

الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية في القانون الجزائري

Real estate book as a basis for proving real property in Algerian law

د/ حساين سامية*

د/ قونان كهينة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة امحمد بوقرة – بومرداس

جامعة مولود معمري، تيزي وزو

samia_hassaine@yahoo.fr

kahigoun@gmail.com

تاريخ الارسال: 2020/01/23 تاريخ القبول: 2020/06/14 تاريخ النشر: 2020/06/15.

الملخص:

يشكل الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات ملكية أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، طبقا لنظام الشهر العيني، وقد أكد القضاء هذا المبدأ في عدة قرارات، إلا أن هذا السند لم يعترف له بالحجية المطلقة، باعتبار أنه يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري، بل بقي قاصرا كدليل أمام عدم استكمال عملية مسح الأراضي الذي عرف تباطؤا وأحدث غياب سجل وبطاقة عقارية معرفة، لاسيما أمام تواجد الدولة لوصف من العقارات غير مطالب بها، ما جعل الحكومة تتدخل بموجب قانون المالية لسنة 2015، ثم قانون المالية 2018 لتضع آليات لتنظيم الحافظة العقارية من جديد من خلال منح فرصة للتزقيم واستكمال عملية المسح الكلي وإعطاء أجال للمالكين بغرض تسوية وضعيتهم الا ان ذلك احدث بعض الإشكالات العملية.

الكلمات المفتاحية: العقار، دفتر عقاري، ملكية عقارية، مسح عقاري، سجل عقاري.

Abstract:

The real estate book is the only basis for proving the ownership of fixed real estate owners their rights after completing the general land survey process and establishing the real estate registry, according to the system of in-kind month. In it before the administrative judiciary, but it remained a minor as evidence before not completing the land survey process, which was known as a slowdown and the latest absence of a record and a known real estate card, especially in front of the state's presence of a number of unclaimed real estate, which caused the government to intervene according to the Finance Law for the year 2015, then the 2018 Finance Law to put Mechanisms for Regulating the real estate portfolio again by granting an opportunity for numbering and completing the total survey process and giving owners time limit to settle the situation

Key words: real estate, real estate book, real estate property, real estate survey land register.

*المؤلف المرسل: حساين سامية

مقدمة:

اهتمت الدول ومن بينها الجزائر بتنظيم المجال العقاري، نظرا لما يثيره من نزاعات على مستوى المحاكم، وقد تم تنظيم كل ما يتعلق بالحفاظة العقارية بموجب قواعد عامة في إطار القواعد العامة¹، وأخرى بموجب قواعد خاصة وفقا لأحكام ونصوص من أهمها تدرج ضمن نظام يُعرف بنظام الشهر العقاري.

يهدف هذا النظام إلى تسجيل التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري، لإعلام الكافة بها، وذلك من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية، إلا أن هذا المجال لم يسلك نظاما واحدا، بل اعتمد على نظامين للشهر؛ الأول وهو نظام يتم التسجيل فيه طبقا لأسماء الأشخاص، دون الحاجة إلى النظر للعقار محل التصرف، يدعى بنظام الشهر الشخصي. والثاني، يجعل العقار محل اعتبار، ويعرف بنظام الشهر العيني، ويقوم على شهر التصرفات والحقوق الواردة على العقار، وهو النظام المعتمد بعد صدور الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري².

في هذا الصدد، تساهم عملية مسح الأراضي المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 32 /73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة³ في تطبيق نظام الشهر العيني، والذي يترتب عنه تكوين بطاقات عقارية، يسلم على إثرها للحائز دفتر عقاريا، هذا الأخير يعتبر في الجزائر من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار.

إن عملية تأسيس بطاقات عقارية في الجزائر عملية تعرف في كل مرة ضرورة إعادة النظر وبقيت ناقصة أمام وجود أراضي مجهولة الهوية، فرغم وضوح النظام القانوني للدفتر العقاري عبر الأحكام التي نظمتها منذ مدة، والتي اعتبرته السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية، تكريسا لتعميم نظام الشهر العيني، إلا أنه لا يزال من المسائل التي تطرح في المحاكم بكثافة وهذا أمام تطبيق النظام المختلط للشهر من جهة، ما جعل الدفتر يتأرجح بين كونه سند مطلق أو نسبي، وأمام عدم اكتمال عملية المسح الكلي للأراضي وبقاء بعض الأملاك مجهولة وأخرى متنازع فيها من جهة أخرى، والتي لا تزال لحد اليوم من بين أولويات الحكومة قصد الحد من النزاعات العقارية، ما يجعلنا نقف عند العديد من المسائل التي تطرح في هذا الشأن، لاسيما بعد صدور نصوص تتعلق بذلك، والتي كان الغرض منها العمل على القيام بمسح عام للأراضي والسعي نحو تطهيرها كلية وحصرها والتعريف بها والحصول على بطاقة نهائية، كل ذلك تجسيدا ومساهمة في تدعيم حجية الدفتر العقاري كدليل رسمي ومطلق للإثبات.

توالت الخطوات التشريعية تحقيقا لهذه الأهداف، وعمل المشرع على ضرورة الاعتماد على العقود الرسمية بدلا من العرفية وعقود الشهرة، وصدرت نصوصا تتعلق بالتحقيق العقاري لسنة 2007⁴، إلى جانب صدور المرسوم التنفيذي سنة 2008 الذي ألغى الأحكام السابقة المتعلقة بسن إجراءات التقادم المكسب، ماثراً في مسألة حجية الدفتر العقاري وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية وكل هذا سيرا نحو إلغاء النظام الشخصي، الذي أثبت هشاشته بارتفاع النزاعات أمام المحاكم عند تطبيقه.

¹-أنظر المواد من 674 إلى 936 من الأمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

²- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 52، الصادر في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

³- مرسوم رقم 32/73 مؤرخ في 05 جانفي 1973 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 20 فيفري 1973.

