

الدفتـر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص

زبدة نورالدين، أستاذ مساعد قسم (أ)،
جامعة الشلف، الجزائر.
باحث في الدكتوراه، جامعة الجزائر 01.

ملخص:

الدفتـر العقاري سند ملكية قوي وآلية لضبط الملكية العقارية يقدم للملاك في الأراضي المسوَّحة طبقاً للأمر 75/74 المؤرخ في 1974.11.12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه الأراضي، ويعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات حيث يعكس وضعية العقار المدونة على البطاقة العقارية هذه الأخيرة التي تنشأ بعد عملية المسح حيث ووفق الأمر المذكور أعلاه يتشكل السجل العقاري أو مجموعة البطاقات العقارية وتمسك لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري وهي المحافظة العقارية.

Résumé:

Le livret foncier est un titre d'appropriation fort et un mécanisme pour ajuster la propriété foncière est offert aux propriétaires sur les terrains numérisé conformément à la loi 74/75 en date du 12/11/1974 incluant la préparation de l'enquête sur les terres et la création du registre foncier, il est aussi le seul lien pour prouver la possession privée des biens fonciers dans ces terrains, et il est considéré comme le porte-parole naturel pour le statut juridique actuel des fonciers reflétant l'état du foncier enregistré sur la carte foncière, cette dernière est créée après le processus de numérisation et en conformité avec le terme mentionné ci-dessus soit formé le registre foncier ou l'ensemble des cartes foncières et collé avec la charge d'intérêt de la tenue du registre des terres qui est la conservation foncière.

مقدمة:

إن نظام الشهر العقاري الذي ورثه الجزائر عن التشريع الفرنسي ذو الطابع الشخصي لم يبق مطلقاً لأن المشرع الجزائري تحول إلى الأخذ بنظام الشهر العيني، وتجسد ذلك في صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 1975.11.12 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري.

وبناء على الأمر المذكور أعلاه، صدرت مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيعه، أهمها المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1972.03.25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، كما صدر في ذات الإطار المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽¹⁾ المعدل والمتمم، وكل هذه القوانين والمراسيم المذكورة أعلاه تبين مدى رغبة المشرع في تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة التطهير العقاري التي تسهل عملية التداول والتعامل في الأموال العقارية.

وتضطلع المحافظة العقارية بتقديم الدفتـر العقاري للمالك بعد مسح العقارات في بلدية ما وترقيم العقارات وإنشاء مجموعة البطاقات التي تشكل السجل العقاري العيني، إن هذه الإجراءات في مجملها تشكل نوعين من الأعمال، أعمال مادية: تتمثل في إجراءات المسح العام للأراضي.

أعمال قانونية: وتتمثل في عمليتي الإيداع والترقيم وإنشاء البطاقات العقارية.

هذه الإجراءات والأعمال تشكل الأساس المادي والقانوني للدفتـر العقاري كآلية تسلمها المحافظة العقارية للمالك.

والإشكالية المطروحة هنا هي: كيف يساهم الدفتـر العقاري في تطهير الوعاء العقاري الخاص؟

وبما أن الدفتر العقاري مرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للإقليم وتأسيس السجل العقاري كان لزاما علينا في هذا المقام أن نتطرق أولا إلى عملية إعداد مسح الأراضي العام بما يتبعها من إجراءات إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات لنخلص أخيرا إلى النتيجة عن كل هذه العمليات ألا وهي تسليم الدفتر العقاري باعتباره آلية لضبط سندات الملكية العقارية الخاصة.

المطلب الأول: إعداد مسح الأراضي العام

يعتبر إنشاء المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي له رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الخيار الأمثل من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر هذا من جهة ومن جهة أخرى تمكين الدولة والمصالح المعنية بمخططات وسندات جد مفيدة لاسيما انتاج الجزائر لنظام اقتصاد السوق وما يشكله العقار كميديان خصب للاستثمار من ثروة وبالتالي التطور على الصعيد الاقتصادي والاجتماعي، هذا وقد أشار الأمر 74/75 في مواده من 01 إلى 04 أن عمليات المسح التي سيشرع فيها هي امتداد لعملية المسح الريفي التي انطلقت أشغالها أثناء تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية⁽²⁾، ويخضع تأسيس مسح الأراضي إلى سيرورة قواعد وضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني، لهذا فقد حرص المشرع على حسن سير هذه العملية، وعلى هذا الأساس فإن عملية المسح تتم أولا بافتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك ثم تجسيد عملية المسح ميدانيا⁽³⁾.

