



الحجية القانونية للدفتر العقاري

نسيمة حشود: أستاذة محاضرة أ
كلية الحقوق والعلوم السياسية
لونيسى علي البليدة 2

ملخص

يعتبر الدفتر العقاري بمثابة جسم الملكية العقارية يستمد روحه أساسا من وثائق المسح بعد إيداعها بالقسم المكلف بالترقييمات لدى المحافظة العقارية .

أين يشرع المحافظ العقاري بإجراء الترقيمات العقارية عملا بالمادة 11 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري. فالدفتر العقاري هو أحد أهم الآثار المترتبة على عملية المسح والذي يعد بمثابة الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية إلا أن هذا السند وبصدد إعداده وتسليمه قد تثار بشأنه العديد من النزاعات، ترفع أمام الجهات القضائية سواء العادية أو الإدارية، مما يتطلب البحث في ما مدى أخذ المشرع والقضاء الجزائريين بالحجية المطلقة له.

Abstract

The Land register constitutes the body of the real estate Property and draws its spirit from the digitization of the document after their deposit within the services of the land conservation .

The land registrar shall motify the digization of real estate in accordance with article 11 of decree 76/63 of 25 /03/ 1976 on the foundation of the land register .

The land register constitutes the main document with effed of proving during the cadastral survery the apppriation of the property .

However, this support and delivery may be raised by many disputes, filed before the judicial bodies, whether ordinary or administrative, which requires research in the extent of taking the legislator and the Algerian judiciary absolute.

المقدمة

نتيجة للانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي أسس المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يقوم على أساس أن التصرفات لا تشهر بأسماء القائمين بها كما هو الحال في نظام الشهر الشخصي بل وفقا للعقار الذي وقع عليه التصرف ولهذا سمي بنظام الشهر العيني .

ويعتبر المسح العام للأراضي من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراء المسح العام للأراضي إذ انه يقضي أن تمسح كافة الأراضي والعقارات التي تدخل في إقليم البلديات وذلك ليتم تحديد الملكيات تحديدا دقيقا بهدف إثباتها وشهرها في السجل العيني.¹

ومرحلة المسح هي مرحلة أساسية ودعامة مادية ضرورية إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية ويمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية وتتشا لذلك محافظات يتولاها محافظين عقاريين، ولأجل ذلك فانه يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية.

فبعد الانتهاء من عملية المسح العام في البلدية المعنية تودع وثائق المسح بالقسم المكلف بالترقيعات لدى المحافظة العقارية.²

وعملا بالمادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 / 03 / 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية، إذن فالترقيم فوري ويتم على أساس العناصر الموجودة في هذه الوثائق وعلى ذلك فالطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لان التحويلات العقارية يمكنها إن تحدث قبل الشروع في الترقيم العقاري وذلك بتخصيص بطاقة عينية لكل عقار ممسوح وانه من الضروري أن يكون منهاج مسك الوثائق عمليا عند تسليم وثائق المسح للمحافظ العقاري وان يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها، فعليه أن يسهر على أن يكون فرع الترقيمات عملي أثناء البدء في عملية المسح.

والترقيمات العقارية قد تكون نهائية عملا بالمادة 12 من المرسوم 63/76 السالف الذكر وقد تكون مؤقتة طبقا للمادتين 13 و14 من هذا المرسوم.

وتتوجها لعملية الترقيم العقاري الذي أصبح نهائياً، وبمناسبة إعداد نظام الشهر العيني يسلم لصاحب الحق العيني دفتري عقارياً بدلاً من شهادة الملكية التي كانت تسلم سابقاً.

فالدفتري العقاري هو أحد أهم الآثار المترتبة على عملية المسح. والذي يعد بمثابة الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية طبقاً للمادة 19 من الأمر رقم 75 / 74 المؤرخ في 12 / 11 / 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادتين 32 و33 من المرسوم رقم 73 / 32 المؤرخ في 05 / 01 / 1973 المتعلق بحق الملكية الخاصة.³

إن لهذا الموضوع أهمية كبرى من الجانب الواقعي، تكمن في تحليل واقع النزاعات التي تتورث بشأن الدفتري العقاري، وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون، كما تهدف الدراسة إلى البحث في ما مدى أخذ المشرع والقضاء الجزائريين بالحجية المطلقة للدفتري العقاري. وباعتبار نظام الشهر العيني يكرس الملكية العقارية ويضفي عليها طابع المشروعية بموجب حصول المالك على الدفتري العقاري، إلا أنه بعد إعداد الدفتري اكتشف أنه يحمل بيانات مخالفة لمواقع سواء كان متعمداً في ذلك أم لا، أو أن يكون الترقيم النهائي قد تم باسم شخص ليس هو المالك الحقيقي لعقار وتم تسليمه إياه، ففي هذه الحالة كيف يمكن لصاحب الحق العيني أن يستدرك هذا الخطأ؟ في ظل وجود مبدأ اعتمده المشرع بجعل الدفتري العقاري أقوى سند.

ومنه نطرح إشكالية عامة لموضوعنا كالتالي: ما هي القيمة القانونية للدفتري العقاري؟ والتي يتفرع عنها الإشكاليات الفرعية التالية: ما هي إجراءات الحصول على الدفتري العقاري؟ وما مدى حجيته في إثبات الملكية العقارية؟ وعليه نحاول الإجابة على هذه التساؤلات معتمدين في ذلك على كل من المنهج الوصفي والتحليلي المتطلب في مثل هذه الدراسات بحيث قسمنا الموضوع على النحو التالي:

المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري

قبل أن نعرف الدفتري العقاري بجدر بنا أن نشير إلى أن المشرع الجزائري استعمل أول مرة مصطلح الدفتري العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 73 / 32 المؤرخ 05 / 01 / 1973 المتعلق بإثبات حق / 31 / 32 الملكية الخاصة الذي جاء تنفيذاً لأحكام الأمر 73 / 71 المؤرخ في 08 / 11 / 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية الذي نصت على أنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة

25 من الأمر 73/71 حيث يسلم للمالكين دفترا عقاريا بدلا من شهادات الملكية، يشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية. وعليه نتطرق إلى تعريف الدفتر العقاري، ثم طبيعته القانونية وأخيرا إجراءات الحصول عليه.

المطلب الأول : تعريف الدفتر العقاري

يمكن تعريف الدفتر العقاري من خلال مراجعتنا للنصوص القانونية المختلفة الصادرة بشأنه لاسيما المادة 19 من المرسوم رقم 63 /76 المشار إليه أعلاه والتي تنص : " أنه سندا إداريا يسلم إلى مالك العقار المسوح طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية".⁴

وفي هذا الصدد نصت المادة 18 من الأمر 75 / 74 على أنه يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفترا عقاريا تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، وأن يكون توافق بين مجموعة البطاقات العقارية مع الدفتر ويشهد عليه المحافظ العقاري في كل وقت.

ويشكل الدفتر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية طبقا لما جاء في المادة 19 من الأمر 74 /75 بقولها "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية".

كما أن الدفتر يشكل سندا قويا للملكية، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه، وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار.⁵

ويشار في الدفتر إلى كل البيانات المتعلقة بالعقار وكذلك تلك الخاصة بالمالك وكما يشار إلى كل الأعباء وتسجيلات الرهون والامتيازات المثقلة للعقار، بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي 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 المسح.

