



الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

The real estate book is a proof of real estate ownership

هاجر عبد الدايم*

مخبر العقود وقانون الأعمال

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01

hadjerabdedaim@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2021-05-31 تاريخ قبول المقال: 2022-11-20 تاريخ نشر المقال: 2022-03-31

المخلص:

تهدف هذه الورقة البحثية الى تسليط الضوء على حق الملكية الذي يعتبر من الحقوق الأساسية التي عنيت بها العديد من الدول وجل التشريعات، فقد إجتهد رجال الفقه والتشريع في تنظيمها وتعددت القوانين والأنظمة في تسيرها بين نظام الشهر العيني والشهر الشخصي، الا أن المشرع الجزائري ايبان الحقبة الاستعمارية تبنى نظام الشهر الشخصي غير أنه تراجع عنه في مطلع السبعينات وفرض نظام الشهر العقاري من خلال الأمر رقم 74-75 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري؛ وفي المقابل نجد الكثير من الأفراد يعانون للحصول على هذا الدفتري العقاري نتيجة للإجراءات القانونية الواجب إتباعها من جهة ولحماية حقهم ودعم موقفهم والوصول لمطالبهم من جهة أخرى.

الكلمات المفتاحية: سند؛ إثبات؛ الدفتري العقاري؛ الملكية العقارية؛ العقار.

Abstract:

The aim of this paper is to highlight the right to property, which is one of the fundamental rights of many States and most of the legislation. Scholars have worked hard to regulate it. There are many laws and regulations in place between the month-in-kind and the month-in-person systems. On the other hand, many individuals suffer to obtain this land ownership as a result of the legal procedures to be followed, on the one hand, and to protect their rights and support their position and access to their claims.

Keywords Document; Evidence; land register; Land ownership ;Real estate.

المقدمة:

كانت الأرض للإنسان كرهان للحياة وللأمن في بادئ الأمر، ثم للقوة وللسيادة بعد ذلك فمنذ العصر ما قبل التاريخ نمت لديه فطرة البقاء من أجل إشباع حاجياته الغذائية فكانت هذه الأرض ضمن ضروريات

* المؤلف المرسل

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

الحياة ووسائل العيش كاملة خاصة منذ أن أدرك قيمة العقار كثروة نفسية ومصدر للرزق لا مثيل له؛ ولما كان العقار هو الثروة الأساسية فقد عمل الانسان منذ القدم على تنظيم هذه العقارات وأطلق عليها مصطلح "نظام الملكية العقارية".

إن حق الملكية من الحقوق الأساسية التي عنيت بها العديد من الدول وجل التشريعات، فقد إجتهد رجال الفقه والتشريع في تنظيمها وتعددت القوانين والأنظمة في تسييرها بين نظام الشهر العيني والشهر الشخصي، فتبنت الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية نظام الشهر الشخصي غير أنها تراجعت عنه في مطلع السبعينات وأخذت بنظام الشهر العيني بموجب افراغ كامل التصرفات في القالب الرسمي تحت طائلة البطلان. وقد تم إعلان هذا النظام بصفة رسمية بتاريخ 1975/11/12 بموجب الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري أين تقرر فيه أن يكون الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة بعد استكمال أعمال المسح عبر كافة التراث الوطني.

أهمية البحث:

تكمن أهمية البحث بإعتبار أن الدفتري العقاري أقوى وسيلة إثبات ولذلك له أهمية خاصة لدى الفرد لأنها وسيلة يقدمها الشخص لدعم موقفه والوصول إلى الحق الذي يطالب به، لكن من الناحية العملية يعاني كثيرا للحصول على هذا الدفتري العقاري نتيجة للإجراءات القانونية الواجب إتباعها.

الإشكالية: إنطلاقا من المعطيات السابقة فإن الإشكالية التي نعالجها في هذه الدراسة والتي تدور حول مفهوم الدفتري العقاري؟ وإذا كان الدفتري العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية ماهي إجراءات اعداده؟ ماهي الإجراءات المادية والقانونية لإعداده؟

منهج البحث: المنهج المتبع هو المنهج الاستقرائي التحليلي، يعتمد على جمع المعلومات من الكتب والمقالات، ثم تحليل المعلومات المتحصل عليها بغية الوصول الى حل لمشكلة البحث.

تقسيم الدراسة:

المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري .

المبحث الثاني: إجراءات إعداد الدفتري العقاري.

المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري

الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

يعتبر الدفتر العقاري أقوى وسيلة إثبات و لذلك له أهمية خاصة لدى الفرد لأنها وسيلة يقدمها الشخص لدعم موقفه و الوصول الى حق الحق الذي يطالب به، ومن خلال ذلك تناولنا تعريف الدفتر العقاري و مضمونه أما الفرع الثاني فسوف نتناول أهداف الدفتر العقاري.

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

أولاً- التعريف اللغوي

يشمل الدفتر العقاري كلمتين : الدفتر ،العقار

- **الدفتر** : (livre) يقصد به الكراس، الكتب، سجل، التي تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها¹.

- **العقار** : (le foncier) و هو مصطلح مشتق من كلمة عقار وهو كل شيء ثابت في حيزه لا يمكن نقله الا اذا تم اتلافه، مع الاشارة أن مصطلح (foncier) باللغة الفرنسية أشمل من مصطلح (immobiloer) على أساس أن المصطلح الآخر يحمل فقط معنى العقارات المبنية في حين مصطلح الأول يحمل معنى العقارات المبنية وغير المبنية².

