حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن التّرقيم العقاري النّهائي

من إعداد

الدكتور باخوية دريس

أستاذ محاضر قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

الجامعة الإفريقية، أدرار

حجية الدفتر العقاري في المنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري النهائي

من إعداد الدكتور باخويــة دريس
أستاذ محاضر قسم (أ)
كلية الحقوق والعلوم السياسية
الجامعة الإفريقية، أدرار

ملخص :

يترتب على اختتام عملية مسح الأراضي فوق إقليم كل بلدية مجموعة من الوثائق والمخططات البيانية كالجداول والأقسام وسجل للمسح، يتم ايداعها على مستوى المحافظة العقارية، ليقوم بعدها المحافظ بعملية ترقيم للعقارات التي تم مسحها في أقرب وقت ممكن، من أجل المحافظة على مصداقية المعلومات المقدمة له.

والترقيم يكون نهائي أو مؤقت، فالمؤقت يكون لمن ليس له سند يثبت الملكية، بل يكون مجرد حائز للعقار، وعليه تشهر حيازته. بينما الترقيم النهائي يكون بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها على سندات أو عقود أو أية وثيقة مثبتة لملكيتهم.

مع العلم بأن الترقيم النهائي للعقار يعطي للمالك حق طلب الدفتر العقاري، وهو سند قانوني للملكية، والذي يكون فاصلاً في العديد من المنازعات العقارية المترتبة عن عملية الترقيم.

الكلمات المفتاحية: مسح الأراضي، الترقيم العقاري، المنازعة العقارية، الدفتر العقاري.

Summary

The result of the conclusion of the process of land survey over the territory of each municipality set of documents and charts such as tables، sections and record to the survey، are deposited on the level of real estate preservation، to the then Governor process numbering of properties that have been scanned as soon as possible، in order

to maintain the credibility of the information provided to him.

The numbering is final or temporary، temporary to be those who support him not prove ownership، but just be a holder of the property، and possession of defaming him. While the final punctuation is for Real Estate، which has the owners on the bonds or contracts or any document installed to their ownership.

Knowing that the final punctuation of the property gives the owner the right to request the estate booklet، which is a legal basis for ownership، which is a watershed in many real estate disputes arising from the numbering process.

Key words: land surveying، real estate punctuation، dispute real estate، The estate booklet.

مقدمـــــــة :

يسهر المحافظ العقاري على تكريس نتائج عمليات المسح العام للأراضي بمجرد تسلمه للوثائق المسحية، فيشرع في الترقيمات العقارية المؤقتة والنهائية بمجرد تلقي هذه الوثائق وذلك وفقاً لمقتضيات المادة 11 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

واستناداً إلى نص المادة 16 من المرسوم المذكور فإن الترقيم النهائي لا يمكن الطعن فيه إلا أمام القضاء، وعليه إذا ما أصيب شخص بضرر نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني، جاز له اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه نتيجة لذلك.

إن رخصة الطعن الواردة في المادة 16 المذكورة تطرح إشكالية مدى حجية الدفتر العقاري الممنوح نتيجة الترقيم النهائي في الإثبات؟ ولذلك

سنحاول الإجابة عن ذلك وفقاً لمنهج تحليلي، حيث سيتم تحليل الأحكام والنصوص القانونية المنظمة لذلك، على أن يتم تدعيم الدراسة بأحدث ما توصل إليه الفقه وطبقه القضاء الجزائري في أحكامه.

ومن أجل ذلك تم تقسيم هذه الدراسة إلى مبحثين مسبوقين بمبحث تمهيدي تم التطرق فيه للإطار المفاهيمي العام للترقيم العقاري من خلال مطلبين، تم التطرق في المطلب الأول للترقيم المؤقت للعقارات، بينما تضمن المطلب الثاني الترقيم النهائي للعقارات.

وفي المبحث الأول تم التعرض للطبيعة القانونية للدفتر العقاري ومدى حجيته في الإثبات، حيث تم تناول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في المطلب الأول، ثم التعرض لمدى حجية الدفتر العقاري في الإثبات في المطلب الثاني. أما المبحث الثاني فتم التطرق فيه للمنازعات اللاحقة على الترقيم النهائي للعقارات، وذلك من خلال دعوى إلغاء الدفتر العقاري في المطلب الأول، ثم للاختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري في المطلب الثاني.