⁴- قانون رقم 02 /07 مؤرخ في 27 فيفري 2007، يتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية، ج، ر عدد 15، الصادر في 28 فيفري 2007.

أظهرت الحكومة في الفترة الأخيرة عزيمة وإرادة سياسية في إعادة النظر والتعامل من جديد مع الملف، وشرعت في استكمال عملية المسح العام، غير أن الدولة وجدت صنفا من عقارات غير مطالب بها، وهذا بات يعرقل لها عملية مسح الأراضي، فتدخلت الحكومة بوضع آليات جديدة للإسهام في الإسراع بإثبات الملكية، وعدل الأمر رقم 74/75 بموجب قانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وتم وضع أسلوبا جديدا للترقيم العقاري، لكنه باء بالفشل. ما أدى إلى اتخاذ تدابير أخرى بموجب قانون المالية لسنة 2018، إذ نصت المادة 89 منه على حل قانوني آخر في المسألة، مفاده فتح الفرصة لتسوية العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، ما يجعل من تنظيم الوعاء العقاري وتطهير الملكية العقارية مرة أخرى يثير النقاش بل وي طرح إشكالات تعتري عملية الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها.

لهذا وأمام صعوبة تطبيق نظام الشهر المتوقف على عملية مسح الأراضي على مستوى التراب الوطني واعتبارا لما للدفتري العقاري من دور أساسي في اثبات الملكية العقارية، فيما يصعب توسيع امتلاكه لكل الماكين، وأمام رغبة الحكومة في الانتهاء من عملية المسح، ننتسأل كيف تعامل المشرع الجزائري مع مسألة تنظيم العقار من خلال الدفتري العقاري كدليل إثبات، مقابل بقاء تأرجح حجته أمام القضاء الجزائري، وكيف يمكن أن تدعم الإجراءات الجديدة الواردة في قانون المالية لسنة 2018 والخاصة بترقيم العقارات عند عملية المسح العام للأراضي في اثبات الملكية العقارية وتوسيع امتلاك الدفاتر العقارية؟

للإجابة على الإشكالية، نتعرف على المرحلة السابقة لتأسيس السجل العقاري والتي تعد تمهيدا لإعداد الدفتري العقاري كأول سند رسمي للملكية العقارية (المبحث الأول)، ثم نتطرق إلى إشكالية اثبات الملكية العقارية بين حجية الدفتري العقاري وكيفية اثبات العقارات المجهولة الهوية في إطار التدابير الجديدة المتخذة والخاصة بالترقيم العقاري في ظل قانون المالية لسنة 2018 (المبحث الثاني).

المبحث الأول: تأسيس السجل العقاري تمهيدا لإعداد الدفتري العقاري.

يعتبر الدفتري العقاري آخر مرحلة من مراحل تأسيس السجل العقاري، هذا الأخير الذي يهدف إلى إعداد الوضعية القانونية للعقارات، وتبيين تداول الحقوق العينية، والذي يمكّن في كل بلدية على شكل مجموعة بطاقات عقارية، ويتم إعداده أولا بأول بعد إجراء عملية مسح الأراضي على إقليم بلدية ما (المطلب الأول)، لينتهي بإعداد الدفتري العقاري وتسليمه للمعني بالأمر (المطلب الثاني).

المطلب الأول: السجل العقاري تكريس لنتائج عمليات المسح.

تعد عملية مسح الأراضي القاعدة الأساسية لإنشاء السجل العقاري، وهي تساهم في توحيد سند الملكية المتمثل في الدفتري العقاري، لذلك يعتبر المسح العام للأراضي وسيلة مادية لتأسيس السجل العقاري (الفرع الأول)، يلعب دورا مزدوجا؛ فنيا وقانونيا (الفرع الثاني).

الفرع الأول: المسح العام للأراضي وسيلة مادية لتأسيس السجل العقاري.

يسبق إجراء إنشاء السجل العقاري عملية رئيسية، تعد الوسيلة المادية لتأسيسه والركيزة الأساسية التي يقوم عليه نظام الشهر العيني، وقد أطلق عليها المشرع الجزائري اسم "المسح العام للأراضي"¹، وهي عملية شديدة التعقيد والتدرج والدقة، حيث تخضع للعديد من الأسس الفنية والقانونية،

¹ - بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010/2009، ص 03.

وتنصب على العقارات باختلاف أنواعها، سواء عقارات الخواص أو العقارات التابعة للدولة بنوعيتها العامة والخاصة¹.

باتمام العملية أعلاه يحدد النطاق الطبيعي للعقارات، بتحديد معالم القطعة الأرضية وتقسيمها إلى وحدات ملكية بهدف إعطائها أرقام خاصة ورسم مخططاتها، لفرز الملكيات العقارية وتنظيم الوعاء العقاري².

وقد نص المشرع الجزائري على عملية المسح في الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر، في مادته الثانية. كما يتم تحديد الملكيات على مجموع التراب الوطني وذلك من أجل إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح الأراضي وفقا للمادة 4 من نفس الأمر.

الفرع الثاني: الدور المزدوج لعملية المسح.

يكمن الهدف المباشر من عملية المسح، في تشكيل الوثائق المساحية التي تشكل القاعدة الطبيعية للسجل العقاري، والتي تتضمن الرسم التخطيطي ووثائق الجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية، مع التفاصيل لكل تجزئتها³.

وقد حرص المشرع على اتخاذ مجموعة من الإجراءات، لتجسيد وضمان حسن سير عملية المسح، عند التحضير وعند إعدادها وضبطها، وذلك من خلال الأموال والنفقات التي خصصتها الدولة لإنجاح هذه العملية، وعلى هذا الأساس، فإن إجراء المسح يبدأ بفتح المسح الذي يجب أن يتبع مراحل⁴.

تعتبر بذلك عملية مسح الأراضي عملية مزدوجة لها وجهان؛ الوجه الفني ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا، قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة. ووجه قانوني، يتمثل في التعريف بالعقارات وتبيان حالتها القانونية، عن طريق إنشاء بطاقة هوية للعقار، يتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق المترتبة لهم أو عليهم. لذلك فالعملية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم⁵.