فالدفتر العقاري هو سند يسلم للمالك ،عندما يصبح حقه على عقار أكيد، بمناسبة انشاء بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة العقار الحضارية أي انشاء البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار .
يحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقات العقارية³، فهو موجه لتجسيد الحقوق العينية المسجلة على العقار المحدد ويظهر الأعباء التي تنقل العقار، فهو يمثل الوضعية القانونية للملكية العقارية، ويسلم هذا الدفتر للمالك الا في حالة الترقيم النهائي فهو يعتبر سند ملكية.

ثانياً: التعريف القانوني للدفتر العقاري

بالرجوع الى القوانين والأوامر والمراسيم المنظمة للدفتر العقاري في التشريع الجزائري، لا نجد تعريفاً واضحاً، صريحاً ومباشراً للدفتر العقاري وهو ما جعل الفقه يتبنى في تعريفه هذه الوثائق، وتختلف هذه التعريفات باختلاف وجهة النظر لكل باحث وفقه⁴.

استعمل المشرع الجزائري لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذاً لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

فهناك من يعرفه على أنه : " سند قانوني ذو حجية قوية ،تفيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق المسوحة، ويسلم الى كل مالك يكون حقه قائماً بمناسبة انشاء بطاقة عقارية ."⁵

الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

وكما عرفته نعيمة حاجي بأنه: عبارة عن سند اداري يسلم الى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري ،كما هو منصوص عليه في المادة 46 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري التي ورد نصها كما يلي: " يسلم الدفتر العقاري الى المالك الذي حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقة عقارية مطابقة " وهذا السند محدد بموجب نموذج خاص بقرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1977/05/17 يعبر عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات، اذ لا يسلم لصاحب العقار الا بعد اجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي ووضع الحدود للبلديات ،تتولى مهمة التحري و الاستقصاء عن صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديد كفيها نافية للجهات تحت رئاسة القاضي.⁶

ويستنتج من خلال ما تم ذكره أن الدفتر العقاري هو ذلك السند القانوني الذي يعطي لمالك العقار الحق في التصرف فيه و إستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها احداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية ولا يمكن للشخص إثبات ملكية .

ومن هنا فالدفتر العقاري كرس من أجل وظيفتين، حماية الملكية والحقوق العينية، ودعم الائتمان العقاري وهذا من خلال ما يظمنه الدفتر العقاري من بيانات ومعالم وحدود واضحة نافية للجهالة.

ثالثا - مضمون الدفتر العقاري

بالرجوع الى نص المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، فان الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976-05-27 المتعلق بمضمون الدفتر العقاري المتكون من الطابع وستة جداول، فالطابع عبارة عن مجموعة من البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر⁷، نجد أن هذا السند يحتوي على مجموعة من الصفحات تتضمن البيانات التالية:

❖ تمثل الصفحة اسم الولاية والمحافظة التي صدر عنها الأولى منه واجهة الدفتر العقاري وتتضمن اسم المحافظة التي يلمت الدفتر العقاري والولاية التي تتبعها، رقم الدفتر، البلدية، المنطقة، الحي، المكان المذكور الشارع و الرقم القسم، مجموعة ملكية رقم ،سعة المسح ورقم القطعة عند الاقتضاء .

1- الصفحة الثانية و الثالثة عبارة عن جدول يتكون من :

الخانة الأولى: يشتمل على التعيين الدقيق للعقار الممسوح (الحالة،المساحة،المحتوى).

أما الخانة الثانية: مخصصة لوضع الملاحظات .

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

2- الصفحة الرابعة بعنوان الملكية

تخصص هذه الصفحة للاشهار حيث تبين نوع الاجراء، هل هو بموجب وثيقة منشئة أو متعلقة بالحالة الشخصية، تاريخ الشهر، الحجم و التريبعة.

3- الصفحة الخامسة والسادسة و السابعة والثامنة والتاسعة والعاشره والحادية عشر:

عبارة عن جدول مقسم لعمودين رئيسيين، يبين العمود الأول صفة المالك (هوية، حالة شخصية) العمود الثاني خصص للملاحظات.

4- الصفحة الثانية عشر بعنوان: اشتراك بالفصل ارتفاقات ايجابية وسلبية

و تدور في هذا الجدول الحقوق المشهورة و بياناتها (تاريخ الاشهار، حجم وتريبعة).

5- الصفحة ثلاثة عشر وأربعة عشر وخمسة عشر :

على مستوى هذه الصفحات يخصص الجدول المكون من خانتين: الخانة الأولى مخصصة للاشهارات و تقابلها خانة التغييرات أو التشطيبات للحقوق المشهورة⁸.

6- الصفحة ستة عشر وسابعة عشر وثامنة عشر والتاسعة عشر بعنوان: تجزيئات وأعباء

و تحتوي على نفس المعلومات الموجودة في الصفحات 13،14،15.

7- الصفحة عشرون و واحد وعشرون واثنان وعشرون وثلاثة وعشرون بعنوان: امتيازات ورهون.