الفرع الأول: افتتاح عمليات المسح

أولا: المقصود بعملية المسح

لم يعط المشرع الجزائري كبقية المشرعين تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح، وعليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية. حيث يمكن تعريفها على أنها: "عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي البنك العقاري"⁽⁴⁾.

كما يمكن تعريف عملية المسح بأنها "تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني"⁽⁵⁾ وأشارت المادة الثانية من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلى أن المسح يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات: نوع العقار، مكانه، حدوده، مساحته، هوية مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، والأعباء التي قد يكون العقار متقلا بها، هذا وتشتمل عمليات المسح الأملاك الوطنية (العامة والخاصة) وكذا الأملاك التابعة للخواص، وتمكن العمليات المسحية من توفير قاعدة توثيقية للعقارات حيث تحدد بكل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لاستخدامه فيما بعد كدعم مادي للدفتر العقاري هذا السند الذي يقدم للمالك من طرف المحافظ العقاري⁽⁶⁾.

عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح في البلدية المعنية شرط أن يكون ذلك بعد شهر على الأقل من تاريخ نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية لهذا القرار وكذا في الجرائد اليومية، كما يتم إعلام الجمهور بعمليات المسح المزمع البدء فيها من خلال لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذلك البلديات المجاورة وذلك في غضون 15 يوما قبل افتتاح هذه العمليات، كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح بنسخة من قرار الوالي⁽⁷⁾.

ولإضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة يجب أن يكون أصحاب العقارات موضوع المسح حاضرين للإدلاء بتصريحاتهم لتسهيل عملية المسح وكذلك يجب على الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية أن تقدم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتها وهذا ما جاءت به المواد 05-06 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.

ثانيا: تشكيلة هذه اللجنة

- بعد صدور قرار الوالي والذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي وأعضاء هذه اللجنة حددتهم المادة 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، وهم الآتي بيانهم:
- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس .
 - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
 - ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
 - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
 - موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
 - مهندس خبير عقاري، تعيينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية.
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا، أو ممثله.
- تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:
- أ- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
 - ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.
- كما يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة⁽⁸⁾.

ثالثا: المهام التي تضطلع بها هذه اللجنة

تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية.
- التثبيت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في إطار الثروة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.
- وتجتمع هذه اللجنة بناء على طلب مسؤول الولاية لمسح الأراضي، وبناء على دعوة من رئيسها يقوم كاتب اللجنة وهو العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بتحرير محضر مفصل عن مداوات هذه اللجنة والتي تتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلثا أعضائها حاضرين، وفي حالة تساوي الأصوات يرحح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي⁽⁹⁾.

الفرع الثاني: التجسيد الميداني لعملية المسح

تشرف اللجنة في عملها الذي يتم أول الأمر داخل المكاتب بجمع الخرائط والبيانات وكل الوثائق والمخططات التي يتم التحصيل عليها من البداية أو البلديات وكذا المحافظة أو المحافظات المعنية وذلك بغية تسهيل إنشاء وإعداد الوثائق المساحية، على أن تبدأ هذه العملية بتحديد وضبط إقليم البلدية المعنية بالمسح أولا يليها تحديد للعقارات الموجودة ضمن نطاق هذه البلدية:

أولا: تحديد وضبط إقليم البلدية المعنية بالمسح

تنص المادة 05 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه: « ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها » وقبل التحديد يجب على الملاك الخواص وكذا الدولة والبلديات والولايات والمؤسسات والهيئات العمومية تقديم توضيحات وبيانات فيما يخص ملكياتهم وذلك لتسهيل عملية تحديد إقليم البلدية المعنية بالمسح.

بعد ذلك يقوم الموظف التقني المكلف بعملية المسح بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية وكذا رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة، ثم يجرى

محضر بذلك يصادقون عليه كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية وكذلك الوالي، أما فيما يخص البلديات الواقعة على أطراف الولايات وكذا البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية فإن المحضر المحرر لتحديد نطاق إقليم البلدية يصادق عليه وزير الداخلية⁽¹⁰⁾.