وإذا تصرف صاحب الدفتر تصرفا ناقلا للملكية فيضبط دفتره ويؤشر فيه بهذا التصرف بشكل واضح دون كشط أو تحشير وفقا للمادة 45 من المرسوم 63/76 ويسلم للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد. وفي حالة إعداد دفتر جديد فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق ويشير بهذا الإتلاف على البطاقة العقارية.

وعليه فإن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه أساساً من وثائق المسح، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقاً فادحاً لإحكام الشهر، يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه والمتمثل في تسليم الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة الأشغال المسحية.⁶

وعموماً فإن الدفتر العقاري هو عبارة عن سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، والذي يتم عليه تقييد كل الحقوق والأعباء المتعلقة بهذا العقار، وهذا السند محدد بموجب نموذج خاص صادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 المتضمن مضمون الدفتر العقاري⁷، المتكون من الطابع وستة جداول، فالطابع هو مجموعة البيانات المعرفة للعقار المخصص له الدفتر ويتضمن، البلدية، القسم مجموعة الملكية، سعة المسح.

أما بالنسبة للجداول، الأول يتعين في مجموعة الملكية مع ذكر النطاق الطبيعي (الموقع، المساحة، عدد القطع المكونة... إلخ)، أما الثاني يتعلق بتلك الإجراءات الأولية لشهر الحقوق العقارية وكذا جميع التصرفات العقارية اللاحقة على العقار، ويتم فيه تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم (الإسم، اللقب، المهنة، الجنسية... إلخ)، أما الجدول الثالث تسجل فيه جميع الإجراءات المتعلقة بالإشتراكات بالفاصل، مع الإرتفاقات الإيجابية والسلبية لمجموعة الملكية العقارية مع ذكر مراجع إظهارها في الخانة المقابلة لها، كما تؤشر فيه جميع التغييرات أو التشطيبات التي قد تلحق بالحقوق المشهورة، والجدول الرابع يتضمن مجموع الحقوق المشهورة المتعلقة بالتجزئيات والأعباء كحالة التجزئة إلى قسمين مثلاً، وتؤشر فيه التغييرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة، أما الجدول الخامس تؤشر فيه كل الإمتيازات والرهون على مجموعة الملكية، أما الجدول السادس يخص تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين :

الأمر الأول: هو التصديق على تاريخ تسليم هذا الدفتر.

الأمر الثاني: على تطابق التأشيرتان المبينتان في الدفتر مع البطاقة العقارية الموافقة

له، ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي للمحافظة وتوقيع المحافظ العقاري⁸.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بحسب ما إذا كان يعتبر

قراراً إدارياً من عدمه.

1- الدفتـر العقاري هو قرار إداري : هذا الرأي يعتبر⁹ أن الدفتـر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا، وأنه صادرا عن هيئة إدارية أي المحافظة العقارية وإبـارادتها المنفردة، كما أن هذا الدفتـر تترتب عليه آثار قانونية، وبالتالي فهو قرارا إداريا.

2- الدفتـر العقاري سندا إداريا: هذا الإتجاه¹⁰ يرى أن الدفتـر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري، وبالتالي فهو ليس بالعمل الإداري الانفرادي، ولا يحدث أثرا قانونيا إنما دوره كاشفا لمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتـر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني. غير أن هذا الرأي يتجافى مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، ذلك أنه بالرجوع إليها نجد أنه حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتـر عقاري، وهذا ما كرسه التعليمـة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 04 / 06 / 2004 التي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب بترقيـمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتـر عقارية، وبالتالي، فإن الرأي الثاني ليس دائما صائبا في اعتماده أن الدفتـر العقاري هو كاشفا للمراكز القانونية بل قد يكون منشئا لها، وفي هذه الحالة يعتبر بمثابة القرار الإداري.

في رأينا يمكن أن نرجح الرأي الأول ونعتبر الدفتـر العقاري قرارا إداريا على أساس أنه لا يمكن الطعن فيه بالإلغاء إلا عن طريق القضاء وهذا شأن القرار الإداري.

المطلب الثالث : إجراءات الحصول على الدفتـر العقاري

هناك إجراءات مادية تسبق إعداد الدفتـر العقاري وأخرى قانونية لاحقة، ولكن ما يهمنا في دراستنا هي النوع الثاني وهي كالتالي:

الفرع الأول / الإيداع القانوني للوثائق المسحية : تتم عملية إيداع الوثائق والبيانات التي تم جمعها عند القيام بعملية المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، وبعد الانتهاء من الإجراءات المسحية لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية وشهرها في البطاقات العقارية التي يتم إعدادها لتكوين السجل العقاري، حيث تثبت هذه الوثائق في محضر يسلم للمحافظ العقاري مقابل وصل استلام، ويتم شهر هذا المحضر في أجل ثمانية أيام، ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق لمدة أربعة أشهر، ويتم الإشهار بكافة الوسائل (الجرائد اليومية الوطنية، وفي شكل إعلانات يتم لصقها في الأماكن العامة، مقر المحافظة العقارية المختصة، لوحات

الإعلانات بمقر المجلس الشعبي البلدي، الأماكن السكنية محل عملية المسح (كما يقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بإعداد محضر مضمونه استلام الوثائق في نسخ: ¹¹

1- نسخة تسلم لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي وقعت عملية المسح على مستوى تراب بلديته،

2- نسخة إلى المدير الفرعي المحلي لمسح الأراضي،

3- نسخة إلى مدير أملاك الدولة،

4- نسخة إلى مدير الحفظ العقاري للتأشير عليها ثم تعاد للمحافظة العقاري. ¹²

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، بإعلان هذا المحضر من أجل إعلام ذوي الحقوق والمالكين حول عملية تأسيس السجل العقاري وغاية المشرع في إيداع وثائق المسح وشهر محضر التسليم، هو تسلم المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة من المحافظ العقاري وقبل هذا الإجراء لا بد لكل مالك أو صاحب حق عيني عقاري أن يستلم من إدارة مسح الأراضي جدولاً وصفيًا للعقار ويودعه لدى المحافظة العقارية، ويكون هذا الجدول في نسختين يحرر هذا الجدول من قبل موثقون؛ إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب عقود محررة من طرفهم، يحرر الجدول من قبل المحررون الإداريون؛ إذا كانت الملكيات تابعة للدولة أو الجماعات الإقليمية؛ يحرر الجدول كتاب الضبط؛ إذا كانت الملكيات مكتسبة بموجب أحكام قضائية. في جميع الحالات تؤثر الجداول من طرف محرروها، ثم يتقدم المعنيون إلى مكتب المحافظة العقارية لإيداعه مصحوبين بالوثائق والسندات والعقود التي تبين أصل الملكية، ويمكن أن نشير إلى البيانات التي يجب أن يتضمنها الجدول فيما يلي :

1 - وصف العقارات والأقسام الموجودة بها والتي كانت موضوع عملية المسح، مع

ذكر موقعها ومحتواها وأرقام مطط مسح الأراضي،

2- لقب واسم الحائز الحالي وتاريخ ميلاده ومهنته وموطنه،

3- الامتيازات والرهن العقارية، والحقوق العينية، والقيود المترتبة على كل عقار،

مع ذكر ذوي الحقوق والعقود والأعمال المؤسسة لهذه الحقوق.