يقسم الجدول الموجود في 20 و 21 الى الخانتين:

الخانة الأولى :اشهارات .

الخانة الثانية: تغييرات أو تشطيبات للحقوق المشهورة.

8- الصفحة الرابعة والعشرون بعنوان: تأشيرة الصداق (التسليم، مستوى، مطابقة)

وتحتوي على البيانات التالية: تاريخ التسليم، الهيئة المسلمة للدفتري، والامضاء و الختم.

ويختتم هذا الدفتري بعبارة (دفتري مصادق عليه ومطابق للبطاقة، من المحافظ العقاري....امضاء وختم)⁹

رابعا- الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري بحسب ما اذا كان يعتبر قرارا إداريا من عدمه.

1- الدفتري العقاري هو قرار اداري: أصحاب هذا الرأي اعتبروا أن الدفتري العقاري تنطبق عليه عناصر

القرار الإداري والمتمثلة في:

- أنه تصرف اداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا.

الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

- وأنه صادرا عن هيئة إدارية أي المحافظة العقارية والتي تعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسيب ما حددته المادة الثانية من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 والمتضمن للقانون الأساسي للوظيفة العامة.
 - الدفتر العقاري يصدر بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي أقره القانون فقد ألزم المشرع جهة الإدارية بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفار العقاري للمعني أو وكيله حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74/75: "يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاحراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"
 - كما يترتب على هذا الدفتر آثار قانونية فقد كلف المشرع الجزائري المحافظ العقاري بتسليم الدفار العقاري بعد اعداده للمالكين أو وكلائهم كان يهدف وبلا شك أن تثبت حقوقا عينية واردة على عقار موضوع الدفتر العقاري وبالتالي فانه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة. وقد كرس هذه الخاصية كل من المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة: "ان الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسخ الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية"، وتعزز ذلك أيضا المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور سابقا: "تسجيل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الاشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته"؛ وعليه يمكن القول أنه قرارا إداريا.
 - **2- الدفتر العقاري هو سندا إداريا:** يرى أصحاب هذا الرأي بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وبالتالي ليس بالعمل الإداري الإنفرادي، ولا يحدث أثرا قانونيا إنما دوره كاشفا للمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على إتهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني:
 - انعدام صفة العمل الانفرادي: ذلك أن الدفتر العقاري هو سند اداري تمنحه المحافظة العقارية، الا أنه لا يصدر بالارادة المنفردة لهذه الهيئة، بل بتدخل عدة جهات إدارية وغير إدارية كالولاية، البلدية، القضاء، الموثق والمحافظة العقارية؛ وعليه فان اعداد الدفتر العقاري يتم نتيجة إيداع وثائق مسح الأراضي.
- كما أن عملية شهر الحقوق العينية العقارية الواقعة على العقار بعد ثبوتها قانونا في البطاقات العقارية، تفرض نسخ حذه الحقوق وجوبا على الدفتر العقاري.

الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

-عدم حدوث أثر قانوني:¹⁰ إذا كانت أهم خصائص القرار الإداري هي ترتيب آثار قانونية، عن طريق إنشاء وتعديل وإلغاء مراكز قانونية. وإذا كان الدفتر العقاري يؤدي الى تثبيت الحقوق العينية العقارية الواردة على العقار.

وعليه، لا يترتب عن صدور وتسليم الدفتر العقاري أي أثر قانوني، سواء بإنشائه أو تعديل أو حتى الغاء مراكز قانونية للأشخاص المستفيدين منه، على أساس أن عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري هي ضرورة لاستصدار الدفتر العقاري.

وعليه فإن القرارات التي لا تحدث أثارا قانونية حسب وجهة بعض من الفقه قاتها تعتبر مجرد إجراءات تنفيذية لا تقبل الطعن فيها بدعوى الإلغاء، كما هو الحال في القرارات الإدارية، هذا ما يؤدي الى نفي صفة القرار الإداري عن الدفتر العقاري وإعتباره مجرد شهادة إدارية لا أكثر¹¹.

-الدفتر العقاري قرار إداري من نوع خاص: يصدر الدفتر العقاري من المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية عمومية تتمثل فيما يلي¹²:

-تأسيس السجل العقاري.

-مسك مجموعة البطاقات العقارية.

-إصدار وتسليم الدفاتر العقارية.

المطلب الثاني: أهداف الدفتر العقاري

ان تبني المشرع المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف الى تكريس الحفاظ على الملكية العقارية، وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن، مبرزا في ذلك تحقيق أهداف، لذلك سنتطرق أولا الى حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب وثانيا الى الحد من فوضى العقار.

أولا: حماية الملكية العقارية و تطهيرها من العيوب

ان حصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك اثبات حقه في ملكية العقار، وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع الحقوق التي لم تسجل أيا كان سبب تسجيلها و من ثم يعني خلو العقار المسجل من عيوب¹³.

ثانيا :الحد من الفوضى العقار

من المتفق عليه قانونا أن الدفتر العقاري يسلم في نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي بينته الجزائر من أجل التخفيف من العيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن ذلك من تضارب المصالح بين

الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

الأشخاص واغتصاب الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص (عن فلان، عن فلان.....).