ثانياً: تحديد وضبط العقارات الموجودة ضمن نطاق إقليم البلدية

بمساعدة التمثيل البياني للمخطط المسحي للبلدية تقوم المصالح المكلفة المسح بتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام وذلك لدعم جمع المعلومات العقارية لحساب هذه الوحدات العقارية بحيث تتحدد المجموعات والأجزاء، المساحات، طبيعة الأرض وكذا المعلومات حول المالك (الاسم واللقب، العنوان...) ⁽¹¹⁾ وهذه الأعمال تتضمن أشغال تصنف بأنها تقنية محضة، على أن تتم بمساعدة المالكين وهذا ما نصت عليه المادة 06 فقرة 02 من المرسوم رقم 62/76 المذكور سابقاً⁽¹²⁾، ولتسهيل هذه العملية يتم استدعاء المالكين والحائزين والتأكد من هويتهم وتقديم العقود والوثائق الموجودة لديهم وسماح ما يدلون به من ملاحظات عند الاقتضاء، يعقب ذلك تحديد فعلي للعقارات بواسطة قياس قطع الأراضي والملكيات وجمع المعلومات التقنية التي تخص قطع الأراضي والبيانات مثل تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة. وبانتهاء عملية التحديد يجرى الموظف المكلف بذلك محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكون حاضراً والمالكين والجهات المعنية وأخيراً يصادق عليه التقني القائم بالعملية.

وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم إنجاز مجموعة من الوثائق على مستوى مصلحة المسح⁽¹³⁾ لترسل فيما بعد إلى المحافظة العقارية وتمثل في:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.
- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض⁽¹⁴⁾.

بعد ذلك تودع الوثائق المسحية لدى البلدية المعنية وتنتهي إلى علم المواطنين وتفحص اللجنة الاعتراضات التي قد تقدم، تحاول الصلح وإذا تعذر ذلك توجه الأطراف إلى الجهة القضائية المختصة إقليمياً، على أن توجه الوثائق النهائية الناتجة عن عملية المسح إلى المحافظة العقارية المختصة وذلك بغية ترقيم العقارات المسووحة تقريباً نهائياً أو مؤقتاً وهوما سنتناوله في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات

يعتمد نظام الشهر العيني أساساً على المسح العام بتحديد العقارات لمعرفة المالكين وذوي الحقوق وهذا ما توضحه الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية مقابل محضر استلام يحرره المحافظ العقاري الذي يعتبر المحور الأساسي في نظام الشهر العيني، وذلك لشهر هذه الحقوق ثم ترقيم العقارات المسووحة.

الفرع الأول: إيداع وثائق المسح

بعد تسلمه لوثائق المسح يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر تسلم لوثائق المسح في أربعة نسخ متطابقة ترسل ثلاثة منها إلى:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح انشره وإعلانه للمواطنين

- مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي

- مدير أملاك الدولة

ليحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري⁽¹⁵⁾.

والهدف من كل هذه الإجراءات هو إعلام كل من له مصلحة وهم المالكون وأصحاب الحقوق العينية العقارية على العقارات المسووحة في البلدية المعنية، ويمنح لكل ذي مصلحة أجل 4 أشهر للاطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات، على أن يقوم المحافظ بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري حسب المادة 8 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976.

الفرع الثاني: ترقيم العقارات

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم كل العقارات المسووحة وهذا الترتيب نيز فيه ثلاث حالات هي:

أولاً: الترقيم النهائي⁽¹⁶⁾

ويكون ذلك بالنسبة للعقارات التي يجوز أصحابها سندات أو عقود ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبنية بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية لأنه عملياً بعض الأحكام القضائية تأتي أحياناً خالية من المعلومات الدقيقة ما يجعل أعوان المسح والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريباً معاملة العقود العرفية⁽¹⁷⁾، وذلك لصعوبة إثبات أن هذا الحكم القضائي ينصب على العقار أو الحق العيني المتنازع عليه: « ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء »⁽¹⁸⁾.

ثانياً: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر⁽¹⁹⁾

يبدأ سريان هذه المدة من يوم الترقيم وهي متعلقة بالمالكين الذي يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حياة هادئة عليّة ومستمرة لمدة 15 سنة أو لصاحب شهادة حياة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة، على أن يصبح هذا الترقيم نهائياً بانقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض، أو رفضت هذه الاعتراضات المقدمة أو سحبت من طرف المحافظ العقاري، يتم بعدها تسليم سند إثبات الملكية للمعني يتمثل في دفتر العقاري⁽²⁰⁾.

ثالثاً: الترقيم المؤقت لمدة سنتين⁽²¹⁾

ويبدأ سريان هذه المدة من يوم الترقيم وتخص العقارات التي ليس للمالكين الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، ويمكن الاعتراض على هذا الترقيم أو سحبه من طرف المحافظ العقاري بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع الحائز، كظهور المالك الحقيقي للعقار، ويسلم المحافظ العقاري للمالك دفتر عقارياً إذا انقضت المدة المحددة ولم يتلقى أي اعتراض إما إذا كان هناك احتجاج للمحافظ العقاري سلطة المصالحة بين الأطراف وتحرير محضر بذلك.