الفرع الثاني / عملية الترقيم : تعد عملية الترقيم بنوعها آخر مرحلة لإعداد السجل العقاري، ومنها يتم إعداد تسليم الدفتر العقاري إلى المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية، حيث يعتبر إجراء الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق ووثائق المسح، تعد عملية الترقيم بنوعها آخر مرحلة لإعداد السجل العقاري، ومنها يتم

إعداد تسليم الدفتر العقاري إلى المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية، حيث يعتبر إجراء الترقيم قد تم من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح، ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق المسح، حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الملكية العقارية، ويجب على المحافظ العقاري أن يتخذ الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها¹³ ونظرا لأهمية هذه المرحلة التي تعد كمخاض لميلاد الدفتر العقاري، فإن المشرع أحاطها بجملة من الإجراءات الدقيقة والضابطة حتى لا يؤدي بإهدار حقوق المالكين الحقيقيين، لذلك تتم عملية الترقيم وفق مرحلتين: الترقيم المؤقت والترقيم النهائي.

أ- الترقيم المؤقت: تحدد مدة الترقيم المؤقت بأربعة أشهر، يبدأ سريان هذه المدة من يوم تاريخ الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن عملية مسح الأراضي حيازة مستوفية كل الشروط القانونية، والتي تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام التنظيم والتشريع المعمول بهما في هذا المجال¹⁴ وبعد انتهاء هذه الآجال 04 أشهر يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي، إذا لم يقدم أي إعتراض، أو إذا سحبت الاعتراضات المقدمة في هذا الشأن أو رفضت. وتمدد مدة الترقيم المؤقت إلى سنتين في حالة عدم حصول المالكين على سندات كافية، ولا يمكن للمحافظ إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية، إلا إذا طرأت وقائع قانونية يمكن للمحافظ العقاري من خلالها أن يستند إليها في إقراره لمنح الترقيم النهائي.

وتفاديا لعدم تسبب المحافظ العقاري في إهدار حقوق وأملك أصحابها الأصليين، فإنه عمليا مددت المدة إلى خمسة سنوات.¹⁵

وما يمكن الإشارة إليه في هذا السياق، أن المشرع وبموجب قانون التحقيق العقاري، مكن كل شخص مالك أو بحوزته عقارا في مناطق لم تتم فيها عملية المسح بعد¹⁶ أن يطلب إجراء تحقيق عقاري معاينة حق ملكيته وتسليمه سند الملكية.

ويتم تطبيق هذه الإجراءات عن طريق التنظيم.¹⁷

ب- الترقيم النهائي: يمكن للمحافظ العقاري منح الترقيم النهائي بالنسبة للمالكين الذين يحوزون سندات وعقود ووثائق طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الملكية العقارية¹⁸، وعند الاقتضاء يمكنه القيام بنقل وقيد الامتيازات والرهن

العقارية وحقوق التخصيص غير المشطب عليها، والتي لم تنتقض آجال سقوطها على البطاقات العقارية الخاصة بكل قطعة عقارية.

الفرع الثالث/ مسك مجموعة البطاقات العقارية وتسليم الدفتـر العقاري: بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية ينشئ المحافظ العقاري في أراضي البلديات المسوحة مجموعة البطاقات العقارية العينية يدون فيها الحالة القانونية والوضعية للعقار وكل تصرف يرد عليه ويؤشر به على البطاقة العقارية المنشأة وعلى الدفتـر العقاري الذي سلمه لأصحاب الحقوق التي تم شهرها لأول مرة في السجل العيني.

أ- مسك مجموعة البطاقات العقارية: تعتبر البطاقات العقارية من الوثائق الأساسية المكونة للسجل العقاري، فهي عبارة عن وثيقة مطابقة لنماذج محددة بمقتضى قرار وزير المالية¹⁹، وهي تمثل وتظهر النطاق الطبيعي والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له، فأول البطاقات التي يتم إنشاؤها هي البطاقات الأبجدية والتي تعتبر من الوثائق الملحقة من مجموعة البطاقات العقارية، حيث أن السجل العقاري يتكون من مجموعة البطاقات العقارية العينية ومجموعة البطاقات العينية المؤقتة المسوكة على الشكل الفردي (البطاقة العقارية الشخصية)، وذلك في العقارات غير المسوحة وبالتالي فإن هذه البطاقات تختلف باختلاف موقع العقارات، حيث بالرجوع إلى المادة 20 من المرسوم 63/76 نجد بأن بطاقات العقارات تتضمن بالنسبة لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية نوعين من البطاقات، بطاقات قطع الأراضي وبطاقات العقارات الحضرية والتي يقوم المحافظ العقاري بإنشاءها:

* **بطاقات قطع الأراضي (البطاقة الريفية) IPR:** تدعى أيضا بالبطاقة الصفراء وهي تلك البطاقات التي تحدث بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده مع الملاحظة أن الوحدة العقارية هي مجموع القطع المتجاورة التي تشكل ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء²⁰ ويتألف هذا النوع من البطاقات من قسم علوي وقسم سفلي.

- **القسم العلوي:** ويذكر فيه المحافظ العقاري البلدية التي يقع فيها العقار، بيان مسح الأراضي (القسم، رقم المخطط المكان المذكور) محتوى مسح الأراضي تاريخ إنشاء البطاقة، ورقمها الترتيبي وتاريخ ترقيم العقار في مجموعة البطاقات العقارية.

- **القسم السفلي:** ويحتوي على خمس جداول.

- **الجدول الأول:** نطاق الوحدة العقارية ونوعها.

- **الجدول الثاني** : الإجراءات المتعلقة بحق الملكية وتعيين المالك والشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين.
- **الجدول الثالث** : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.
- **الجدول الرابع** : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات غير الشكليات المذكورة في الجدول الثاني والثالث والخامس.
- **الجدول الخامس** : الإمتيازات والرهون، التعديلات والشطبيات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

وعند تغيير حدود وحدة عقارية يلزم إعداد بطاقات مطابقة بعد ترقيم الوحدات الجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها.

أمّا فيما يخص ترتيبها فإنه يتم على مستوى كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة، حسب كل بلدية وبالنسبة للبلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام، وبالنسبة للأقسام حسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي.²¹

* **بطاقات العقارات الحضرية** : هي تلك البطاقات التي يكون موضوعها عقارات حضرية أو جزء منها والمقصود بالعقارات الحضرية هنا هي العقارات المبنية أو غير المبنية المرجوة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة ويتم التعرف عليها في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم²²، وعليه تعتبر جميع العقارات الأخرى عقارات ريفية ويلاحظ أن مثل هذه البطاقات تعد ولو في حالة إنعدام وجود المسح الأراضي وفي هذه الحالة يعين العقار إستنادا إلى البلدية التي يقع فيها اسم الشارع والرقم ويلاحظ أن بطاقات العقارات الحضرية إما أن تكون في صورة بطاقة عامة للعقار أو في بطاقة خاصة بالملكية المشتركة :

أولا / البطاقة العامة للعقار : PR2

وتعرف هذه البطاقة بالبطاقة الحمراء PR2، تحدث عندما يتعلق الأمر بعقار مبني يشمل أولا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، يؤشر عليها عند الإقتضاء، التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وذلك جميع الشكليات التي تم مجموع العقار نموذج هذه البطاقة مقسم إلى قسمين قسم علوي وقسم سفلي.