مما يثير خلافات و اشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، وثبت عمليا وميدانيا في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك، مما يؤدي الى نشوء النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية المختصة اضافة الى طول عمر هذه النزاعات، لذلك تبنت العديد من الدول ومن بينها الجزائر نظام الشهر العيني، لتطهير الملكية العقارية من عيوب الشهر الشخصي، هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن الدفتر العقاري يسلم بعد القيام بعملية المسح، هذا الاجراء الذي يعمل على تقسيم الأراضي والأماك الى قطاعات حضرية، ريفية وصناعية، حيث يحد من تداخل المناطق الصناعية بالمناطق العمرانية، وبالتالي يقلل من فوضى العقار، كذلك يسلم الدفتر العقاري بموجب رقم خاص مطابق ضمن مجموعة البطاقات العقارية التي تكون محل التصرف في السجل العقاري¹⁴.

المبحث الثاني: إجراءات اعداد الدفتر العقاري .

إن المسح العقاري يقوم على جملة من الإجراءات، وهي تتم عبر عدة مراحل، لتنتج في الأخير مجموعة من الآثار الهامة، ولعل أهم آثارها، وهو إنشاء الدفتر العقاري، الذي تعتمد بياناته بصفة دقيقة ومطلقة، على عمليات المسح.

ولكون أن عملية المسح عبارة عن أعمال مادية وأخرى قانونية فأنها تمر بعدة إجراءات في إطار ما نص عليه الأمر رقم 57-74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري لذلك خصصنا الفرع الأول الإجراءات المادية و الفرع الثاني الإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري.

المطلب الأول: الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري

تقوم الإجراءات المادية لإعداد الدفتر العقاري على مرحلتين أساسيتين هما المرحلة التحضيرية والمرحلة الميدانية.

أولا- المرحلة التحضيرية

تكون عن طريق جمع الوثائق، ويتم ذلك بالتحري واعداد الخريطة المتعلقة بالبلدية المعنية والمنجزة من طرف المعهد الوطني للخرائط، التي يتم خلالها تنسيق جميع الجهود لأجل جمع كل المخططات والتصاميم الضرورية؛ كما يتم أيضا جمع كافة الوثائق المتواجدة على مستوى جميع المصالح المحلية والتي يمكن اجمالها في الوثائق المتعلقة بالأماك التابعة للدولة والهيئات المحلية المتواجدة لدى البلديات، المصالح العمومية، ومؤسسات الادارات العمومية.

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

والتزويد بالتساوير الجوية والمخططات قصد اعداد المخطط البياني الطبوغرافي والسماح بعده بتجزئة البلدية، وفقا لتقسيمها بعد الاعتماد على الوثائق المقدمة والمعدة من طرف الخبير، ويتم ذلك لعدة شروط :

- أن يكون محيط القسم المساحي ذا حدود واضحة سواء طبيعية أو غير طبيعية.
- عدم تقسيم الأماكن المسماة، وإنما يضم القسم المساحي كافة مساحة القسم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة .

1- افتتاح عملية المسح العام للأراضي .

ان عملية المسح العام للأراضي أو عملية المسح العقاري هي تلك العملية الفنية و القانونية التي تهدف الى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة و تعيين الحقوق المترتبة عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة عليهم هذه الحقوق .

تخضع جميع الأملاك العقارية دون استثناء سواء كانت خاصة أو عامة الى عملية

المسح وذلك على كل قطر التراب الوطني وهذا ما نصت عليه المادة 04 من الأمر رقم 74-75 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري و التي جاء فيها ما يلي : " يتم على مجموع التراب الوطني تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم و تأسيس مسح للأراضي " .

2- إنشاء لجنة المسح .

بمجرد افتتاح عملية المسح على مستوى البلدية تتم إنشاء لجنة المسح وتتشكل هذه اللجنة من عدة أعضاء مكلفة بمهمة المسح وتحديد مهامهم وهذا حسب المادة 07 التي تحدد تشكيلة لجنة المسح للأراضي، وتتكون هذه اللجنة من :

- قاضي من المحكمة التي توجد ضمن دائرة اختصاصها وهو يقوم برئاستها .
- تعيين رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله و يكون نائب الرئيس .
- موثق يعين من طرف الغرفة الجهوية للموثقين، ويكون له دور أساسي في عمل المسح العقاري و حضوره ضروري عند افتتاح هذه العملية .
- ممثلا عن ادارة الأملاك الوطنية أو أملاك الدولة الذي يعمل على تجسيد أهداف عملية المسح اضافة الى التحقق من عدم المساس بالأملاك الوطنية التابعة للأملاك الدولة .
- ممثلا لمصالح المحلية لادارة الضرائب المباشرة .
- ممثل وزارة الدفاع .
- ممثل مصلحة التعمير في الولاية.

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

- مهندس خبير عقاري تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله .
- تجتمع لجنة المسح بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها وهذا طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق باعداد المسح العام للأراضي، وتجتمع هذه اللجنة بحضور جميع أعضائها في جلسة مغلقة لدراسة الشكاوي المقدمة من قبل المواطنين، لأن القانون خول للمعنيين تقديم الشكاوي في أجل شهر بعد ايداع مخطط مسح الأراضي والوثائق المرفقة على مستوى مقر البلدية عند الانتهاء من الأشغال التقنية.