المطلب الثاني: الدفتر العقاري كأخر إجراء قانوني لإعداد السجل العقاري.

تلي عملية المسح العام للأراضي، عملية إعداد السجل العقاري، المخولة قانونا للمحافظ العقاري، أين يتم تكريس نتائج عمليات المسح وترجمتها، والتي تشمل بعض الأعمال القانونية (الفرع الأول)، ويعتبر الدفتر العقاري آخر مرحلة من مراحل تأسيس السجل العقاري (الفرع الثاني).

¹ - أوشن حنان، خليفه ورده، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 01، عدد 02، 2017، ص 32.

² - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006، ص 45. أنظر كذلك:

Cherif RAHMANI , Evolution du régime foncière en Algérie, direction générale de domaine national, unité de formation continue, Alger, 2006, pp 48-50

³ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص ص 03-04.

⁴ - حددت المادة 03 من المرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الاجراءات الافتتاحية لعملية المسح. جريدة رسمية عدد 30، الصادر في 13 أفريل 1976 المعدل والمتمم.

⁵ - بوزيتون عبد الغني، مرجع سابق، ص ص 04-05.

الفرع الأول: الأعمال القانونية السابقة على اعداد وتسليم الدفتري العقاري

يتسم اعداد وتسليم الدفتري العقاري بعد القيام ببعض الأعمال القانونية، المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملك وإعداد وثائق المسح، من مخططات وسجلات تبين العقارات المسوحة وترقيمها ورسم حدودها، ثم تودع كل هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية، ليتكفل المحافظ العقاري بإنشاء السجل العقاري¹.

عند الانتهاء من إجراءات المسح في البلدية المعنية، تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية² وتتم معانة إيداع الوثائق بمحضر تسلم وثائق المسح، محرر من قبل المحافظ العقاري، حيث يذكر فيه تاريخ الإيداع، ويحاط الجمهور علما عن طريق الإعلان في الصحافة بهذا الإيداع ويمنح لكل ذي مصلحة أجل (04) أربعة أشهر للاطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات³، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي والعقارات موضوع المسح، ويمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير⁴.

بعد إيداع وثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري، بمجرد الإضاء على محضر تسلم الوثائق المسحية، إما ترقيما نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقا للتشريع المعمول به⁵. وإما ترقيما مؤقتا في الحالات التي يكون فيها العقار بدون سند، ولا يستند فيه إلا للوقائع المادية التي تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم - كما في الحيازة - واستنادا إلى ذلك، يمكن تقسيم الترقيم المؤقت إلى ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر، وترقيم مؤقت لمدة سنتين⁶. وهذا النوع من الترقيم يثير العديد من الإشكالات عند عملية الجرد الشامل حيث تعترض إدارة مسح الأراضي أنواع من العقارات مجهولة الهوية ولم تكن موضوع تسجيل من قبل، ولا موضوع طلب تسجيل، ما يجعل من إثبات الملكية معقدا. وهو ما سيتم التطرق إليه في نهاية هذا البحث من خلال عرض التدابير الجديدة المتخذة في الشأن من قبل المشرع.

تلي عملية ترقيم العقارات، عملية تأسيس بطاقات عقارية، من خلالها تتبين الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، وتوفر حماية للمتعاملين في العقار وتنشط الانتماء العقاري، كما أن كل عقد ووثيقة تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية، ينتج عنه إنشاء بطاقات عقارية، كذلك التأشير للدفتري العقاري⁷.

في هذا السياق أوكلت المادة الخامسة من المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي⁸ بغرض قيامها كمؤسسة إدارية بعملية تطهير الأملاك الوطنية الخاصة

1- يراقب المحافظ العقاري وثائق الحالة المدنية الخاصة بالأطراف طبقا للمادة 65 من المرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، أين يتعين تقديم كل عقد أو محرر للإشهار في صورة رسمية طبقا للمادة 65 المذكورة. أين يتولى المحافظ العقاري مراقبة السندات المقدمة له من الناحية القانونية والتنظيمية طبقا للمادة 61 إضافة إلى مدى شرعية السندات على ألا تكون مخالفة للنظام العام والقانون طبقا للمادة 105 من المرسوم 63/76، جريدة رسمية عدد 30، الصادر في 13 أبريل 1976، معدل ومتمم.

2- المادة 10 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

3- المادة 09 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

4- أكدت ذلك المواد من 08 وما يليها من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

5- المادة 13 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

6- انظر المادتان 13، 14 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

7- بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006/2005، ص 41.

8- مرسوم تنفيذي رقم 234/89 مؤرخ في 19 ديسمبر 1989، يتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 54، الصادر في 20 ديسمبر 1989.

منها والعامّة، مهمة إنشاء البطاقات العقارية إلى الوكالة الوطنية للمسح، أين يتولى مهام اعدادها ومسكها المحافظ العقاري طبقا للمادة 03 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، سالف الذكر.

الفرع الثاني: إعداد وتسليم الدفتر العقاري

تلي عملية تأسيس البطاقات العقارية، إعداد الدفتر العقاري (أولا)، ثم تسليمه للمعني بالملكية (ثانيا).

أولا: إعداد الدفتر العقاري

بعد الافراغ من عملية تأسيس الدفتر العقاري، يسلم للمعني دفترا عقاريا، يتضمن موجزا لأهم ما تحتويه البطاقة العقارية في هذا الشأن، أين يتعين على المحافظ العقاري التأكد من مطابقته لمجموع البطاقات العقارية¹، بموجبه يثبت ملكيته لعقار معين، ولا يمكن لأي شخص أن يدّعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات، أو يدعي أي حق عيني عليه، ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار، بعد إحداث عملية المسح².