المبحث التمهيدي: الإطار المفاهيمي للترقيم العقاري

عند اختتام عمليات مسح الأراضي يترتب عن ذلك رصيد من الوثائق والمخططات البيانية كالجداول وسجلات المسح، والتي يجب أن تحفظ نسخ منها بالوكالة الوطنية لمسح الأراضي ومقر البلدية المعنية، وكذا بالمحافظة العقارية المُلزمة بإنشاء السجل العقاري ومطابقته مع مضمون وثائق مسح الأراضي.

لقد أوكل المشرع الجزائري عملية الترقيم العقاري للمحافظ العقاري وفقاً لنص المادة 11 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1] (المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976)، والتي نصت على أن: «يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي".

جدير بالذكر أن تاريخ استلام وثائق المسح المُثبت بمحضر تسليم وثائق المسح هو التاريخ الذي يتم منه بدأ الترقيم العقاري في السجل العقاري العيني، سواء كان الترقيم مؤقت (المطلب الأول)، أو كان ترقيماً نهائياً (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الترقيم المؤقت للعقارات.

يكون الترقيم مؤقتاً عندما لا يكون للمالك الظاهر للعقار سند صحيح مُشهر مُسبقاً أو يستند في ملكيته للعقار على وقائع مادية تسمح باكتساب الملكية عن طريق التقادم كما في حالة الحيازة أو حالة عدم وجود سند، ولا يمكن إثبات الحيازة لمدة التقادم المكسب للمحافظ العقاري.

ونميز بين حالتين في الترقيم المؤقت، إذ هناك ترقيم مؤقت لمدة 04 أشهر (الفرع الأول)، وترقيم مؤقت لمدة سنتين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر.

بالرجوع لأحكام المادة 13 من المرسوم 76-63 السابق ذكره فإنه يعتبر ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر يجري سريانها ابتداءً من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

كما تمت الإشارة إلى هذا الترقيم في الفقرة 2-2-3 من التعليمة رقم 16 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري[2] (التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري).

وبناءً على ما ذكر أعلاه، يكون الترقيم العقاري مؤقتاً لمدة أربعة (04) أشهر عندما تبين الوثائق التي تم استلامها أثناء عملية المسح أن الشخص يحوز العقار حيازة قانونية تسمح له بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب (15 سنة)، وتعتبر فترة 04 أشهر التي يبدأ سريانها من يوم إمضاء محضر التسليم فرصة للأشخاص الذين لهم مصلحة، ويرون أن حقوقهم ضاعت بفعل هذه العمليات، لذلك منحهم المشرع هذه الفرصة لاحتمال غيابهم أثناء مباشرة عمليات المسح لأسباب خارجة عن إرادتهم[3] (نعيمة حاجي،2009، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر).

وعموم القول يُمنح الترقيم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر في حالة توافر الشروط التالية:

- ألا تقل مدة الحيازة عن 15 سنة بين تاريخ بداية الحيازة وتاريخ محضر استلام وثائق المسح.

- ألا يكون لصاحب الحيازة المعني سندات ملكية قانونية.

مع العلم بأن مدة الترقيم يمكن أن تمدد في حالة الاحتجاج إلى حين الفصل فيه سواء بالمصالحة أمام المحافظ العقاري، أو بصدور حكم نهائي من الجهة القضائية المختصة بالنزاع[4] (ريم مراحي، 2009، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر).

الفرع الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين.

يكون الترقيم مؤقتاً لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات إثبات كافية[5] (المادة رقم 14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري)؛ أي عند عدم تمكن المالك الظاهر من تقديم مستندات كافية، وعدم تمكنه من إثبات مدة التقادم المُكسب، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد طبيعة العقار، حينها يقوم بترقيم العقار مؤقتاً لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إمضاء محضر التسليم، وبعد انقضاء هذه المدة يصبح الترقيم نهائياً، ما لم تظهر أدلة أو وقائع قانونية تثبت بما لا يدع مجالاً للشك طبيعة وملكية العقار خلال تلك الفترة[6] (الفقرة الثانية (02) من المادة 14 المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري).