المطلب الثاني: المرحلة الميدانية

إن عملية التحقيق تهدف الى ضبط الاجراءات الأولية حيث يتم من خلالها تحقيق للحالة العقارية في جوانبها الطبيعية والقانونية، وهي تهدف الى جمع والنقاط كل عناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو أي أعباء العقار .

أولا- التحقيق الميداني

يتولى الأعوان المكلفون بمهمة التحقيق العقاري معاينة أصحاب الحقوق والقيام باستدعائهم سواء المالك الظاهر أو أصحاب الحق وسواء أشخاص طبيعيين أو معنويين.

1- معاينة أصحاب الحقوق

بالنسبة للأشخاص الطبيعية في حالة الأفراد تدون جميع المعلومات المتعلقة بحالتهم المدنية من شهادة ميلاد، بطاقة الإقامة...إلخ

يكون تعيين الأشخاص المعنوية ببيان طبيعتها إذا كانت شركة، جمعية، فيتم تحديد اسم وطبيعتها القانونية، ومقرها الإجتماعي وقانونها الأساسي...إلخ.

إذا كان صاحب الحق جماعة محلية فيقتضي تحديدها ببيان ما إذا كانت بلدية أو ولاية، أما إذا كانت تابعة للهيئات العمومية الوطنية فيتعين ذكر مقرها ومسيرها.

2- معاينة حق الملكية

لا يتم تعيين الملكية وتحديد الحقوق العينية الأخرى وشهرها، إلا بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، إذ يقوم بترقيم العقارات المسوحة في السجل ترقيما نهائيا بمجرد استلامه ووثائق، لكن في مثل هذه الحالة يشترط وجود عقود أو سندات لإثبات حق الملكية .

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

لكن في غياب السند فالتحقيق يسعى الى جمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة، ويتم البحث من جهة أخرى في أرشيف المحافظة العقارية حول وجود حق مشهر يخص القطع الممسوحة .

3- إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية

نصت عليها المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 74-75 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، كما ينبغي أن تكون الوثائق المقدمة للمصلحة من أجل تدقيق و ترقيم وحدات المساحة الجديدة مرقمة وموقعة من طرف الأطراف أو وكلائهم من قبل موظفي مصلحة مسح الأراضي، والمرخصين والمدرجة أسمائهم في القائمة الصادرة بمقتضى قرار من وزير المالية بناء على إقتراح من مدير شؤون أملاك الدولة، والشؤون العقارية وإتمام إعداد الوثائق السابقة يتطلب إيداعها لدى مقر البلدية المعنية قصد تمكين المعنيين من الإطلاع عليها.¹⁵

يتم إيداع هذه الوثائق سواء في المناطق التي تمت فيها عملية المسح بصفة كلية أو تلك التي مسح فيها جزء أو مجموعة أقسام يستوجب في هذه الحالة الأخيرة إيداع وثائق القسم المنجز، وهذا ما أشارت اليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 حيث نصت على: "يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الإنتهاء من الأشغال التقنية طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية بحيث يحق للمعنيين الإطلاع عليها....ويمكن أن يتم الإيداع المنصوص عليه في الفقرة السابقة عند الإنتهاء من الأشغال التقنية المتعلقة بقسم أو مجموعة أقسام إذا كان القيام بعمليات مسح الأراضي على مستوى تراب البلدية، يتطلب مدة تفوق سنة".

ثانيا: الاجراءات القانونية لاعداد الدفتري العقاري**1- تأسيس السجل العقاري**

المشعر الجزائري لم يأتي بتعريف السجل العقاري وانما عرفه المشعر المصري بأنه مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار و تبين حالاته القانونية، وينص على حقوقه المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.¹⁶

اكتفى المشعر الجزائري في نص المادة 19 من مرسوم تنفيذي رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على بيان كيفية مسك السجل العقاري بالاشارة الى نص المادة 13 من الأمر رقم 74-75 المتعلق باعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تفيد بأنه يمك مجموعة البطاقات العقارية التي تبين الوضعية القانونية للعقارات، وتبين تداول الحقوق العينية ويجب أن يكون مطابقا للمخطط الفوتوغرافي ووثائق المسح بصورة مطلقة حتى يكون الناطق الطبيعي والحقوقي فيما يتعلق بالحقوق العينية والارتفاعات وتعديلات على حالة العقار.¹⁷

الدفتى العقارى كسند فى إثبات الملكية العقارية

أ- ايداع وثائق المسح لى المحافظة العقارية

بعد انتهاء المصالحة المكلفة بالمسح، تقوم بايداع جميع الوثائق التى تحتوى على بيانات سواء المتعلقة بوضعية العقار محل المسح أو الفرد المالك .

تتم عملية ايداع الوثائق والبيانات التى تم جمعها عند القيام بعملية المسح لى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، بعد الانتهاء من الاجراءات المسحية لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها فى البطاقات العقارية التى يتم اعدادها فى السجل العقارى، حيث تثبت هذه الوثائق فى محضر يسلم للمحافظ العقارى مقابل وصل استلام ويتم هذا المحضر فى أجل 08 أيام¹⁸.