بالتالي يمكن اعتبار الدفتر العقاري بمثابة التجسيد الفعلي والتأسيس القانوني للسجل العقاري، حيث أن العبرة في الدفتر العقاري بمجموعة الملكية وليس بالشخص المالك³. وقد راعى المشرع في مسألة ضبط الدفتر العقاري قواعد وبيانات أساسية وجب مراعاتها أثناء اعداده، تناولتها المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة التي ركزت على إعدادها بكيفية واضحة ومقروءة وبشروط شكلية بينتها المادة. كما يجب ان يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار صادر عن وزير المالية، وأول قرار صادر في هذا الشأن هو القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري⁴. حيث يجب على المحافظ العقاري أن يؤشر على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري، عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية عليه⁵.

ثانيا: تسليم الدفتر العقاري.

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على عقار ممسوح، أي بعد تعيين مجموعة الملكية وإجراء الترقيم النهائي، وإنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني؛ وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم، ليتم تسليمه للمالك الجديد؛ ففي حالة البيع مثلا، فإن الدفتر الذي يكون في حوزة البائع، يودّع لدى المحرر من طرف الموثّق لدى المحافظة العقارية، وعندما يشهر العقد يؤشر في الدفتر العقاري بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر الجديد، أما في حالة قسمة الملكية، فعلى المحافظ العقاري إعداد دفتري عقاري جديد⁶.

1- جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، محمول من الموقع:

<https://platform.almanhal.com/Reader/2/56360>، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2018/03/20.

2- حشود نسيم، القيمة القانونية للدفتر العقاري، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، يومي 02-03 جوان 2014، ص 53، أنظر أيضا: رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري-تيزي وزو، الجزائر، 2014/2013، ص 254 وما بعدها.

3- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة

الحاج لخضر، باتتة، 2009/2008، ص ص 62-63.

4- قرار وزير المالية رقم 20 مؤرخ في 1977/05/27، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية عدد 20، الصادر في 1977/03/09.

5- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2014/2013، ص 30.

6- وهو ما يستخلص من نص المادة 49 من المرسوم رقم 63-76، السالف الذكر.

المبحث الثاني: اثبات الملكية العقارية بين حجية الدفتر العقاري والتدابير الجديدة لترقيم العقاري في ظل قانون المالية لسنة 2018.

من أجل تأسيس بطاقة عقارية وضع نظام الشهر العقاري كإحدى الآليات الكفيلة بذلك، غير أن ذلك لم يتحقق بسبب تأخر عملية مسح الأراضي الذي عرف تباطؤا وتعثرا في إتمام عملية الترقيم للعقارات، ورغم أن المشرع الجزائري كرّس نظام الشهر العيني واستحدث السجل العقاري، وأوجد لأجل ذلك ترسانة من النصوص القانونية لتثبيت حق الملكية العقارية، إلا أن ذلك لم يكن كافيا وكفيلا لإغلاق هذا الملف نهائيا بسبب توقف تأسيسه على إتمام عملية مسح الأراضي العام، ومن أجل الوصول إلى هذه الغاية، شرعت الحكومة في قانون المالية لسنة 2018 بوضع أحكام تصبو من خلالها إلى إتمام عملية المسح عبر ترقيم للعقارات غير المطالب بها تحسبا إلى أي نزاعات يمكن أن تثار في هذا الشأن.

هذا ما يجعلنا نتطرق إلى كيفية اثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري الذي تأرجحت حجيته أمام القضاء الجزائري، بين كونه دليل مطلق تارة ودليل نسبي تارة أخرى (المطلب الأول) وبين ما وضعته الحكومة في إطار قانون المالية الجديد من إجراءات بهدف اثبات الملكية وإتمام عملية المسح العام للأراضي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية.

اختلف الفقه والقضاء الجزائريين في مسألة دور الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية وقد اثبت القضاء الجزائري اختلافه في اعتبار هذا السند حجية قاطعة لإثبات الملكية (الفرع الأول) أو حجية بسيطة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية

يرجع أنصار من يعتقدون في الحجية المطلقة للدفتر إلى أسباب عدة مستندة إلى نصوص قانونية¹ ومن خلال استقراءها، يتضح اعتباره المنطلق الوحيد والأساس في إثبات وإنشاء الحق العيني العقاري في مجموعة البطاقات العقارية المنشأة طبقا لنظام الشهر العيني، الذي أخذ به المشرع الجزائري طبقا للأمر رقم 74/75 سالف الذكر (أولا)، وهو ما كرسه القضاء في العديد من قراراته (ثانيا).

أولا- التكريس التشريعي لمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري بمثابة شهادة ميلاد للعقار، يعمل على تثبيت ملكية شخص على عقار أو حقوق عينية عقارية، لتكون حجة في مواجهة الغير²، ويشكل سندا قويا للملكية، وكل تسجيل في السجل العقاري يكون بتقديم أو استظهار الدفتر العقاري، وكل تأشير في البطاقة العقارية والعينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري، حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار ويستبعد نشوب الكثير من النزاعات حوله³.

¹ في ادلة اعتبار الدفتر حجية مطلقة انظر: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، في القانون الجزائري، الطبعة 4، دار هومة، الجزائر، 2014. انظر ايضا لمزري مفيدة، الدفتر العقاري

كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي احمد زبانة، غليزان، المجلد 8، العدد 01، 2019، ص 9

² حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002، ص 43.

³ صبايحي ربيعة، دور المحافظ العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، مجلد 52، عدد 03، 2015، ص 142.

أفصح المشرع عن هذه الرغبة حتى في النصوص السابقة للأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وفي المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة من خلال المادتين 32 و 33 منه.

بذلك يعتبر الدفتر العقاري في يد مالكة عنوان الحقيقة في إثبات الملكية العقارية، ليشكل السند الوحيد للإثبات، وبالتالي الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه، سواء كانت رسمية أو عرفية، إدارية كانت أو قضائية¹، فهو لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني.