ويتضح من مجمل ما ذكر بخصوص الترقيم العقاري المؤقت أن المشرع الجزائري فرق بين كل حالة من حالات الترقيم من حيث المدة، وذلك تبعاً لقوة ومصداقية الوثائق المقدمة، إذ تطول المدة كلما كانت الوثائق المقدمة أقل مصداقية والعكس صحيح.

وبما أن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة سند الملكية الوحيد الممنوح بعد انتهاء عملية الترقيم، فإنه يُمنع على المحافظ منحه قبل انقضاء مدة الترقيم المؤقت، ما لم تظهر وقائع قانونية تثبت بصفة قاطعة أحقية الملكية، حينها يُلزم المحافظ بتحويل الترقيم المؤقت إلى نهائي، ويقوم بتسليم الدفتر العقاري للمالك.

جدير بالذكر أن الترقيم المؤقت يهدف إلى تصفية حقوق الملكية العقارية، حتى تبلغ مرحلة الترقيم النهائي غير القابل للطعن إدارياً.

المطلب الثاني: الترقيم النهائي للعقارات.

يتم ترقيم العقارات عادة بأثر رجعي ابتداءً من تاريخ التوقيع على محضر تسليم وثائق مسح الأراضي نظراً لأن الطبيعة القانونية للعقارات قد تتغير قبل الشروع في عملية الترقيم، لذلك ومن أجل أن تكون وثائق المسح ذات مصداقية لابد من أن تتم عملية الترقيم بصفة فورية.

ويعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل وثيقة أخرى مقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية[7] (المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري). ويجب على المحافظ العقاري أن ينقل عند الاقتضاء وبصفة تلقائية قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقض مدة صلاحيتها.

ويكون الترقيم نهائياً في حالة ما إذا كان قد تمخض عن الترقيم المؤقت، وذلك بانتهاء المدة التي حددها القانون عند غياب الاعتراضات، أو في حالة ظهور دلائل جديدة تثبت أحقية الشخص بالملكية، وكذا في حالة ما إذا كان الترقيم نهائياً منذ النشأة أو الميلاد[8] (بوزيتون عبد الغني، 2010، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة، الجزائر)، أي عندما يحوز المعني سندات أو عقود أو أية وثيقة أخرى مقبولة وفقاً للتشريع في إثبات حق الملكية[9] (المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري).

بما يفيد بأنه في حالة ما إذا كان السند ثابتاً صحيحاً مقبولاً في إثبات الملكية كعقود الملكية الصحيحة والمُشهرة فإن العقار حينها يكون محل ترقيم نهائي، يُسلم على إثره الدفتر العقاري للمالك المعترف بملكيته.

وفي نفس الإطار، ينقل المحافظ العقاري بمناسبة هذا الترقيم النهائي إذا اقتضت الضرورة ذلك وبصفة إجبارية في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهون العقارية وحقوق التخصيص غير المشطوبة والتي لم تنقض مدة صلاحيتها[10] (جمال بوشنافة، 2006، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر).

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته في الإثبات.

يعتبر الدفتر العقاري بمثابة دفتر الحالة العقارية، تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار والبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية لدى مصلحة السجل العقاري، لا سيما وصف العقار والأعباء المثقل بها وهوية وأهلية أصحاب الحقوق العينية، وتسجيل جميع الحقوق المثبتة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري كالبيع والرهن أو القسمة أو نزع الملكية من أجل المنفعة العامة لجزء من العقار، أو غيرها من التصرفات التي تنقل الملكية أو تثقلها أو تعدلها.

وبالرجوع لأحكام المادة 19 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن الدفتر العقاري هو سند إداري يُسلم إلى مالك العقار الممسوح طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية[11] (قرار وزير المالية المؤرخ في 17-05-1977).

بما يُفيد مما ذكر أعلاه أن الدفتر العقاري تنسخ فيه جميع البيانات الواردة في البطاقات العقارية، وأن هذا الدفتر يُعتبر بمثابة السند الرئيسي في إثبات الملكية العقارية، وإذا ما تصرف صاحب هذا الدفتر في العقار تصرفاً ناقلاً للملكية وجب قيد هذا التصرف في الدفتر، ويسلم للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد.