يمنح لكل ذى مصلحة أجل 04 أشهر للاطلاع على الوثائق خلال عملية المسح 07 وتقديم الاعتراضات بشأنها، وايداع كل الوثائق التى لم تسلم للجنة المسح أو أنها لم تتم قبولها من هذه الأخيرة وتشكل هذه العملية همزة وصل بين ادارة المسح والمحافظة العقارية، والتى من خلالها يشرع المحافظ العقارى فى الترقيمات العقارية.

ب- الترقيم العقارى

عند الانتهاء من عملية المسح العقارى فى البلدية المعنية، تودع وثائق المسح لى المحافظة العقارية ويعتبر الترقيم قد تم من يوم الامضاء على محضر تسلم وثائق المسح، التى يتم عليها تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات، وهو ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذى رقم 76-63 المعدل و المتمم " يقوم المحافظ العقارى بترقيم العقارات المسوحة فى السجل العقارى بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضى.

يعتبر الترقيم قد تم من يوم الامضاء على المحضر تسليم وثائق مسح الأراضى¹⁹

يتم الترقيم العقارى على أساس معلومات مدرجة فى البطاقة العقارية والتى تحتوى على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار ودراسة هذه الوثيقة يمكن أن يبين احدى الحالات:

❖ عقار بسند

❖ عقار بدون سند ولا يوجد أى عنصر يسمح للمحافظ العقارى تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

❖ العقارات المحقق طبعها لم تكن موضوع مطالبة من أى شخق كان²⁰

و للترقيم حالتين : ترقيم مؤقت وترقيم نهائى

- الترقيم المؤقت : لدينا حالتين الحالة الأولى تتمثل فى الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر والحالة الثانية تتمثل فى الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

❖ الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر: عندما تشير المعلومات المبينة في وثائق المسح الى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام التنظيم والتشريع المعمول بهما في هذا المجال، وبعد انتهاء هذه الأجل يتحول الترقيم المؤقت الى ترقيم نهائي اذا لم يوجد أي اعتراض أو سحب الاعتراضات المقدمة في هذا الشأن أو رفضت²¹.

❖ الترقيم المؤقت لمدة سنتين: عند غياب السند القانوني وعندما تكون عناصر التحقيق غير كافية لتحديد الطبيعة القانونية بالنسبة للعقار الممسوح، يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح، بعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا الا اذا ظهرت وقائع جديدة تزيل الشك على طبيعة العقار وملكيته، كما قد يكون الترقيم لمدة سنتين باسم الدولة اذا تبين أن العقار لم يكن موضوع مطالبة من أي شخص وبانقضاء هذه المدة يكون الترقيم لفائدة الدولة²².

تمتد مدة الترقيم المؤقت الى سنتين في حالة عدم حصول المالكين على سندات كافية، ولا يمكن للمحافظ العقاري من خلالها أن يستند اليها في اقراره لمنح الترقيم النهائي .

يصبح الترقيم نهائيا بعد مضي مدة العامين التي تحسب ابتداءا من تاريخ الامضاء على محضر الاستلام ويمكن اقتطاع المدة اذا ظهرت سندات اثبات واجب شهرها قد اطلع عليها المحافظ العقاري في اثبات الملكية، في هذه الحالة يتقرر حق الملكية و يحق للمالك سحب الدفتري العقاري .

- الترقيم النهائي

نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكاها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية "

ويكون الترقيم نهائيا اذا ما توفرت لدى المحافظ العقاري السندات القانونية للحقوق العقارية المراد اشهارها، والتي تكون حجة في ثبوت مضمونها طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية .
في حالة الشيوخ يعد دفترا واحدا يحتفظ به في المحافظة العقارية أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به.

ت- انشاء مجموعة البطاقات العقارية

البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار من وزير المالية.²³

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

يتولى المحافظ العقاري انشائها فور تسلمه وثائق المسح وامضائه على محضر الاستلام حيث يخصص لكل عقار بطاقة عقارية يقيد فيها جميع التصرفات المتعلقة به، وهذا ما يصطلح عليه "مبدأ الاختصاص"²⁴.

ثالثاً: تسليم الدفتري العقاري و حجيته في الاثبات

يعتبر الدفتري العقاري الناتج الطبيعي عن المسح العقاري العام، الذي يسلم الى من تقرر له حق الملكية ليكون بعدها وفقاً لنظام الشهر العيني ذا قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة.

1- تسليم الدفتري العقاري

حين استكمال عملية المسح العام العقاري وثبوت حق المالك يتم اعداد دفتري عقاري يسلم له و لابد أن يكون مستوفياً للنموذج المحدد قانوناً، وهو ما نجده بمقتضى المادة 54 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

أما في حالة الضياع يحق للمالك الحصول على دفتري اخر يؤشر في البطاقة العقارية وهذا وفقاً للمادة 52 من مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

يكون ائتلاف الدفتري العقاري في حالة احداث تغييرات على الوحدة العقارية ومن ثم فكل اجراء يؤدي الى تغيير في بطاقة عامة لعقار أو بطاقة خصوصية لملكية مشتركة يقوم المحافظ العقاري باعداد دفتري جديد و ائتلاف الدفتري القديم و يشير الى هذا الائتلاف على البطاقة العقارية وذلك وفقاً لنص المادة 49 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

وبالتالي فان تسليم الدفتري العقاري يختلف باختلاف من له الحق في المملك سواء كان انفرادياً أو ملك على الشيوخ، أما فيما يتعلق بالملك الانفرادي فانه يسلم الى صاحب الملك بصفة شخصية، وإذا كان ملك مشاع فانه يسلم الى الوكيل الذي يعين بموجب وكالة قانونية، أين يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار، لأن منح الدفتري العقاري لصاحب الحق له حجية في اثبات ملكيته.

