63/76 بهذا الشأن: "إن إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات يمكن أن يقرر بموجب قرار من وزير المالية، وعند الاقتضاء؛ إن هذا القرار الذي سيحدد كفاءات الاستنساخ المسموح به، ويوضح الشروط التي بموجبها ستكتب التأشيرات المنصوص عليها في المادتين 45 و53 من هذا المرسوم".

الخاتمة:

استقر المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني؛ الذي من آثاره تسليم الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية المسوحتة. ويعد المحافظ العقاري الدفتر العقاري وفق النموذج الذي يحدده وزير المالية ويسلمه لمالك العقار سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً، لإثبات الحقوق العينية الواردة على العقار، وتنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية بمناسبة الإجراء الأول من جهة؛ وما يطرأ من إجراءات وتغييرات لاحقة على العقار من جهة ثانية. وعمل المشرع الجزائري بشكل كبير على تنظيم الدفتر العقاري شكلاً ومضموناً، وحرص قانوناً على كيفية إعدادهِ وتعديله وتسليمه، وتشدد إلى أبعد الحدود في التأشير عليه، وتدخل كثيراً في تفاصيل وطريقة إعدادهِ؛ من كتابة وترقيم وتصحيح وتوقيع، أكثر من تشدده في بيانات السجل العقاري ذاته، ذلك أن الدفتر العقاري يسلم إلى المالك بينما يبقى السجل العقاري محفوظاً لدى المحافظة العقارية، وبالتالي احتمال حدوث التزوير والتلاعب ببيانات الدفتر العقاري أكبر من احتمال وقوعها في السجل العقاري، وعلى ضوء هذا البحث نتقدم بالاقتراعات التالية:

- العمل على الإسراع بتعميم عمليات المسح العقاري في كل ربوع وبلديات الوطن، بهدف تقديم الدفاتر العقارية لأصحاب الملكيات العقارية من جهة، والحد من استنزاف عقار الدولة من جهة ثانية.
- النص على عدم إتلاف الدفتري العقاري القديم بعد إنشاء دفاتر جديدة والتأشير عليه والاحتفاظ به في أرشيف المحافظة العقارية المعنية.
- العمل على تحديد حد زمني ما بين خمس 5 إلى عشر 10 سنوات يكون بعدها الدفتري العقاري غير قابل للإلغاء حفاظا على استقرار الملكية العقارية.

الهوامش:

- (1) عمروش الحسين، المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مداخلة مقدمة للملتقى الوطني الرابع حول "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، المنعقد بتاريخ 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدية، ص 1.
- (2) يعتبر الشهر العقاري الوسيلة القانونية لإعلام الجمهور بالتصرفات التي ترد على العقار سواء كانت أصلية أو تبعية، منشأة أو كاشفة، ناقلة أو مزيلة، وقد أوجب المشرع لنفاذ هذه التصرفات دعما للاتتمان العقاري، ونشير إلى أنه لا يمكن أن تطبق قواعد الشهر العيني إلا بعد عملية المسح التي تتكفل بتحديد معالم الأرض وتقسيمها إلى وحدات، وإعطائها أرقاما خاصة ورسم مخططاتها. وينقسم نظام الشهر العقاري في العالم إلى نظامين: نظام الشهر الشخصي ظهر في فرنسا، ووفقه يتم شهر التصرفات الواردة على العقارات على أساس أسماء الأشخاص الصادرة بصفتهم هذه التصرفات ويتم القيد في سجلين معا أحدهما يتضمن الترتيب الأبجدي للأسماء والثاني حسب الترتيب الزمني لتقديم السندات من أجل الشهر، وهذا النظام لا يتمتع بالقوة الثبوتية مما يشكل تهديدا لاستقرار المعاملات العقارية، فوظيفته تقتصر على إعلام الغير بما يرد على العقار من تصرفات دون التأكد من صحتها مما يجعلها قابلة للإبطال، أو الزوال حتى بعد شهرها. أما نظام الشهر العيني، فظهر في إسبانيا، ويتم الشهر وفقه للعقارات بذاتها، بحيث يكون لكل عقار بطاقة خاصة به ضمن السجل العقاري الذي تسجل فيه جميع التصرفات الواردة على العقار، وتحكمه هذا النظام المبادئ التالية:
- مبدأ التخصيص: بحيث تخصص لكل عقار بطاقة في السجل العقاري تقيد فيها كل التصرفات الواردة عنه.
 - مبدأ الشرعية: فشهر التصرف هو دليل شرعيته لأنه لا يقيد إلا بعد المراجعة الدقيقة له والتحقق من صحته.
 - مبدأ القوة الثبوتية: فالتصرفات المقيمة هي قرينة قاطعة على ملكية العقار، أو الحق العيني موضوع الشهر، وبالتالي تكتسب حصانة ضد الطعون وتتمتع بقوة ثبات مطلقة.
 - مبدأ القيد المطلق: فالحقوق العينية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بقيدها وشهرها بالنسبة للغير والأطراف.
 - مبدأ حظر التقادم: فلا يجوز لأي شخص أن يحتج بالتقادم المكسب لحق عيني سبق قيده في السجل العقاري (عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية - طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة الأولى، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 43 وما بعدها).
 - (3) تنص المادة 15 من هذا الأمر على أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية العقارية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية" وتضيف المادة 16 من نفس الأمر على: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".
 - (4) ليلي الطلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 76.
 - (5) وهو ما كرسه أيضا نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني التي تنص على أنه: "زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".
 - (6) المادة 324 من القانون المدني: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه".