- **القسم العلوي** : ويذكر فيه المحافظ العقاري البلدية الموجود فيها بالإضافة إلى إسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه.

- **القسم السفلي** : ويحتوي على ستة جداول تتعلق بما يلي :
- **الجدول الأول** : تعيين مجموع العقار خاصة وصفة الوجيز مع بيان نوعه وموقعه.
- **الجدول الثاني** : تعيين القطع عند الاقتضاء.
- **الجدول الثالث** : الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة إن وجدت، الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل أو المنشأ للملكية المقسمة وهوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات وشروطها الشخصية أو تسميته، وأيضا بالنسبة لكل قطعة أو شقة، المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة المنشأة وقت المسح الأول للملك المقسم.
- **الجدول الرابع** : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من إثني عشرة سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.
- **الجدول السادس** : الإمتيازات والرهن وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها.

أما فيما يخص ترتيبها فإنه يتم في كل محافظة عقارية ضمن مجموعة متميزة حسب كل بلدية وبالنسبة لكل بلدية حسب الشوارع والأرقام، وعند الإقتضاء في البلديات التي يوجد بها مسح الأراضي حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي.²³

ثانيا / البطاقة الخاصة بالملكية المشتركة PR3

وتسمى أيضا بالبطاقة الخضراء 3PR، تحدث هذه البطاقات عند تخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم إذا ما تعلق الأمر بعقار يكون موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة ويكتب على هذه البطاقات جميع التأشيرات التي تهم الجزء المعني وعلى غرار البطاقة العامة تقسم هذه البطاقات الخاصة في نموذجها إلى قسمين:²⁴

- **القسم العلوي** : ويذكر فيه المحافظ العقاري، البلدية الموجود فيها العقار، إسم الشارع والرقم بالإضافة إلى بيان مسح الأراضي لمجموع العقار.
- **القسم السفلي** : يحتوي على ستة جداول :
- **الجدول الأول** : التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه وموقعه.
- **الجدول الثاني** : تعيين القطعة.
- **الجدول الثالث** : الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة وتعيين المالك، وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين شروطهم الشخصية.

- **الجدول الرابع** : الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.
- **الجدول الخامس** : الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من إثى عشر سنة، غير الإجراءات المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.
- **الجدول السادس** : الإمتيازات والرهون وكذا التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق.

وإذا حدث تعديل فيما تحتويه قطعة الأرض يكون ذلك موضوع إعداد بطاقات خاصة مطابقة بعد ترقيم القطع الجديدة على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها، وترتب هذه البطاقات أي البطاقات الخاصة طبقا للبطاقات العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع . وتعتبر هذه البطاقات المذكورة سابقا خاصة بنظام الشهر العيني، وكما هو معلوم أن المشرع الجزائري أبقى على نظام الشهر الشخصي بصفة مؤقتة إلى حين أن يتم مسح كل التراب الوطني.

* **البطاقات الأبجدية 10PR** : هي مرتبطة بنظام الشهر الشخصي، وتسمى أيضا بالبطاقة البيضاء، وهي تستعمل في البلديات التي لم يتم فيها بعد إعداد مسح الأراضي العام فتمسك بصفة مؤقتة إلى حين إتمامه، وعليه يلتزم المحافظ العقاري بمسك هذه البطاقات، حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق المشهرة وتشتمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين، وكذلك على الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين، بالإضافة إلى المراجع الخاصة ببطاقات العقارات²⁵، والهدف من إنشائها هو التمكين من الإطلاع بصفة سريعة على المالك وعلى طبيعة، ومحتوى كل من العقارات، أما عن الشكل الخارجي للبطاقة فهي مقسمة إلى قسمين:

- **قسم علوي**: تفيد فيه كل البيانات الخاصة بهوية أصحاب الحقوق سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين.

- **قسم سفلي**: عبارة عن جدول مخصص لتحديد عناصر تعيين العقار تعيينا دقيقا. ويتم ترتيب هذه البطاقات بالنسبة للأشخاص الطبيعية حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق، وبالنسبة للأشخاص المعنوية حسب الترتيب العددي لهذه البطاقات. وفي إنتظار إتمام عملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، أورد المشرع الجزائري حكما إنتقاليا مفاده ضرورة مسك بطاقات عقارية مؤقتة تخص العقارات الريفية غير المسوحة غير أنه كلما أودعت الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي تفهرس مستخرجاتها في بطاقات خاصة حسب كل مالك، حيث صدر في هذا الإطار القرار

المؤرخ في 1976.05.27 المتعلق بتحديد نموذج البطاقات الشخصية المستعمل من قبل المحافظات العقارية.

ومن أجل تدعيم عملية مسح الأراضي، وتفعيل نظام الشهر العيني أورد المشرع حكما آخر مفاده أنه بعد إتمام عمليات مسح الأراضي في كل بلدية يحل السجل العقاري محل مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة، وهذا ما أكدته المادة 115 من المرسوم رقم 63/76 المذكور آنفا.²⁶

أما فيما يخص التأشير على البطاقات العقارية، فإنه يجب لكل عملية تأشير أن يظهر تاريخ الشهر ومراجعته، كما يجب أن يشمل بالخصوص على البيانات المتمثلة في تاريخ العقود والقرارات القضائية أو الوثائق، ونوع الإتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها، الموثق أو السلطة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المشهورة، والمبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل، ومبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة في حالة تقييد رهون العقارية.

أما عن كيفية التأشير فإنه يجب أن يتم بكيفية واضحة، مقروءة، مختصرة، بالبر الأيسر الذي لا يمحى، كما يمكن إستعمال الأختام، وأختام الأرقام والتواريخ، وكذلك المختصرات الجارية، ويمنع التحشير والمحو والكشط، ويجب التسطير بخط من الحبر بعد كل إجراء، وأن الأغلاط التي تنسب إلى أعوان المحافظة العقارية والتي يمكن معاينتها في التأشير على البطاقات العقارية بعد تقديم الدفتر العقاري، يمكن تصحيحها بمبادرة من المحافظ العقاري وإما بطلب من حائز الدفتر العقاري.²⁷

ب - إعداد وتسليم الدفتر العقاري : استعمل المشرع مصطلح "الدفتر العقاري" لأول مرة في المادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة، الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية، وفي المادة 01 منه، ورد أنه بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي كما هو منصوص عليه في المادة 25 من الأمر 73/71 يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية. وعليه يتضح أن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بمجرد إحداث المسح، ولا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح، للتحري حول صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح تحت

رئاسة أحد قضاة المحاكم. حيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي حق عيني عقاري عليه، ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بمناسبة إحداث عملية مسح الأراضي.²⁸ ولا يسلم هذا الدفتر إلا في حالة الترتيم النهائي، فهو يعتبر أهم وثيقة من وثائق السجل العقاري، لهذا يتعين على المحافظ العقاري التأكد من المطابقة بين الدفتر العقاري ومجموع البطاقات العقارية في أي لحظة، ولذلك سوف نتطرق لإعداد الدفتر العقاري.

*كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري:

سوف نتطرق إلى كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري في نقطتين متتاليتين :

أولا / كيفية إعداد الدفتر العقاري

لا تختلف قواعد إعداد الدفتر العقاري كثيرا عن قواعد إعداد البطاقات العقارية، ولقد تضمنت المادة 45 من المرسوم 63/76 القواعد الخاصة بإعداد والتأشير على الدفتر العقاري، حيث أن التأشير يتم بالحبر الأسود الذي لا يمحو وبكيفية واضحة سهلة القراءة، ويشطب على البياض بخط أفقي، كذلك يمنع التحشير والكشط والأغلاط، وفي حالة الخطأ أو السهو، فإن إدراج كلمة أو معلومات تستعمل إلا في الحالات أو التخريجات الخاصة المرقمة والمصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، وعند كتابة أسماء المالكين يكتب اللقب بأحرف كبيرة أما الاسم يكتب بأحرف صغيرة، كما ترقم أوراق الدفتر العقاري ويوضع عليها الختم الرسمي، وفي آخر صفحة الدفتر يصادق المحافظ العقاري على إستيلاء هذا الأخير وتوافقه ومطابقته مع البطاقة العقارية، كما يجب التسطير بين كل إجراء وآخر، بحيث يتم تسطير الإجراء الأول بالحبر الأحمر، مع إحالة أسباب الإلغاء في خانة الملاحظات، وأي تأشير ورد على البطاقة العقارية يجب أن يبين في الدفتر العقاري، ويمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي للتأشير الواردة في البطاقات العقارية وله أن ينذر بطلب منه،
حائز الدفتر العقاري قصد ضبط وتصحيح هذا الأخير.²⁹

وقد يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على البطاقة العقارية، ولكن يصعب عليه نقل هذه التأشير على الدفتر العقاري نظرا لإمتناع حائزه على تقديمه، لذلك حوّل المشرع للمحافظ العقاري الحق في تسليم دفتر عقاري آخر للمالك الجديد مع الإشارة لذلك في البطاقة العقارية الخاصة بهذا العقار لمراجع الدفتر المسلم، وهذا بعد قيام المحافظ العقاري بتبليغ حائز الدفتر بتنفيذ الإجراء عن طريق رسالة موصى عليها مع

إشعار بالإستلام يتضمن إنذار المعني بضرورة إيداع الدفتر خلال 15 يوم من تاريخ إستلام هذا الإشعار قصد ضبطه وبقاء هذا الإنذار بدون نتيجة .
 وفي حالة ما إذا طلب المالك تصحيح خطأ ما ، فعلى المحافظ أن يطلب إيداع الدفتر العقاري للتأكد من وجود الخطأ ، وفي حالة رفض التصحيح فعلى المحافظ العقاري أن يبلغ المالك قراره بالرفض بموجب رسالة موصى عليها في مدة أقصاها 15 يوم من تاريخ إيداع الطلب.³⁰

ثانيا / كيفية تسليم الدفتر العقاري

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه على عقار ممسوح ، وتم إنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني ، وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد ، وعلى العكس من ذلك ، إذا إقتضى الأمر على المحافظ العقاري أن يعد دفترا عقاريا جديدا كحالة قسمة مجموعة الملكية إلى عدة حصص أو قطع ملكية أو مجموعات ملكية أخرى تحمل أرقام جديدة ، فإن المحافظ العقاري وبناء على نص المادة 49 من المرسوم رقم 63/76 أن يحدث دفترا عقاريا جديدا فعليه أن يتلف الدفتر السابق ويشير إليه في البطاقة الموافقة ، إلا أنه من الناحية العملية فإن هذا الدفتر لا يتلف ولكن يحفظ جانبا في الأرشيف ويؤشر على صفحاته بأنه قد ألغى .

إن الأصل أن المالك بمجرد أن يصبح حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية يسلم له دفتر عقاري ، باستثناء في حالة ما إذا كان العقار مملوكا على الشيوع ، فيتم إعداد دفتر عقاري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية ، إلا في حالة إتفاق الشركاء على تعيين وكيل يحتفظ بهذا الدفتر ، ويشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري.³¹

كما نشير إلى انه في حالة ضياع أو إتلاف الدفتر العقاري ، يمكنه أن يتقدم من ضاع منه الدفتر العقاري ، بطلب كتابي ومسبب ويثبت هويته قصد الحصول على دفتر آخر ، مع وجوب التأشير على البطاقة الموافقة لهذه العملية.³²

وفي الأخير نستطيع القول أن الهدف الأخير من كل هذه العمليات هو إعداد دفتر عقاري وتسليمه للمالك ، والذي بموجبه يثبت ملكيته على عقار معين ، لأن الغرض من المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات وبعث الإلتئمان العقاري وضبط الملكية العقارية ، وبهذا المفهوم

فإن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه أساسا من وثائق المسح³³، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر، يترتب عنه مسؤولية دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة الأشغال المسحية.

المبحث الثاني : حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية

القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية³⁴ كما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر رقم 75-74 التي وردت التي ورد نصها على النحو التالي: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية"، إذ الحصول عليه يمكن صاحب الملكية من الإحتجاج به في مواجهة الغير، والسؤال المطروح هنا هو ما طبيعة هذه الحجية؟ هل هي مطلقة أم نسبية؟ للإجابة على هذا السؤال يستلزم الوقوف على المبادئ التي تقوم عليها الحجية ثم التطرق لطبيعتها والجهة المختصة بإلغاء الدفتر العقاري، وذلك في مايلي.

المطلب الأول: المبادئ التي تقوم عليها الحجية

تقوم حجية الملكية العقارية على أربعة مبادئ وهي كالتالي:

الفرع الأول / مبدأ الأثر المنشئ والمقرر للدفتر العقاري: يهدف هذا المبدأ إلى أن الحقوق المسجلة في هذا الدفتر لا تكون حجة على الأطراف والغير إلا بتسجيلها وأن وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر، لذلك يعتبر الدفتر العقاري مصدر للحق العيني العقاري، وبهذا يرى البعض: "أنه إذا كانت الحياة سند الملكية في المنقول، فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار".

لهذا يعد الدفتر العقاري سند يكرس استقرار المعاملات من جهة، وحماية الأشخاص من العبث والتقليل من أفعال الغش والتدليس من جهة أخرى، لذلك يعتبر القانون أن التصرفات في الأموال العقارية خارج إدارات الحفظ العقاري باطلة وليس لها أثر قانوني.³⁴

الفرع الثاني / مبدأ عدم الإحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري: والمقصود بهذا المبدأ، أن الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري وحدها فقط يمكن الإحتجاج بها سواء بين المتعاقدين أو إتجاه الغير، ولا يمكن لهذا الأخير الإحتجاج بأن هناك قيود أو رهون

أو حجوزات مترتبة عن هذا الحق، ما لم تكن مقيدة في هذا الدفتـر أو في البطاقة العقارية الخاصة به .

الفرع الثالث / مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتـر العقاري : بمعنى أن كل ما يتم تسجيله هو عنوان الحقيقة بالنسبة للغير أو ما بين المتعاقدين، ومن ثم فإن كل من يسجل له حق في الدفتـر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لذلك الحق، ولا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق التزوير³⁵، لذلك يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين، ومراجعتها بصفة دقيقة قبل إجراء عملية التسجيل أو القيد وبذلك يتفادى كل أسباب الطعن وضمن الحقوق من التدليس والغش.