وانطلاقاً من هذه الأهمية التي يكتسيها الدفتر العقاري، توجب معرفة الطبيعة القانونية له (المطلب الأول)، على نحو يُمكّن من معرفة مدى حجيته في الإثبات (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

لقد اختلف الفقه بخصوص الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، وبخصوص ما إذا كان مجرد سند إداري محض (الفرع الأول)، أم قراراً إدارياً (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الدفتر العقاري سند إداري.

من خلال التعريف السابق للدفتر العقاري، وبالرجوع إلى تعريف الفقه الإداري للعقود الإدارية نجد بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه خصائص العقد الإداري، وبالتالي فهو لا يعتبر عقداً إدارياً[12](ريم مراحي، 2009، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر)، كما يرى جانب آخر

من الفقه بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، لأنه لا يُعد عملاً انفرادياً، كما لا يُحدث أثراً قانونياً، بل إن دوره كاشف للمراكز القانونية فقط، فهو مجرد شهادة إدارية تؤكد مطابقة ما ورد في الدفتر العقاري للبطاقات العقارية والسجل العيني.

وبالرغم من ذلك، إلا أن هناك من يرى بأن هذا الطرح؛ أي فكرة أن الدفتر العقاري مجرد كاشف للمراكز القانونية، يتنافى مع أحكام القانون المتعلق بتأسيس السجل العقاري، خاصة ما يتعلق بالنص على أن صاحب الحيازة القانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري، في خطوة جاءت لتسوية وضعية العقارات التي يفتقد أصحابها لحقوق مُشهرة فيُطلب ترقيمها للحصول على دفاتر عقارية تكون بمثابة سندات مُثبتة للملكية.

ولذلك ذهب اتجاه فقهي آخر لاعتبار الدفتر العقاري قراراً إدارياً مكتمل الإركان.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إداري.

يرى الاتجاه الغالب من الفقه أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري[13] (نعيمة حاجي،2009، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر)، خاصة وأنه يعتبر:

- تصرف قانوني صادر عن هيئة إدارية، ويخضع في تحريره لشكل محدد بموجب قرار إداري.

- الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية مختصة تتمثل في المحافظة العقارية.

- أن هذا الدفتر صادر بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية ممثلة بشخص المحافظ العقاري.

- يترتب على منح الدفتر العقاري أثر قانونية يتمثل في حق الملكية العقارية.

وبالتالي فهو قرار إداري مكتمل الأركان، وقابل للطعن بنفس الطرق والإجراءات التي يطعن بها أمام الجهات القضائية المختصة.

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في الإثبات.

بالرجوع لأحكام المادة 16 فقرة 01 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، يلاحظ بأن المشرع الجزائري قلّل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المُقيدة بالدفتر العقاري، ذلك أنه خرج نسبياً عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني، حيث خوّل للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة فيه عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي. وبالتالي جعل القوة الثبوتية للدفتر العقاري نسبية، إذ يمكن الطعن فيها قضائياً طبقاً لنص المادة 16 من المرسوم رقم 76-63، وهو ما أكده القضاء وجسده في أحكامه.

ويدعوا جانب من الفقه إلى إضفاء القوة الثبوتية والحجية المطلقة للدفتر العقاري، معللين رأيهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة أثناء عملية المسح لتكريس نظام الشهر العيني تقتضي أن يكون للدفتر العقاري المترتب عن ذلك القوة الثبوتية المطلقة، ولذلك فإذا ما أصيب شخص بضرر ما نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني، جاز له حق اللجوء إلى القضاء المختص للمطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق به، دون أن يكون له الحق في التماس أي تعديل بشأن الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري[14] (نعيمة حاجي،2009، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر).

بدورنا نرى بأن صفة النقص تستولي على عامة البشر، ولقد أحسن المشرع الجزائري حينما رخص بإمكانية الطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء، لأن ذلك يعتبر بمثابة فرصة من أجل تقويم الأخطاء الإدارية المحتملة الوقوع أثناء مراحل عملية المسح وإلى غاية منح الدفتر العقاري.

المبحث الثاني: المنازعات اللاحقة للترقيم النهائي للعقارات.