- (7) ليلى الطلبة، المرجع السابق، ص 80 وما بعدها.
- (8) حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة - طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام .. الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 45 وما بعدها.
- (9) تنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتر الذي يشكل سند الملكية".
- (10) تعتبر هذه المادة (32) بمثابة شهادة ميلاد الدفتر العقاري في الإقليم الجزائري (ريم مراحي، أثر الوثائق المسحقة في ضبط وتحديد الملكية العقارية، مداخلة مقدمة للملتقى الوطني الرابع حول "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، المنعقد بتاريخ 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدينة، ص 12).
- (11) تنص المادة 25 من المرسوم رقم 32/73 على أنه: "توجه قرارات الوالي التي لم تكن موضوعاً لأي طعن مقدم أمام لجنة الطعن التابعة للولاية، وكذا المحاضر المؤقتة، والنهائية والأوراق المؤيدة إلى مصالح إدارة أملاك الدولة والتنظيم العقاري ومسح الأراضي لأجل تحرير شهادات الملكية، وتسليمها إلى المالكين المعترف بأنهم أصحاب أراض خاصة زراعية، أو معدة للزراعة وذلك عند انقضاء أجل المنصوص عليه في المادة 22 أعلاه".
- (12) إعمالاً لنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والتي تعتبر أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق المسوحتة، أكدت الغرفة العقارية لمحكمة العليا في قرارها رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 والمنشور في المجلة القضائية عدد 1، سنة 2001، ص 249 أن: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاء المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعد سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون، ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، ومن ثمة فإن القضاة توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطئوا في تطبيق القانون" (حمدي الباشا عمر، المرجع السابق، ص 58 وما بعدها).
- (13) ريم مراحي، المرجع السابق، ص 12.
- (14) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 58.
- (15) عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة مقدمة لليوم الدراسي حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المنعقد يوم 27 أبريل 2004، المركز الجامعي سوق أهراس، ص 12.
- (16) لخضر القيزي، النظام القانوني للدفتر العقاري، مداخلة مقدمة للملتقى الوطني الرابع حول "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، المنعقد بتاريخ 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدينة، ص 6 وما بعدها.
- (17) لخضر القيزي، نفس المرجع، ص 6.
- (18) علي خوجة خيرة، اختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري، مداخلة مقدمة للملتقى الوطني الرابع حول "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، المنعقد بتاريخ 27 و28 أبريل 2011، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحي فارس المدينة، ص 5.
- (19) لخضر القيزي، نفس المرجع، ص 6.
- (20) غلاف نموذج الدفتر العقاري.
- (21) نموذج الدفتر العقاري، ص 1.
- (22) نموذج الدفتر العقاري (الجدول الأول)، ص 2 و3.
- (23) بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2014، ص 29.
- (24) نموذج الدفتر العقاري (الجدول الثاني)، ص 4 إلى 11.
- (25) بواشري بلقاسم، المرجع السابق، ص 2.
- (26) نموذج الدفتر العقاري (الجدول الثالث)، ص 12 إلى 15.
- (27) نموذج الدفتر العقاري (الجدول الرابع)، ص 16 إلى 19.
- (28) نموذج الدفتر العقاري (الجدول الخامس)، ص 20 إلى 23.
- (29) نموذج الدفتر العقاري (الجدول السادس)، ص 24.