ثانيا- التطبيقات القضائية لمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري في الإثبات.

أكد القضاء على تبينه لمبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، إذ أصدرت المحكمة العليا في هذا الصدد عدة قرارات قضائية²، أشهرها ما جاء في القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28³، وفي قرار آخر، قضى بأن يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية، طبقا للمادة 19 من الأمر رقم 74 / 75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم رقم 73/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بعد استكمال الإجراءات والشكليات والآجال، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية⁴.

بذلك، فإن القضاء حسم الموقف باعتبار إثبات الملكية العقارية في المناطق المناطق الممسوحة يكون بالدفتر العقاري، والقول بخلاف ذلك يؤدي إلى عدم استقرار الملكية والحقوق العينية العقارية، ويؤدي إلى تضارب وسوء تطبيق القانون من طرف الجهات القضائية المختصة⁵.

الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية

يعتقد البعض الآخر في أن الدفتر العقاري ذو حجية نسبية⁶ حيث يمكن أن تشوب عملية شهر الحقوق العينية بعض الأخطاء، وهو ما يجعل تلك الحقوق عرضة لعيوب، ما يؤدي إلى القول بنسبية حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، والتقليل من قوته الثبوتية، وهو ما يمكن استخلاصه من بعض النصوص القانونية (أولا)، وبعض تطبيقات الأحكام القضائية (ثانيا).

أولا-تضييق المشرع الجزائري من نطاق الحجية المطلقة للدفتر العقاري

ضيّق المشرع الجزائري من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة، وقلل من شأن القوة الثبوتية لها، وهو ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، إذ مكن

¹ ضيف أحمد، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، غرداية، مجلد 02، عدد 02، 2009، ص 234.

² انظر اجتهاد المحكمة العليا في قرار رقم 259635 الصادر بتاريخ 2004/04/21، مجلة المحكمة العليا عدد خاص الاجتهاد القضائي، ج3، 2004، ص ص 52-54.

³ قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية- قرار رقم 197920، بتاريخ 2000/06/28، المجلة القضائية، عدد 01، 2001، 249، والذي جاء فيه أنه: "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 قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سنداً لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون ومن الثابت قانوناً كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية. ...".

⁴ قرار المحكمة العليا، - الغرفة العقارية- قرار رقم 259635 بتاريخ 2004 / 04 / 21، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الثالث، ص 240.

⁵ زهدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وحمايتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، محمد بن أحمد، 2016/2015، ص 142

⁶ في ادلة اعتبار الدفتر العقاري ذو حجية نسبية انظر: مجيد خلفوني، لمزري مفيدة، مرجع سابق، ص 95.

وبموجب المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر الأطراف من اللجوء إلى القضاء لإعادة النظر في الترقيم النهائي، وحتى بعد تسليم الدفاتر العقارية، لإعادة النظر في الحقوق الثابتة¹.

وهو ما يجعل من هذا الرأي وارد أمام الواقع المعاش باعتبار أن عملية المسح ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، خاصة وأنها تعتمد على تصريحات الافراد، لذا يعد الطعن القضائي سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة الحقوق².

كما يظهر أيضا الأثر النسبي للدفتر العقاري، عندما لم يحدد المشرع أجل مسقط لقرارات المحافظ العقاري، إذ يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء، سيما ما تعلق منه بالتريغ النهائي، عند اقراره بإمكانية الأخذ بالتقادم المكسب، وهو ما يشكل خروجا عن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني، وبالتالي التأثير على استقرار الملكية العقارية³.

إن تمسك المشرع بأحكام التقادم المكسب باعتباره سببا من أسباب كسب الملكية العقارية الخاصة، حسب نص المادة 827 و828 من القانون المدني يتعارض إلى حد ما مع حضر التقادم الذي يعتبر كمبدأ من المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، سيما بعد صدور المرسوم رقم 352 /83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية⁴، غير أن هذا المرسوم قد ألغي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 147 /08 المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية⁵، والذي جاء كتطبيق للقانون رقم 02/07 والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁶، والذي يعد بديل عن الملكية بالتقادم المكتسب، حيث يوجب المشرع هنا إجراء تحقيق إداري وهو يطبق على كل عقار لم يخضع إلى عمليات المسح العام للأراضي، ويشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو حرّرت سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 (وفقا للمادة 01 و2 منه)، وتنص المادة 12 على إمكانية فتح أي اعتراض وتدخل القضاء من أجل حسم المسألة.

يتضح مما سبق، أن المشرع جاء بهذا القانون من أجل تدارك النقص وسدّ الفراغ الذي سببه عدم استكمال عملية مسح الأراضي ومنح للملاك فرصة اثبات حقوقهم بتقريب الإدارة للمواطن في اللجوء إلى تحقيق تجرية هذه الأخيرة بغية تعزيز التعرف على هوية العقارات.

ثانيا- التطبيقات القضائية للحجية النسبية للدفتر العقاري.

تبنى القضاء في أحكامه مبدأ نسبية حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، وهو ما أكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الذي يقر بإمكانية إلغاء الدفتر العقاري ومناقشة مضمونه أمام القضاء⁷.

كما قضت أيضا في قرار آخر صادر لها في 2005/02/23، بأنه لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن التريغ النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا¹.

¹- وذلك ما أشارت إليه الفقرة الأولى من المادة 16 من المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، السالف الذكر.

²- حشود نسبية، الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 31، الجزء الثاني، 2017، ص 28.

³- بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسووحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، مجلد 02، عدد 02، 2016، ص 79.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 352 /83 مؤرخ في 1983/05/21 يتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 21، الصادر في 1983/05/24.

⁵- جريدة رسمية عدد 26، مؤرخ في 25 مايو 2008.

⁶- جريدة رسمية عدد 15، مؤرخ في 28 فبراير 2007.

⁷- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، قرار رقم 108200، بتاريخ 1994/03/16، المجلة القضائية، عدد 02، 1992، ص 80.