2- حجيته في الاثبات

يعتبر الدفتري العقاري سند الملكية، يعتمد في تحريره على مقتضيات الشهر العيني يتم فيه تدوين كل مايتعلق بالعقار من بيانات سواء الموقع أو حدوده أو المساحة، كذلك صاحب الملكية بصفة مدققة ووضعية ملكيته تجاه العقار، وكنتيجة لمختلف التحقيقات كشهادة ملكية مسلمة من طرف المحافظة العقارية وذلك نظراً للقوة الثبوتية المطلقة والنسبية التي يتمتع بها .

- القوة الثبوتية المطلقة للدفتري العقاري

الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

يعتبر الدفتر العقاري الدليل الوحيد لاثبات الملكية العقارية عملا بنص المادة 19 من الأمر 74-75 المتعلق باعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وكذلك المادتين 32 و 33 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق باثبات الملكية العقارية الملغى ضمنا بقانون التوجيه العقاري 90-25.²⁵

إذا كانت الوثائق والمستندات صادرة في اطار عملية المسح العقاري، فإنه لا يمكن الطعن فيه بالابطال أو الالغاء، وإنما ترفع دعوى تعويض، وعندها يمكن القول أن الدفتر العقاري ذو حجية مطلقة تعطي صاحبها قرينة قانونية قاطعة لا يمكن الطعن فيها الا بالتزوير.

نجد قرار محكمة عليا الصادر 2000/06/28 تحت رقم 197920 أخذت بثبوتية العقار فجاءت "يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقا للمادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام، بعد استكماله للاجراءات والشكليات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، فالنعي باعتماد القضاة على التصريحات دون عقد الملكية يكون دون جدوى"²⁶

- القوة الثبوتية النسبية للدفتر العقاري

تكمّن نسبة الدفتر العقاري في اعماله كوسيلة اثبات الملكية العقارية الخاصة في امكانية الطعن في الحقوق الثابتة، وذلك وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 .

رغم اعمال المشرع الجزائري الى اعتبار الدفتر العقاري السند الوحيد لاثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، الا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة فهو على صواب على أساس أنه يعتمد على التصريحات الأفراد بحيث نجد المحكمة العليا أخذت بثبوتية الدفتر العقاري في بعض الحالات من بينها القرار الصادر في 2002/03/06، تحت رقم 259635، أين قضت باستبعاد السند الرسمي في مواجهة الدفتر العقاري، وتارة أخرى الثبوت النسبي وهو ما قضت به المحكمة العليا في ملف رقم 423832.

بتاريخ 2008/07/16، أين دعمت المحكمة العليا موقف المجلس القضائي القاضي باثبات حق ملكية الخصم على أساس التقادم المكسب رغم استظهار الخصم للدفتر العقاري، وعليه لا بد على هيئة المحكمة العليا ايجاد موقف موحد في مسألة حجية الدفتر العقاري، حتى تسري على جميع الدعاوي العقارية المثبتة بمثل هذا السند.

الخاتمة

الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

وختاماً لدراسة الدفتر العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية يمكن القول أن الدفتر العقاري يسمح بضمان حق الملكية المطلقة على العقار في مواجهة الغير، ويضفي عليها طابع الحماية وعليه تم التوصل لجملة من النتائج نذكر أهمها:

- 1- الدفتر العقاري هو سند اداري صادر عن سلطة إدارية والمتمثلة في المحافظة العقارية يسلم الى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي.
 - 2- يتم تسليم العقارات الثابتة عن طريق مرحلتين المرحلة التحضيرية والمرحلة الميدانية.
 - 3- يتم إيداع الوثائق بالمحافظة العقارية، وذلك من أجل إتمام إجراءات الشهر المتمثلة في مسك مجموع البطاقات العقارية والتأشير عليه.
 - 4- يكمن دور المحافظ العقاري وهو الشخص المؤهل قانونياً بتحرير ونقل محتوى البطاقات الى الدفتر العقاري وتسليمه الى الأشخاص الثابتة حقوقهم.
 - 5- قطع المشرع وبشكل صريح ومعلن بشأن القيمة القانونية للدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية باعتبار أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني، ولقد ثبت القضاء هذا المبدأ في قرارات متعددة للمحكمة العليا يبين من خلاله خطأ قضاة الموضوع في عدم الاعتراف بتلك الحجية.
- وعلى هذا الأساس واعتماداً لما تطرقنا إليه سابقاً من المشاكل التي قد تواجهنا سواء في الاجراءات أو في مراحل إعداد الدفتر العقاري، فإنه يمكننا تقديم بعض التوصيات :
- التكتيف من عمليات المسح العقاري مع توفير جميع الإمكانيات سواء المادية منها أو البشرية.
 - ضرورة تشحين وتزويد المحافظة العقارية بالوسائل الحديثة والتكنولوجيا المتطورة لتسهيل أداء مهمتها بشكل دقيق وسريع.
 - العمل على تكريس الحجية المطلقة لسند الملكية وتأكيد القوة الثبوتية له لأن الدفتر العقاري يعتبر الوسيلة الوحيدة التي تثبت بها الملكية العقارية.
 - كان من الأحسن لو أن المحافظ بموجب الوظيفة التي منحها له القانون أن يكون قاضياً ليس موظف إداري لأنه ليس له خبرة في حل النزاعات العقارية، و تكون قراراته قضائية تثبت حجة الدفتر العقاري .
 - زيادة الرقابة القضائية على مديريات المسح مع بناء معاهد تكوينية من طرف إطارات وتقنيين مختصين في هذه العملية من أجل بنائها على أسس مثينة.