- (30) المادة 1/18 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل التجاري على أنه: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".
- (31) زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد وهران، 2015/2016، ص 120.
- (32) المادة 2/45 من المرسوم رقم 63/76.
- (33) المادة 3/45 من نفس المرسوم.
- (34) ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 264 (الهامش 1).
- (35) المادة 5، 6/45 من المرسوم رقم 63/76.
- (36) ويس فتحي، المرجع السابق، ص 263 وما بعدها.
- (37) تنص المادة 6/33 من المرسوم رقم 63/76 على: "إن الأغلاط التي نسب إلى أعوان المحافظات والتي تتم معاينتها في التأشيرات على البطاقات بعد تقديم السجل التجاري.....، يمكن تصحيحها إما بمبادرة المحافظ وإما بناء على طلب حائز السجل العقاري".
- (38) بواشري بلقاسم، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحتة"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، ديسمبر 2016، ص 75.
- (39) تنص المادة 51 من المرسوم رقم 63/76: "عندما يقوم المحافظ العقاري مستعملاً الحق الممنوح له في المادة 33 بالتصحيح التلقائي للتأشيرات المكتوبة في مجموعة البطاقات، فإن هذا التصحيح يبلغ إلى المعنيين مع تقديم إنذار إلى حائز الدفتر من أجل ضبطه، وتتم هذه التبليغات والإنذارات إلى بناء على طلب المحافظ ضمن الشروط المنصوص عليها في المادة 50.
- إذا طلب المالك تطبيقاً للمادة 33 السابق ذكرها، تصحيح التأشيرات المكتوبة على البطاقة، فإن المحافظ لا يمكنه أن يستجيب لهذا الطلب إلا بناء على تقديم الدفتر العقاري، وإذا رفض القيام بالتصحيح فيبلغ قراره إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام وذلك في أجل خمسة عشر يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطلب".
- (40) ويس فتحي، المرجع السابق، ص 262.
- (41) المادة 49 من المرسوم رقم 63/76.
- (42) تنص المادة 16 من الأمر رقم 74/75 على: "إن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، وتضيف المادة 2/18 من نفس القانون: "إن العقود الإدارية والاتفاقات المشار إليها في المادة 16 أعلاه لا يمكن إشهارها إلا إذا كانت الوثائق المخصصة بأن تكون محفوظة لدى المصلحة المكلفة بالسجل التجاري، مرفقة بالسجل التجاري"، وتؤكد المادة 1/50 من المرسوم رقم 63/76 على أنه: "لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري".
- (43) ويس فتحي، المرجع السابق، ص 263.
- (44) المادة 2/50 من المرسوم رقم 63/76.
- (45) نشير أن المادة 13 من الأمر رقم 74/75 ملغاة بموجب قانون المالية لسنة 2015.
- (46) الفقرات 3، 4، 5 و 6 من المادة 50 من المرسوم رقم 63/76.
- (47) زهدور إنجي هند، المرجع السابق، ص 120.
- (48) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 60. بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 30.
- (49) إذ تنص المادة 47 من المرسوم 63/76 على أنه: "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياخ، يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر، ويشار على بطاقة المطابقة على الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري".
- (50) بواشري بلقاسم، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحتة"، المرجع السابق، ص 75.
- (51) زيتوني عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2009/2010، ص 135.
- (52) بواشري بلقاسم، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحتة"، المرجع السابق، ص 75.

(53) تنص المادة 52 من المرسوم رقم 63/76 على أنه: "يستطيع المالك في حالة ضياع الدفتري أو إتلافه وبموجب طلب مكتوب ومسبب وبناء على إثبات هويته، أن يحصل يحصل على دفتري آخر ويؤشر في البطاقة على الحصول على هذا الدفتري"، وتضيف المادة 53 من نفس المرسوم: "يشهد المحافظ عند كل طلب على الدفتري بموافقة هذا الأخير مع البطاقة أو البطاقات".

(54) زيتوني عبد الغني، المرجع السابق، ص 136.