كما سبق ذكره لا يمكن الطعن في نتائج الترقيم النهائي للعقارات إلا عن طريق القضاء[15] (المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري) حفاظاً على حقوق أصحاب ذوي الملكية المُثبتة بوثائق صحيحة، حيث أجاز المشرع الجزائري لكل صاحب صفة ومصلحة التقدم إلى الجهة القضائية المختصة للطعن في مدى أحقية خصمه للدفتر

العقاري الممنوح، وذلك عن طريق رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري (المطلب الأول)، أمام الجهة القضائية المختصة بذلك (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

بما أن الدفتر العقاري كما سبق بيانه يعتبر بمثابة قرار إداري لدى غالبية الفقه القانوني، فإن من يقوم برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري إنما يطلب إعدام قرار إداري مُخالف لأحكام القانون.

ويتم رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري بعريضة افتتاحية لدى قلم كتابة ضبط الهيئة القضائية المختصة، مع ضرورة شهرها وجوباً وفقاً لمقتضيات المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وذلك لأن شهر الدعوى العقارية يؤدي دوراً إعلامياً للغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء، وبالتالي إدخاله في مفهوم الحق المتنازع عليه قضاءً[16] (عمر حمدي باشا، وليلى زروقي، 2009، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر).

ولقد قرر المشرع الجزائري هذا الالتزام بمقتضى المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المذكور بقولها: "دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم اشهارها مُسبقاً طبقاً للمادة 14 الفقرة الرابعة من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"، وهو ما سايره القضاء الجزائري في أحكامه[17] (قرار المحكمة العليا المؤرخ في 26-04-2000، الغرفة العقارية منشور في: المجلة القضائية، العدد الأول، الجزائر: قسم الوثائق للمحكمة العليا،2000، ص 156).

إن الغرض الأساسي الذي عناه المشرع الجزائري من هذا الالتزام هو المحافظة على الحقوق الثابتة بالشهر تفادياً لعدم الاستقرار في المعاملات العقارية، لأن هذا الإشهار يجعل من المتعامل بالعقار عالماً بحالته، فإذا أقدم على شرائه فإنه بذلك يكون مُقدِماً على شراء حق متنازع فيه.

جدير بالذكر أن رفع الدعوى العقارية لا يترتب عنه إيقاف عملية الإشهار العقاري للسند، لأن شهر هذه الدعوى لا يترتب عنه امتناع

المحافظ العقاري عن مواصلة إجراءات الشهر العقاري للسند المقدم إليه، خاصة وأن مهام المحافظ العقاري مستقلة عن إرادة أطراف الدعوى الذين لهم الحق في مواصلة إجراءات الدعوى، وهو ما تأكد بعد صدور المذكرة رقم 01385 المؤرخة في 22-03-1993 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والموجهة للسادة مدراء الحفظ العقاري على مستوى ولايات القطر الجزائري، والتي دعت المحافظين العقاريين إلى ضرورة إتمام إجراءات الإشهار العقاري بالرغم من وجود نزاع تم رفع دعوى قضائية بشأنه، ويكون موضوعها هو طلب إيقاف تنفيذ إجراءات إشهار العقود الواردة من طرف الخواص.

إن إشهار الدعوى العقارية كُرس كذلك بمقتضى المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09، والتي نصت على أن: "ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها".

وبالحديث عن الدعوى، فمن أجل رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري لا بد من توافر الشروط العامة لرفع الدعاوى أهمها الصفة والمصلحة في طالب الإلغاء؛ أي أن يكون صاحب الحق بنفسه أو وكيله أو ممثله القانوني في حالة عجزه عن مباشرة الإجراءات القانونية بنفسه أمام الجهة القضائية المختصة.

وعلاوة على ذلك، لا بد من توافر الأهلية القانونية للتقاضي، والتي تكون ببلوغ سن الرشد المنصوص عليه قانوناً، أي 19 سنة كاملة.

وعن الميعاد، فوفقاً لما ورد في المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 فإنه لا يوجد ميعاد محدد لرفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري من وقت الترقيم النهائي، بيد أن الشرط المهم هو ضرورة شهر الدعوى تحت طائلة رفضها شكلاً، وهو ما أكده المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية[18] (القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية) بمقتضى المادتين 17 و519.