ويضاف إلى ذلك القرار الصادر بتاريخ 2006/11/15 الذي اعطى الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وأدى ذلك إلى حصوله على الدفتر العقاري ذو القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائياً².

الى جانب ذلك، لايزال لحد اليوم القضاء الجزائري يصدر قرارات يقر فيها بإمكانية الغاء الدفاتر العقارية ومناقشة مضمونها أمام القضاء الإداري، وهو ما صدر عن الغرفة العقارية، بموجب القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14.

صفوة القول، أنه يمكن الطعن بالتزوير في السندات التي لم يتم الاستناد في إصدارها الى عملية المسح وأن حجية الدفتر هنا تكون نسبية ويكون له قيمة عقد الشهرة او عقد تقريبي يمكن اثباته بشهود، وأما إذا كانت الوثائق صادرة في إطار عملية المسح العقاري فإنه لا يمكن الطعن فيه بالابطال أو الإلغاء وإنما ترفع دعوى الإلغاء، وعندها يمكن القول أن الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة تعطي لصاحبها قرينة قاطعة لا يمكن الطعن فيها الا بالتزوير³. وفي هذا الصدد ووفقا لقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية⁴. فإن المحكم الإدارية فإن هذه الأخيرة تختص بالفصل بكل من دعاوى الإلغاء والدعاوى التفسيرية والفحص في المشروعية المتعلقة بالدفتر العقاري بحكم أنه سند أو قرار اداري⁵.

المطلب الثاني: الآليات الجديدة لترقيم العقاري للعقارات غير المطالب بها اثناء اشغال مسح الأراضي في ظل قوانين المالية.

على الرغم من كل الضوابط والترسانة القانونية المقدمة والاهتمام التشريعي الذي يحيط بعملية المسح العقاري وتنظيمها، كمرحلة أولية وأساسية لتأسيس السجل العقاري وتسليم المالك الدفتر العقاري، باعتباره بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وهذا بالشكل الذي تم تقديمه عند بداية هذا البحث، إلا أن ذلك لم يحقق الأهداف المرجوة من المشروع حيث بقيت المنظومة العقارية غير شاملة لبعض الزوايا التي ظهرت اشكالاتها اثناء القيام بعملية مسح الأراضي، وبقيت دائما في حاجة الى آليات وإجراءات تنظم هذا الوصف من العقارات، وهو ما تم استيعابه عند القيام بعملية المسح حيث اصدر المشرع في اطار قانون المالية لسنة 2018 تدابير جديدة وهي أحكام تهدف إلى تنظيم الأملاك المجهولة التي تكون في حاجة الى ترقيم مؤقت، كما أصدرت مديرية أملاك الدولة تعليمية رقم 4060 بتاريخ 5 أفريل 2018 تعزز هذا المسار⁶.

تم اتخاذ اجراء مماثلا في الهدف قبل هذا التعديل، ففي اطار قانون المالية لسنة 2015، إلا أنه لم يكن ناجعا وهو ما يجعلنا نتعرض الى كل هذه الإجراءات والتدابير المتخذة في هذا الشأن (الفرع الأول) ثم نبين أهم النتائج المترتبة على تطبيق قوانين المالية الخاصة بالترقيم بهدف التنظيم العقاري (الفرع الثاني).

¹ قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 112828 صادر بتاريخ 2005/02/23، محمول من الموقع:

<https://elmouhami.com> تاريخ الزيارة 22 مارس 2020

² قرار المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 367715 صادر بتاريخ 2006/11/15. محمول من الموقع:

<https://elmouhami.com> تاريخ الزيارة 12 افريل 2020

³ حشود نسيم، مرجع سابق، ص 26.

⁴ قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

⁵ حشود نسيم، مرجع سابق، ص 31.

⁶ مذكرة رقم 4060 الصادرة بتاريخ 05 أفريل 2018 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، والمتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء اشغال مسح الأراضي. "

الفرع الأول: الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها في ظل قوانين المالية.

إنّ انتقال المشرع من النظام الشخصي إلى النظام العيني في سبيل إيجادهوية للحافطة العقارية على مستوى الوطن من خلال اجراء عملية المسح العام للأراضي أدى الى ثبوت العديد من الأراضي مجهولة المالك، وهي مجموعة القطع أو الأراضي التي اثبتت في التحقيق العقاري أن مالكةا غير معروف أو مجهول وذلك بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى الحافطة العقارية أو على المستوى الميداني¹، وبالتالي وجود عقارات غير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، وقد أخذت هذه الحالات نظرا لكثرتها حيزا من اهتمام المشرع فبعدما لم تجدي نفعا التعليمات والمذكرات في هذا الشأن، وبهدف تذليل الصعوبات تم تعديل الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بموجب قانون المالية لسنة 2015² وذلك في المادة 23 مكرر منه، والتي قضت بضرورة ترقيم العقارات غير المطالب بها بصورة نهائية ومباشرة باسم الدولة.

إنّ أحكام هذا القانون تخالف المرسومين التنفيذيين 62/76 و 63/76 القاضيين بالتسجيل المؤقت باسم الدولة مع أحقية أي شخص كان لتقديم اعتراض على ذلك. كما خولت المادة 23 إمكانية الاعتراض على الترقيم النهائي أمام المحافظ العقاري دون اللجوء الى القضاء، خلافا للمادة 16 من المرسوم رقم 63/76، مع العلم أن مدة الترقيم المؤقت في اطار هذا القانون هي سنتين.