الفرع الرابع / مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتـر العقاري : يقضي هذا المبدأ بأن الحقوق المسجلة في الدفتـر العقاري والبطاقة العقارية الخاصة به، لا يمكن لأي شخص وضع يده على العقار ليكتسبه بالتقادم³⁶، بمعنى لا جدوى من الحياة في الأراضي والعقارات بصفة عامة إذا تمت بها عملية المسح وسلمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية، وبالتالي لا يسقط حقهم بأي نوع من أنواع التقادم، وتلك هي غاية المشرع في عدم جواز إكتساب ملكية مسجلة بموجب دفتـر عقاري عن طريق التقادم لأن ذلك يؤدي إلى إهدار الحجية التي أضفاها القانون على هذا الدفتـر.

المطلب الثاني : طبيعة حجية الدفتـر العقاري

للبحث في طبيعة هذه الحجية، تستوجب الدراسة والتدقيق في الوثائق والمستندات التي بموجبها يتم تسجيل العقارات بالسجل الناتج عن عملية المسح، لذلك فإنه يمكن الطعن بالتزوير في السندات التي لم يتم الإستناد في إصدارها إلى عملية المسح فإن حجية الدفتـر العقاري هنا تكون نسبية و بالتالي فإن في هذه الحالة " الدفتـر العقاري شأنه شأن عقد الشهرة أي بمثابة عقد تقريري يمكن إثباته بشهود³⁷.

أما إذا كانت الوثائق والمستندات صادرة في إطار عملية المسح العقاري، فإنه لا يمكن الطعن فيه بالإبطال أو الإلغاء، وإنما ترفع دعوى التعويض، وعندها يمكن القول أن الدفتـر العقاري ذو حجية مطلقة تعطي صاحبها قرينة قاطعة لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير.³⁸

للتفصيل أكثر فيطبيعة هذه الحجية يتعين علينا للراء الفقهية التي تطرقت

لهذه المسألة من خلال مايلي :

الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري (الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية)

ينادي أنصار هذا الرأي بوجود إضفاء الحجية المطلقة على الدفتر العقاري ودليلهم في ذلك³⁹ المادة 33 من المرسوم 73/32 السالف الذكر تنص: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثة حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

فحسب رأيهم أن الدفتر العقاري يتم إعداده على أساس البطاقات العقارية اعتمادا على وثائق المسح وسوف يكون هذا الدفتر مستقبلا الدليل الوحيد والقاطع على إثبات الملكية العقارية، وهذا بعد تعميم عمليات المسح على التراب الوطني.

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في الكثير من قراراتها والتي من بينها القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 28/06/2000⁴⁰ وكذا القرار رقم 259635 المؤرخ في 21/04/2004⁴¹، إذ لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي المسووحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية للعقار وإلا سوف يحكم القاضي المعروض عليه النزاع بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقا للمادتين 13 و69 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

وكذلك مانصت عليه المادة 19 من الأمر 75/74 المشار إليه سابقا على أن "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند الملكية".

القاعدة أيضا أن عملية المسح العام للأراضي تظهر العقار حسب حقيقته القانونية بما في ذلك كل الحقوق، والأعباء التي تثقله، وعلى أساس ذلك يتم تحرير الدفتر العقاري، بحيث يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه، ما لم يكن حقه مقيدا بالبطاقة العقارية الخاصة بكل عقار بعد أحدث عملية المسح، لأن الغرض من المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات وبعث الإثتمان العقاري وضبط الملكية العقارية، وبهذا المفهوم فإن هذا السند أي الدفتر العقاري يعتبر بمثابة جسم للملكية العقارية يستمد روحه من أساسا من وثائق المسح ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام الشهر، ويترتب عنه المسؤولية الكاملة بمجرد ثبوت خطأه والمتمثل في تسليم

الدفاتر العقارية دون مراعاة مقاييس الرسم الطوبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة بمناسبة الأشغال المسحية.

إذا رغم الحجج التي إعتـمـدها أنصار الحجية المطلقة للدفتـر العقاري، والتي انطلقت أساسا من تفسير المواد القانونية التي سنها المشرع الجزائري، إلا أن ذلك غير كاف أمام الحجج التي قدمها أصحاب الحجية النسبية للدفتـر العقاري.

الفرع الثاني : الحجية النسبية للدفتـر العقاري (وهو موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتـر العقاري)

يعتبر أصحاب الحجية النسبية للدفتـر العقاري⁴² أن هذا الأخير له قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية، وحجتهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحى وهذا ما أكدته المادة 16 من المرسوم التنفيذي 76/63 السالف الذكر، حيث من خلالها قلل المشرع من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، بحيث حوّل للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية، وبالتالي فإن المشرع جعل القوة الثبوتية للدفتـر العقاري نسبية إذ يمكن الطعن فيه قضائيا، وهناك العديد من الأحكام القضائية الصادرة عن المحكمة العليا التي تكرس مضمون هذه المادة .

لكن هناك بعض الآراء تدع إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتـر العقاري مبررين رأيهم بأن الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عمليات المسح، لتكريس نظام الشهر العيني تقتضي أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتـر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، وبناء عليه إذا حدث وإن أصيب شخص بأضرار نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني فما عليه سوى اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للإحتماء بالقواعد العامة التي لا تخوله إلا الحق بالمطالبة بالتعويض جبرا على ما لحقه من ضرر دون أن يخوله القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة.⁴³

لكن هل هذه الآراء تتماشى مع الواقع بإعتبار أن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتـر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، خاصة وأنها تعتمد على تصريحات الأفراد؟

لذلك فالطعن القضائي يعد سبيلا منصفا وعادلا لاستعادة حقوق بعض الأفراد، والمشرع الجزائري سلك السبيل السوي والعاقل عندما مكن الأفراد من الطعن في بيانات الدفتـر العقاري إنطلاقا من قوته الثبوتية النسبية.

كما يلاحظ أحيانا ولأسباب متعددة كخطأ الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار أو نتيجة لخطأ أو لبس في تعيين الحدود المادية بدقة فقد يتم تحرير دفتر عقاري ينطوي على بيانات مخالفة للواقع سواء كان خطأ متعمد أو غير متعمد ، وفي حالة إكتشاف هذا الخطأ أو التجاوز يحق لكل من له مصلحة اللجوء إلى القضاء المختص بهدف الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري المعيب.

وتجدر الإشارة إلى أن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري قد اختلف الفقهاء والباحثون في تحديدها ، فمنهم من يعتبره قرارا إداريا إذ تنطبق عليه عناصر القرار الإداري ومنهم من يعتبره دون ذلك بإعتباره مجرد شهادة إدارية ، إذ أن توقيع المحافظ العقاري في الدفتر يقتصر على الإشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

ولكن ما يلاحظ في هذا الصدد أن الحائز حيازة قانونية من حقه الحصول على دفتر عقاري مثبت للملكية ، بالتالي ليس دوره دائما كاشفا للحق العيني أو مجرد إشهاد على هذا الحق ، بل قد يكون منشأ وذلك بتحويل الحائز إلى مالك ، أي إنشاء حق جديد هو حق الملكية ، بعد أن كان غير موجود قبل عملية المسح العقاري.