هذا وتودع العريضة أمام المحكمة الإدارية المختصة من قبل محامي، مع مراعاة ما قضى به قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08-09.

المطلب الثاني: الاختصاص القضائي لدعوى إلغاء الدفتر العقاري.

بما أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليماً[19] (المادة رقم 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري) من جهة، وبما أن الدفتر العقاري قرار إداري من جهة أخرى، فإنه من الممكن أن يكون هذا القرار محل طعن أمام الجهات القضائية المختصة، فتارة أمام القضاء العادي (الفرع الأول)، وتارة أخرى أمام القضاء الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول: اختصاص القضاء العادي.

باعتبار الدفتر العقاري سنداً مثبتاً للملكية فمن دون شك سيكون مصدر إثارة للعديد من المنازعات ما بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، بحيث يمكن لكل صاحب حق حماية ملكيته العقارية عن طريق اللجوء إلى القضاء العادي (المحكمة في قسمها العقاري) والتي يقع العقار في دائرة اختصاصها الإقليمي وفقاً لما ورد في المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي العادة فإن هذا النوع من المنازعات يرتبط بالحقوق العينية التي يثبتها الدفتر العقاري، كما في حالة الرجوع في الهبة، ففي مثل هذه الحالات يكون الدفتر العقاري وسيلة إثبات[20] (ريم مراحي، 2009، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر).

الفرع الثاني: اختصاص القضاء الإداري.

إن الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري باعتباره قراراً إدارياً أو سنداً إدارياً من اختصاص القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09.

وبدورها نصت المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السابق الذكر على أن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، وذلك باحترام الشروط الخاصة لرفع الطعن ضد هذه القرارات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، من ضرورة توافر الصفة والمصلحة إلى جانب شهر العريضة كما سبق ذكره طبقاً للأحكام الواردة في المواد 13، و14، و17 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية، إضافة إلى إرفاق الدفتر العقاري طبقاً لأحكام المادة 815 من نفس القانون[21] (بوزيتون عبد الغني، 2010، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، الجزائر، جامعة الأخوة منتوري بقسنطينة).

وهو ما كرسه القضاء الجزائري كذلك، حيث أرسى عدم إمكانية إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا امام القضاء الإداري[22] (قرار المحكمة العليا رقم 666056 الصادر بتاريخ 14-07-2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول،(الجزائر: قسم الوثائق للمحكمة العليا،2012)، ص: 184).

وبالرغم من أن الدفتر العقاري يصدر بقرار عن المحافظ العقاري طبقاً لأحكام المادة 25، إلا أن الدعاوى القضائية ترفع ضد وزير المالية نظراً لكونه صاحب الصفة الأصيل في هذا الشأن، والذي بدوره يمنح تفويض صفة التمثيل القضائي لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري طبقاً للقرار الوزاري الصادر عن وزير المالية بتاريخ: 20-02-1999، وذلك على النحو التالي:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية، فيمنح التمثيل لمديري أملاك الدولة والحفظ العقاري بالولايات من طرف وزير المالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

وتأكيداً لذلك، صدرت عن المدير العام للأملاك الوطنية التعليمة رقم: 6508 المؤرخة في 21-08-2007 التي تستوجب ذكر وزير المالية في جميع الدعاوى القضائية كمدعي أو مدعى عليه، وهو المبدأ القضائي المستقر وفقاً للقرار المؤرخ في 20-02-1999 المذكور.

الخاتمـــــــة :

لقد تبين لنا من خلال هذه الورقة البحثية بأن المشرع الجزائري ومن خلال نصه على جواز الطعن في الدفتر العقاري أمام الجهات القضائية المختصة، إنما سعى إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية وتشجيع الائتمان العقاري من خلال تبني نظام الشهر العيني بغية شهر جميع التصرفات التي يمكن أن يخضع لها العقار، على أن تتوج إجراءات المسح والترقيم النهائي للعقارات بتسليم صاحب الحق العيني الدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً في إثبات الملكية.