بناء عليه فإن تعديل 2015 وعوضا أن يأتي بحلول جذرية لمشكلة العقارات في حساب المجهول جاء بأحكام قانونية زادت الأمر تعقيدا وصعّبت عملية التسوية الإدارية وأكثر بالتالي من النزاعات المعروضة أمام القضاء³ ما أدى الى احداث تعديل آخر لنفس المادة في قانون المالية لسنة 2018⁴ بموجب المادة 89 التي جاءت بفكرة الترقيم المؤقت لمدة 15 سنة كاملة في حساب العقارات غير المطالب بها، يسمى بـ: "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" وقد ربط المشرع ذلك باتخاذ مجموعة من الشروط القانونية الضرورية للتسجيل ضمن هذه الفئة من العقارات أهمها:

- أن يقوم بالترقيم المؤقت كإجراء أولي للتسجيل في حساب العقارات غير المطالب بها.
- ضرورة التأكد من أرشفة المحافظة وجل الادارات المعنية، كمصلحة الضرائب التي قد تكون لديها وصولات تخص القطعة الأرضية.
- أن يكون العقار من بين العقارات التابعة للخواص.
- ألا يطالب بالعقار محل التسجيل من قبل أي شخص كان خلال عمليات مسح الأراضي.
- ألا تتمكن مصالح المسح العقاري من تحديد صاحب حق الملكية على العقار محل التسجيل.

تجدر الإشارة هنا إلى أنّ تلك العقارات لا يتم تقييدها باسم الدولة كما في السابق ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح، وفي حالة المطالبة به على أساس سند ملكية مشهر أو غير مشهر وعلى أساس حيازة يقوم المحافظ العقاري بعد التحقيق بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به

¹ - بن حمود لطيفة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، المجلد "أ" عدد 52، 2019، ص 9.

² - قانون رقم 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014.

³ - بن حمود لطيفة، مرجع سابق، ص 10.

⁴ - قانون رقم 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 الصادر في 28 ديسمبر 2017

باسم المالك الحقيقي وبعد استنفاد 15 عاما ولم يتقدم أي شخص بالادعاء يرقم باسم الدولة مع عدم امكانية عدم النظر في الحقوق الناتجة عنه.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة على تطبيق قوانين المالية الخاصة بالترقيم العقاري بهدف اثبات الملكية.

اتخذ هذا الاجراء بهدف تطهير الملكية العقارية وتنظيم الوعاء العقاري والوقوف عند تعزيز دفتر العقاري كحجية مطلقة لاثبات الملكية العقارية كأخر خطوة، وهي إجراءات وتدابير أظهرت الإرادة السياسية في مواجهة الإشكالات التي تعترى الموضوع وتذليل الصعوبات لاسيما مع فتح إمكانية الاعتراضات على الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها من قبل من لهم الحق في ذلك مستندين على عقد الشهرة سواء كانت سندات توثيقية¹، أو إدارية²، أو قضائية³، أو سندات غير مشهورة⁴، أو سندات الحيازة الفعلية⁵.

غير أن هذا الآراء وجملة التدابير المتخذة سواء في إطار قانون المالية لسنة 2015 أو المستحدثة بعنوان قانون المالية لسنة 2018 ترتب إشكالات في التطبيق ذلك أن العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 31 ديسمبر 2014 تعد في حكم الإشكال على أساس أن المشرع لم يفصل فيها بصور الأحكام الجديدة، ما يفضل ادماجها ضمن حساب الترقيم المؤقت " للعقارات غير المطالب بها اثناء مسح الأراضي". أما العقارات التي لم يتمكن تعيين ملاكها أو تم تسجيلها في ما يسمى بـ: " الدولة مالكة مفترضة " على مستوى بعض الولايات فإنه يتوجب أيضا تحويلها لذات الحساب السابق ذكره⁶ حتى يكون لدينا حساب واحد ونظام ترقيم عقاري موحد غير متعدد.

الخاتمة:

يشكل نظام الشهر العقاري اطارا أمثلا لتأسيس السجل العقاري ووضع بطاقة عقارية، ويعد دفتر العقاري كنتاج له السند الوحيد لإثبات ملكية أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، ولقد أكد القضاء هذا المبدأ في عدة قرارات له.

ورغم أن هذا السند لم يعترف له بالحجية المطلقة، كما سبق تبياناه باعتباره أنه يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري، وذلك مرده إلى العديد من الحجج السالف ذكرها، إلا أنه يبقى السند الأقوى في اثبات الملكية، فيما تبقى الإشكالات مطروحة بخصوص الأوعية العقارية المجهولة الهوية التي تم اكتشافها والتي بقيت مرهونة باتمام عملية مسح كل الأراضي على مستوى التراب الوطني، والتي تم معالجتها من قبل المشرع من خلال جملة من الإجراءات والتدابير الجديدة في اطار الترقيم، بغية حسم مسألة البطاقة العقارية.

توصلنا في ختام هذه الداسة إلى أنها إجراءات تجمع بين مدة التقادم المكسب وإيجابيات التحقيق العقاري لاثبات الملكية، وقد تم استبدال مدة الترقيم من سنتين الى 15 سنة، وهي مدة كافية للانتقال من الترقيم المؤقت إلى النهائي، وتعتبر معقولة جدا ذلك أنها مدة تليق بطبيعة انتقال الحقوق العينية العقارية، غير أن عدم مراعاة المشرع لبعض الأوضاع أدى الى ترتب نتائج يتوجب الوقوف

1- عن السندات التوثيقية انظر في: حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 19
2- بن حبيب أمين، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة المنار، تونس، 2008/2007، ص 33.
3- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة 2011، ص 69.
4- انظر المادة 15 من الأمر 74/75 السالف الذكر.
5- نصت عليها العديد من النصوص وأقرت حقيقتها وأخرها قانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء المعاينة لحق الملكية العقارية، السالف الذكر.
6- بن حمود لطيفة، مرجع سابق، ص 20.

عندها، ولتبيان كل ذلك نعرض مختلف النقاط المتوصل إليها في هذا الصدد، بداية من حجية الدفتر العقاري الى تقييم عملية الترقيم وتتمثل في:

- من أجل أن يكون للدفتر العقاري حجية مطلقة غير متنازع فيها لابد من التنسيق بين النصوص القانونية بتحقيق الانسجام بين التشريعات العقارية المتعلقة بالمسح وأحكام القانون المدني.