المطلب الثالث : الجهة القضائية المختصة بإلغائه

ففي هذا الإطار وعلى اعتبار انه قد يترتب عن الترقيم العقاري النهائي الكثير من المنازعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي أو ما خص منها بإلغاء الدفتر العقاري ، فقد عالج المشرع هذه النقطة المهمة من خلال نص المادة 16 من المرسوم 63 /76 المشار إليه بأنه تتم إعادة النظر في الترقيم الذي تم بموجب أحكام المواد 13، 14، 12 من نفس المرسوم من طرف القضاء وعليه وعملا بهذا النص فإن إعادة النظر في الدفتر العقاري لا تتم إداريا إنما يعود الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية.

إلا انه قد طرح الإشكال في الحياة العملية حول الجهة القضائية المختصة بالنظر في إلغاء الدفتر العقاري ، فذهب البعض إلى أن القضاء العادي أي "القضاء العقاري" هو المختص وله ولاية النظر في ذلك على أساس أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها الدفتر العقاري.

إلا أن الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك وخول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري طالما أن الدفتر يشكل قرارا إداريا صادر عن المحافظ العقاري⁴⁴ ومن جهة أخرى استقرت المحكمة العليا على مبدأ مماثلا لمبدأ مجلس الدولة ، وهو انعقاد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة

مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع⁴⁵ ومنه نتطرق للجهة القضائية المختصة بالإلغاء وهذا في ظل كل من قانون الإجراءات المدنية القديم والحديث.

الفرع الأول: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم

طبقا للاجتهادات القضائية الصادرة بخصوص إلغاء الدفاتر العقارية فقد اعتمد مجلس الدولة في قراره الصادر بتاريخ 25 / 07 / 2007 تحت رقم 034825 فهرس 898 فكرة أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والى الولاية لذا فهي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة، وهذا ما كرسته المذكرة رقم 9108 المؤرخة في 02 / 12 / 2007 الصادرة عن المدير العام للأموال الوطنية.

وفي إجتـهاد آخر مؤرخ في 24 / 10 / 2007 فهرس رقم 1236 اعتمد أساسا على أن مديرية الحفظ العقاري لولاية المدية تخضع لسلطة الوالي تطبيقا للمادة 93 وما يليها من قانون 90 / 09 المتعلق بالولاية وكذا المرسوم 215/94 وأن الطعن في قراراتها يكون من إختصاص الغرفة الجهوية وهذا حسب المادة 1/7 من قانون الإجراءات المدنية، وهذا ما إستقر عليه مجلس الدولة .

فهذه الاجتهادات صدرت في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم وفقا للتعديلات التي أجريت عليه حيث أصبح إلغاء القرارات الولائية أي الصادرة عن الولاية من اختصاص الغرف الإدارية الجهوية لدى المجالس القضائية، إذ اعتبر مجلس الدولة أن هذا الدفتـر هو قرار ولائي يخضع اختصاص النظر في إلغائه إلى الغرف الجهوية .

ولكن هناك تناقضات في الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة، ذلك انه بصدور المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 02 / 03 / 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري، فان مديرية الحفظ العقاري لا تخضع لسلطة الوالي، وأن الدفتـر العقاري لا يعتبر قرارا إداريا صادر عن الوالي، وبالتالي فان الاختصاص يكون للغرف الإدارية المحلية على اعتبار أن الدفتـر العقاري هو سندا إداريا وباعتبار كذلك المحافظة العقارية هي طرفا في دعوى الإلغاء.

الفرع الثاني: الاختصاص في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد

أما بالنسبة للقانون الجديد رقم 08 / 09 المؤرخ في 25 / 02 / 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد جاء بأحكام جديدة بالنسبة لتوزيع الاختصاص

بين هياكل القضاء الإداري، فنصت المادة 800 منه على أن "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

كما نصت المادة 1/801 منه على أن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في كل دعاوى الإلغاء المتعلقة بالقرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن :

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية.

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.

ويفهم من هاتين المادتين أن الطعن بالإلغاء في الدفتـر العقاري بإعتباره قراراً إدارياً أو سنداً إدارياً بصفة عامة يكون من إختصاص القضاء الإداري وذلك تطبيقاً للمعيار الموضوعي أو المادي، أي بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساساً في الطعن في سند أو قرار إداري.⁴⁶

فقد جاء القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية كما أسلفنا القول بأحكام جديدة بالنسبة لتوزيع الإختصاص بين هياكل القضاء الإداري بحيث أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقاً للمادة 800 منه، دون الإشارة في أي مادة من مواده إلى وجود ما يسمى بالاختصاص الجهوي، بحيث تم إلغاء الغرف الجهوية بموجب هذا القانون وكانت المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية القديم تنص على ذلك .

كما أكدت المادة 801 من القانون 09/08 المذكور أعلاه على أن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود اختصاص الفصل فيها للمحاكم الإدارية بقطع النظر عن الجهة المصدرة حتى ولو كانت الولاية .

وحسب نص المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتـر العقاري بإعتباره وثيقة مشهورة لابد من شهرها في المحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلاً، وأيضاً نصت على ذلك المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الخاتمة

عملت الجزائر جاهدة منذ الإستقلال، للقضاء على النظام الموروث عن الإستعمار وتسوية مشكل العقار، وإيجاد نظم قانونية كفيلة بتطهيره، وحمائته من المساوئ التي لحقت به جراء نظام الشهر الشخصي، لم تسلم الملكية العقارية في ظلّه من العيوب، لأن عقد الشهرة عبارة عن سند تصريحي يمكن إثبات عكسه، مما يؤدي إلى زعزعة نظام الملكية، ولهذا تبنت الجزائر نظام الشهر العيني للقضاء على عيوب النظام السابق ولو نسبيا، نظرا لعدم القدرة على تعميمه بصفة نهائية على مستوى التراب الوطني بسبب تكلفته الباهظة من جهة، وتشعب القوانين ومشاكل العقار من جهة أخرى، وذلك بموجب سند حجيته التي لا يمكن الطعن فيها إلا بالتزوير، ورغم ذلك يوجد إشكالات عدة سواء عند إعدادها، أو بعد إصدارها، مما يترتب عنها آثارا سلبية متمثلة في العديد من النزاعات القضائية.

وعلى الرغم من أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا بعد سلسلة إجراءات ميدانية تقنية تضبطها ترسانة من القوانين والتنظيمات، والمتمثلة في عملية المسح؛ التي تتم تحت إشراف لجنة يرأسها قاض، وتتكفل بهذه العملية وكالة وطنية أنشئت خصيصا لتمويل ومتابعة المسح، إلا أن ذلك لم يخفف من وطأة المشاكل والعراقيل وزادت من تعقيد مشاكل العقار؛ أكثر من المساهمة في حلها، وكثرة النزاعات أمام القضاء وطول آجال الفصل فيها، وانطلاقا مما سبق يمكن طرح الاقتراحات التالية :

- 1- مراجعة النصوص القانونية الصادرة بخصوص التنظيم العقاري، وإعادة النظر في ما يمكن تعديله، وإلغاء ما يستوجب ذلك وفق ما يناسب الوضع الاقتصادي الجديد والمتطور مع العلم أن هناك مشروع قانون يعيد النظر في قواعد قانون المسح؛ قد يأخذ بعين الاعتبار ما لوحظ من نقص وتعارض وغموض بين النصوص.
- 2- ضرورة سن قواعد قانونية واضحة تزيل الغموض في حل نزاعات الدفتر العقاري؛ هذه النزاعات خلقها التشريع بعدم وضوحه، وأكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد اجتهادية تحل محل الإرادة التشريعية، مثل ذلك ما جاء بخصوص التعارض بين المادة 85 من المرسوم رقم 63 / 76؛ ونص المادة 23 من الأمر 74 / 75، حيث نصت المادة 85 المذكورة أعلاه على جواز الطعن في التصرفات المشهورة بالإلغاء، أو الإبطال، أو الفسخ، فهذا تعارض صريح مع مبادئ الشهر العيني التي تنص على تكريس الحجية المطلقة والقوة الثبوتية لسند الملكية في ظل هذا النظام من جهة، ومن جهة ثانية تتعارض