قائمة المصادر والمراجع:

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

أولاً: النصوص القانونية

- القرار المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20 لسنة 1977.
- المرسوم التنفيذي رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل و متمم، جريدة الرسمية عدد 30، سنة 13 أبريل 1976.
- مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري - معدل و متمم - جريدة الرسمية عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976

ثانياً: الكتب

- لسان العرب، الامام العلامة ان منظور، 630-711هـ، نسقه وعلق عليه ووضع فهارسه علي شري، المجلد التاسع طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى، سنة 1408هـ، الموافق 1988م، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان.
- منجد الطلاب، فؤاد افرام البستاني، الطبعة 23، دار المشرق بيروت، لبنان، ص 202.
- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء أخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، سنة 2017.
- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية للإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نيل شهادة الدكتوراه تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة 2014.
- حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2002.
- أحمد ضيف، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 06، سنة 2009.
- بوزيتون عبد الغني، لمسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2009-2010.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ضوء أخر التعديلات و أحدث الاحكام، الطبعة 10، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2008.

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

- عزوي حازم، اليات نطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2010.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في قانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر و التوزيع الجزائري، سنة 2014 .
- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2010.

ثالثا: المقالات

- كريمة برني، دفتري العقاري في الحماية القانونية للملكية العقارية، مجلة هيروودوت للعلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 06، (6-6)، سنة 2018، أنظر الموقع:
https://herodotdb.com/index.php/ar/8-ar-aa/96-2018-04-18-23-39-54#_ftn8
- الدفتري العقاري- مجلة المحاماة- العدد 03- الصادر عن منظمة المحامين لناحية باتنة- سنة 2007 أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 50، 2018

(¹)لسان العرب، الامام العلامة ان منظور، 630-711هـ، نسقه وعلق عليه ووضع فهارسه علي شري، المجلد التاسع طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى، سنة 1408هـ، الموافق 1988م، دار احياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 84.

(²)منجد الطلاب، فؤاد افرام البستاني، الطبعة 23، دار المشرق بيروت، لبنان، ص202.

(³)كريمة برني، دفتري العقاري في الحماية القانونية للملكية العقارية، مجلة هيروودوت للعلوم الانسانية والاجتماعية، العدد 06، (6-6)، سنة 2018، أنظر الموقع:

https://herodotdb.com/index.php/ar/8-ar-aa/96-2018-04-18-23-39-54#_ftn8

(⁴)حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، سنة 2017، ص60 .

(⁵)رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية للإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نيل شهادة الدكتوراه تخصص علوم قانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة 2014، ص 249.

(⁶)حمدان حسين عبد اللطيف، نظام السجل العقاري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، سنة 2002، ص43.

الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

(7) أحمد ضيف، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، عدد 06، سنة 2009، ص 227.

(8) الدفتري العقاري- مجلة الحمامة- العدد 03- الصادر عن منظمة المحامين لناحية باتنة- سنة 2007- ص 150.

(9) القرار المؤرخ في 27/05/1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 20 لسنة 1977.

(10) أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 50،

2018، ص 445، 446

(11) المرجع نفسه، ص 447.

(12) المرجع نفسه، ص 448

أنيسة حمادوش، حول الطبيعة القانونية للدفتري العقاري في القانون الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 50،

2018، ص 445، 446

(11) المرجع نفسه، ص 447.

(12) المرجع نفسه، ص 448

(13) حمدان حسين عبد اللطيف، المرجع السابق، ص 51.

(14) حمدان حسين عبد اللطيف، المرجع السابق، ص 51.

(15) بوزيتون عبد الغني، لمسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير في

الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة منتوري قسنطينة 2009-2010، ص 105.

(16) المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62، مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، معدل و

متمم، جريدة الرسمية عدد 30، سنة 13 أبريل 1976.

(17) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة

2006، ص 186.

(18) مرسوم تنفيذي رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري- معدل و متمم - جريدة

الرسمية عدد 30، صادرة في 13 أبريل 1976، أنظر: بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 95.

(19) مرسوم تنفيذي رقم 76-63، يتعلق بإعداد تأسيس السجل التجاري العقاري، مرجع سابق.

(20) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، الطبعة 10، دار

هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2008، ص 351.

(21) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 61.

(22) عزوي حازم، اليات نطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص

قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، سنة 2010، ص 71.

(23) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 351.



الدفتري العقاري كسند في إثبات الملكية العقارية

- (²⁴) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في قانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للنشر و التوزيع الجزائري، سنة 2014 ، ص 116.
- (²⁵) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، سنة 2010، ص53.
- (²⁶) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق، ص45.