- إن التأخر في عملية مسح الأراضي خلق نظاما مختلطا للشهر العقاري وعرقل من الإسراع في الانهاء من وضع بطاقةية وهو نفس السبب الذي أدى الى الخضوع لحكمين مختلفين في الترقيم العقاري المؤقت بين قانون المالية 2015 و2018 والذي انتج ترقيم متعدد، قد يضع القضاء في حرج، فكان على المشرع التفتن الى ادماج الوضعيات التي في القانون السابق ضمن حساب الترقيم في اطار القانون الحالي.

- ضرورة العمل على رقمنة الأوعية العقارية كخطوة نهائية وشاملة وفعالة بالنسبة لكل الدفاتر العقارية الموجودة.

وفي ختام هذا البحث لابد أن نشير الى المجهودات المبذولة من قبل المشرع في التعامل مع الاشهار العقاري وفي معالجة إشكالية اثبات الملكية العقارية.

قائمة المصادر والمراجع:

1- باللغة العربية

أولا/ قائمة المصادر:

أ- القوانين:

1- أمر رقم 58 /75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78 الصادر في 30 سبتمبر 1975، معدل ومتمم.

2- أمر رقم 74/75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 52، الصادر في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

3- قانون رقم 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 الصادر في 28 ديسمبر 2017.

4- قانون رقم 10/14 مؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، الصادر في 31 ديسمبر 2014.

5- قانون رقم 09 /08 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008.

6- قانون رقم 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76 الصادر في 28 ديسمبر 2017.

ب- المراسيم التنفيذية:

1- مرسوم رقم 63 /76 مؤرخ في 1976 /03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30، الصادر في 1976/04/13، معدل ومتمم.

2- مرسوم رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، جريدة رسمية عدد 30، الصادر في 1976/04/13 المعدل والمتمم.

- 3- مرسوم تنفيذي رقم 32/73 مؤرخ في 1973/01/05 يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 1973/02/20.
- 4- مرسوم رقم 352 /83 مؤرخ في 1983/05/21 يتعلق بسن اجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، جريدة رسمية عدد 21، الصادر في 1983/05/24.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 234 /89 مؤرخ في 1989/12/19، يتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي، جريدة رسمية عدد 54، الصادر في 1989/12/20.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتضمن عمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية جريدة رسمية عدد 26، مؤرخ في 25 مايو 2008.

جقرار وزواري:

- قرار وزير المالية رقم 20 مؤرخ في 1977/05/27، يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، جريدة رسمية عدد 20، الصادر في 1977/03/09.
- مذكرة رقم 4060 الصادرة بتاريخ 05 أفريل 2018 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، والمتعلقة بالتنسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي. "

ثانيا/ قائمة المراجع:

أ-الكتب:

- 1- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2002.
- 2- عمر حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، 2002
- 3- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2006.
- 4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري، في القانون الجزائري، الطبعة 4، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 5- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة 2011.

ب-الرسائل الجامعية:

1- رسائل دكتوراه:

- 1- هدور إنجي هند، حماية التصرفات القانونية وحمايتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 02، 2016/2015.
- 2- محمد بن أحمد، عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2014./2013

2-مذكرات ماجستير:

- 1- بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006/2005.

- 2- بواشري بلقاسم، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013/2014.
- 3- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010/2009
- 4- بن حبيلس أمينة، سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، جامعة المنار، تونس، 2007/2008.
- 5- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

ج- المقالات في المجلات

- 1- أوثن حنان، خليفي وردة، المسح العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، مجلد 01، عدد 02، 2017، ص ص (31-44).
- 2- بواشري بلقاسم، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، مجلد 02، عدد 02، 2016، ص ص (71-80).
- 3- حشود نسيم، الحجية القانونية للدفتر العقاري، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 31، الجزء الثاني، 2017، ص ص (10-36).
- 4- جبار جميلة، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، محمول من الموقع:
- 5- <https://platform.almanhal.com/Reader/2/56360>، تم الاطلاع عليه بتاريخ: 2018/03/20.
- 6- صبايحي ربيعة، دور المحافظ العقاري في اثبات الملكية العقارية الخاصة ونظام مساءلته، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، مجلد 52، عدد 03، 2015، ص ص (135-155).
- 7- ضيف أحمد، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، مجلد 02، عدد 02، 2009، ص ص (223-234).
- 8- لمزري مفيدة، الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري، مجلة القانون، معهد العلوم القانونية والإدارية، المركز الجامعي احمد زبانه-غليزان، مجلد 8، العدد 01، 2019، ص ص (9-28).
- 9- لطيفة بن حمود، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، المجلد "أ"، عدد 52، 2019، ص ص (28-07).

ه-مداخلة في ملتقى.

- حشود نسيم، القيمة القانونية للدفتر العقاري، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغاربية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، يومي 02-03 جوان 2014.

د-الاجتهاد القضائي:

- 1- قرار المحكمة العليا - الغرفة المدنية- قرار رقم 108200، بتاريخ 1994/03/16، المجلة القضائية، عدد 02، 1995.

2- قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية- قرار رقم 197920، بتاريخ 2000/06/28 ، المجلة القضائية، عدد 01، 2001.

3- قرار المحكمة العليا، - الغرفة العقارية- قرار رقم 259635 بتاريخ 2004 /04 /21، المجلة القضائية، عدد خاص، الجزء الثالث، 2004.

4- قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية - قرار رقم 112828 صادر بتاريخ 2005/02/23، غير منشور، محمول من الموقع: <https://elmouhami.com>

5- قرار المحكمة العليا - الغرفة العقارية - قرار رقم 367715 صادر بتاريخ 2006/11/15. غير منشور، محمول من الموقع: <https://elmouhami.com>

2- باللغة الفرنسية

RAHMANI Cherif , Evolution du régime foncière en Algérie, direction générale de domaine national, unité de formation continue, Alger, 2006,