- مع نص المادة 23 السالفة الذكر والتي تنص على إمكانية المتضرر من أخطاء المحافظ العقاري الناتجة عن عملية الشهر من المطالبة بالتعويض.
- 3- إعادة النظر في تشكيلة لجنة المسح، والتي يجب أن يرأسها قاضي عقاري متخصص وله خبرة ميدانية في مجال العقار، مما يغلب على رأيه طابع الرجاحة والثبات، كما يجب التكفل بأعضاء اللجنة وتكوينهم وتلقينهم المبادئ الأساسية لتفعيل مردوديتهم وإثراء معارفهم في مجال المسح وخاصة كيفية مسك بطاقات التحقيق، وآليات تعيين الحدود تحت رقابة قضائية متخصصة تشمل كامل عملية المسح بإعتبارها أساس قاعدي للسجل العقاري، وبالتالي إعداد دفاتر عقارية تكسبها حجية قانونية في مواجهة الغير، كونها سند يحمي الملكية العقارية ويظهرها من العيوب ويقلل من النزاعات القضائية بشأنها.
- 4- عدم القضاء بإلغاء الدفتر العقاري فهذا يعد مساسا بالحجية المطلقة لهذا السند وبالتالي لا جدوى ولا فرق من تبني نظام الشهر الشخصي أو العيني.

الهوامش

- 1- التعلـيـمة رقم 16 المؤرخة في 24 / 05 / 1998 الصادرة عن المدير العام للأملاك الوطنية المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري .
- 2- المادة رقم 08 و11 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25.03.1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري ج ر العدد 30 المؤرخة في 13 . 04 . 1976 المعدل والمتمم بالمادة 10 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 . 11 . 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر العدد 92 المؤرخة في 18 . 11 . 1975 .
- 3- قرار رقم 197920 مؤرخ في 28 / 06 / 2000 المجلة القضائية سنة 2000 عدد 2521 .
- 4- قرار صادر عن وزير المالية مؤرخ في 17 / 05 / 1977 المنشور في الجريدة الرسمية رقم 20 لسنة 1977 .
- 5- راجع في ذلك مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري - الديوان الوطني للأشغال التربوية طبعة 2003 ص 125 .
- 6 - مدحت محمد الحسني إجراءات الشهر العقاري دار الفكر العربي ص 10 .
- 7 - حاجي نعيمة المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر دار الهدى عين مليلة ، ص 122 .
- 8 - راجع في ذلك قرار وزير المالية المؤرخ في 27.05.1976 والمتضمن نموذج الدفتـر العقاري، ج ر عدد 20 المؤرخة في 09.03.1977 .
- 9 - راجع في ذلك حاجي نعيمة ، المرجع السابق ص 27 .
- 10 - راجع في ذلك محمد كنانة النظام القانوني للدفتـر العقاري في التشريع الجزائري مقال منشور بمجلة المحاماة مجلة متخصصة تصدر عن الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين ناحية باتنة العدد الثالث سنة 2007 ص 56 .
- 11 - راجع في ذلك ، محمد كنانة ، المرجع السابق ص 136 .
- 12 - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الطبعة الأولى ، الجزائر لسنة 2006 .
- 13 - راجع في ذلك المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 62 المؤرخ في 25 . 03 . 1976 والمتضمن إعداد مسح الأراضي ج ر العدد 30 المؤرخة في 13 . 04 . 1976 .
- 14 - راجع في ذلك المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 62 ، المرجع السابق .
- 15 - مجلة ندوة القضاء العقاري منشورات وزارة العدل ، العدد الأول سنة 2001 ص 14 و15

- 16 - القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27.02.2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري المادة رقم 02 منه.
- 17 - المادة 04 من القانون رقم 07 / 02، المرجع السابق .
- 18 - المقصود بها عقود الملكية المحررة بموجب عقود رسمية صادرة عن ضابط عمومي مختص والحائزين على عقود مشهورة في ظل نظام الشهر الشخصي .
- 19 - راجع في ذلك المادة 22 من المرسوم التنفيذي 76 / 63 المرجع السابق.
- 20 - راجع في ذلك المادة 23 من المرسوم التنفيذي 76 / 63 المرجع السابق .
- 21 - أنظر المواد 24، 25، 26 من المرسوم التنفيذي رقم 76 / 63 المرجع السابق.
- 22 - راجع في ذلك المواد 21 و27 من المرسوم رقم 76 / 63 المرجع السابق .
- 23 - أنظر المواد 28 الفقرة 1، 29، المادة 32 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي 63/76، المرجع السابق.
- 24 - أنظر المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المرجع السابق .
- 25 - أنظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المرجع السابق .
- 26 - رامول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب سنة 2001، ص 115 و116 .
- 27 - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 76 / 63 المرجع السابق .
- 28 - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق العدد 08 لسنة 2002 ص 15.
- 29 - المادة 33 من المرسوم التنفيذي 63/76 المرجع السابق .
- 30 - المادة 21 من المرسوم التنفيذي 63/76 المرجع السابق .
- 31 - المادتان 46 و47 من المرسوم التنفيذي 76/63 المرجع السابق .
- 32 - المادتان 52 و53 من المرسوم التنفيذي 63/76 المرجع السابق .
- 33 - مجيد خلفوني في مقاله الدفتر العقاري، المرجع السابق ص 15 .
- 34 - حمدي باشا وليلى زروقي المنازعات العقارية طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، الطبعة العاشرة 2008 ص 211 .
- 35 - حاجي نعيمة، المرجع السابق ص 122 .
- 36 - Pierre RAYNAUD marty GABRIEL, DROIT CIVIL (les suretés de la publicité foncière) tome 03, 2^{eme} édition, sirey, Paris 1987, p 464 .
- 37 - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الطبعة 06، 2006، ص 33 .

- 38- العساف تيسير عبد الله المقيد ، السجل العقاري " دراسة قانونية مقارنة " ، منشورات الحلبي الحقوقية ، الطبعة الأولى ، بيروت ، 2009 ، ص 183 .
- 39- مجيد خلفوني ، المرجع السابق ، ص 16 .
- 40- المجلة القضائية ، العدد الأول لسنة 2001 ، ص 252 .
- 41- المجلة القضائية ، العدد الأول لسنة 2005 ، ص 334 .
- 42- حاجي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 123 .
- 43 - حاجي نعيمة ، المرجع السابق ، ص 163 .
- 44 - حمدي باشا عمر القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا دار هومة للنشر والتوزيع الطبعة 12 لسنة 2012 .
- 45 - قرار رقم 392317 المؤرخ في 14 . 03 . 2007 مجلة قضائية لسنة 2007 العدد 01 .
- 46- المادة 33 من المرسوم 63 / 76 ، المرجع السابق.