وبالنسبة للمنازعات المترتبة عن الترقيم العقاري فهي تعطي إمكانية الطعن لكل ذي مصلحة وصفة في إجراءات المسح وتأسيس السجل العقاري، ما يعطي العملية أكثر مصداقية وثبات، بالرغم من مساهمة هذا الإجراء في تأخر تسليم الدفتر العقاري.

وبناء على ما تم بحثه في هذه الورقة البحثية، فإننا نوصي بما يلي:

- من الناحية التشريعية نوصي بضرورة إعادة النظر في الأمر رقم 75-74 الذي لم يخضع لأي تغيير منذ اعتماده، بالرغم من تحول البلاد من النظام الاشتراكي إلى الليبرالية، خاصة ما يتعلق بإمكانية إحالة عملية المسح العام للقطاع الخاص أو إشراكه فيها في شكل عقود مناولة لإكمال العملية في أحسن الآجال، ونفس الأمر بالنسبة للمرسومين 76-62 و 76-63 إذ لم يخضعا للتعديل منذ سنة 1993، بالرغم من تعديل قانون الأملاك الوطنية سنة 2008، وذلك بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20-07-2008.

- بالنسبة للترقيم المؤقت نوصي بإلغاء المنازعات الخاصة بالترقيم المؤقت امام الجهات القضائية وترك الفصل فيها للمحافظ العقاري، ما عدا في الحالات الاستثنائية التي يتعذر عليه الفصل فيها.

- أما بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي، فإننا نوصي بضرورة النص على إمكانية الطعن في الدفتر العقاري المسلم أمام جهة إدارية خاصة للنظر في هذه الطعون كخطوة أولية قبل اللجوء إلى القضاء، وذلك بغية الحد من المنازعات العقارية والتخفيف عن الجهات القضائية المختصة بمثل هذه المنازعات.

الهوامش :

1- المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976.

2- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.

3- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، (الجزائر: دار الهدى، 2009)، ص 181.

4- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (الجزائر: منشورات بغدادي، 2009)، ص 107.

5- المادة رقم 14 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

6- الفقرة الثانية (02) من المادة 14 المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

7- المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

8- عبد الغني بوزيتون، "دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير غير منشورة، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 126.

9- المادة 12 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

10- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، (الجزائر: دار الخلدونية، 2006)، ص 136.

11- قرار وزير المالية المؤرخ في 17-05-1977.

12- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، (الجزائر: منشورات بغدادي، 2009)، ص 130.

13- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، (الجزائر: دار الهدى، 2009)، ص 171.

14- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 123.

15- المادة 16 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

16- عمر حمدي باشا، ليلى زروقي، المنازعات العقارية، (الجزائر: دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، 2009)، ص 237.

17- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 26-04-2000، الغرفة العقارية منشور في: المجلة القضائية، العدد الأول (الجزائر: قسم الوثائق للمحكمة العليا،2000)، ص 156.

18- القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

19- المادة رقم 24 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

20- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 157.

21- بوزيتون عبد الغني، ''دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري''، مرجع سابق، ص140.

22- قرار المحكمة العليا رقم 666056 الصادر بتاريخ 14-07-2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول،(الجزائر: قسم الوثائق للمحكمة العليا،2012)، ص: 184.

قائمة المراجـــــــع:

أولاً: الكتب.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009.

- عمر حمدي باشا، وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009.

ثانياً: الرسائل والمذكرات.

- بوزيتون عبد الغني، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2010.

ثالثاً: النصوص القانونية والمراسيم والقرارات.

- القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المؤرخ في 25 فبراير 2008، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21 لسنة 2008.

- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنشور بالجريدة الرسمية رقم 92 الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

- المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976، الجريدة الرسمية عدد 30.

- قرار وزير المالية المؤرخ في 17-05-1977، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1977.

- التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24-05-1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري.

رابعاً: القرارات القضائية.

- القرار المؤرخ في 16-03-1994، ملف رقم" 10800200، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1995، ص ص: 80-82.
- قرار المحكمة العليا المؤرخ في 26-04-2000، الغرفة العقارية، المجلة القضائية، العدد الأول، 2000، ص ص: 156-160.
- قرار المحكمة العليا رقم 666056 الصادر بتاريخ 14-07-2011، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2012، ص ص: 184-188.