ونشير هنا إلى أن عملية الترقيم تستلزم وجود سجلين: أحدهما خاص بالترقيم النهائي، وهو السجل الأصلي وآخر خاص بالترقيم المؤقت، ويصبح الترقيم نهائياً بعد انقضاء آجال الاعتراض (4 أشهر أو سنتين) أو بعد إجراء الصلح، بعد ذلك يتم تسجيل حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى الموجودة على السجل الخاص بالترقيم المؤقت على السجل الخاص بالترقيم النهائي بعدها يكون من حق المالك طلب دفتر عقاري الذي يشكل سند قانوني وحيد للملكية العقار.

نستنتج من خلال ما سبق أن دفتر العقاري كآلية لضبط سند ملكية العقار لا وجود له قبل إعداد المسح العام للأراضي في بلدية ما، كما أنه يعكس - أي دفتر العقاري - حالة العقار الموجودة على البطاقة العقارية (السجل العيني)، لهذا وبعد التطرق لموضوع المسح وكذا ترقيم العقارات المسوحة سنحاول التعرض للدفتر العقاري الذي يقدم عند نهاية العمليتين السابقتين .

المطلب الثالث: دفتر العقاري

يسلم للمالك الذي يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة سندا قانونياً بضبط الملكية العقارية، يسمى دفتر العقاري، حيث تقيد فيه جميع الحقوق العقارية التي ترد على هذا العقار وكذا جميع الأعباء والالتزامات التي تنتقله: « وهكذا يكون الحالة المدنية الحقيقية للملكية العقارية التي يسطر حياتها القانونية »⁽²²⁾. والدفتر العقاري سند ملكية قوي وآلية لضبط الملكية العقارية تقدم للملاك في الأراضي المسوحة طبقاً للأمر 75/74، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه الأراضي، ويعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات حيث يعكس وضعية العقار المدونة على البطاقة العقارية هذه الأخيرة التي تنشأ بعد عملية المسح حيث ووفق الأمر المذكور أعلاه يتشكل السجل العقاري أو مجموعة البطاقات العقارية وتمسك لدى المصلحة المكلفة بسك السجل العقاري وهي المحافظة العقارية La Conservation Foncière، وتعرف كذلك باسم مصلحة الرهون La Conservation Des Hypothèque⁽²³⁾ في نظام الشهر الشخصي.

الفرع الأول: ماهية دفتر العقاري

يعتبر دفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري

يعرف الدفتر العقاري بأنه ذلك السند الإداري الذي يسلم إلى 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 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ويسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي يكون حقه قائماً بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج خاص بقرار صادر عن السيد وزير المالية بتاريخ 1976.05.27 ويعبر عن الوضعية القانونية للعقارات⁽²⁴⁾. ونلاحظ أن استعمال مصطلح الدفتر العقاري في المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه لم يكن جديداً، حيث أن المشرع الجزائري استعمل لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذاً لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية. وجاء في هذه المادة بأنه بعد الانتهاء من عمليات المسح المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، تسلم للمالكين دفاتر عقارية بدلا من شهادات الملكية، ويشكل هذا الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوَّحة.

ثانياً: الهيئة المنوطة بتسليمه

كما سبق الذكر فإن الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وفق ما جاء به المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 والمتضمن تأسيس السجل العقاري، والهيئة المكلفة بتسليم الدفتر العقاري بطبيعتها إدارية تسمى المحافظة العقارية *La Conservation Foncière* أحدثها المشرع بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽²⁵⁾. ويسير هذه المحافظة موظف⁽²⁶⁾ خاضع لقانون الوظيفة العمومي يسمى محافظ عقاري، وترتبطه بالإدارة المركزية علاقة لائحية تنظيمية.

ثالثاً: التأشير على الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سنداً قانونياً ذو حجة قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات، حيث أن كل إنشاء أو تعديل أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر. وقد حددت المادة 45 من المرسوم 63/76 المنوه عنه سالفاً كليات التأشير على هذا السند وذلك بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو كما يمنح التحشير والكشط والشطب من طرف الأعوان المكلفين في حالة وجود الأخطاء المادية، وإنما يجب عليهم التصحيح عن طريق الإحالة وهنا يجب على المحافظ العقاري أن يعاينها ويشهد بصحتها⁽²⁷⁾. ولتفادي أي التباس أو إيهام، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية فتكون بالأحرف الصغيرة وهذا في الحانة المخصصة لذلك، كما يجب أن تكون الجداول مرقمة وموقعة، مع ضرورة شطب البياض بوضع خط بالحبر لتفادي الإضافات والتزوير بعد ذلك يضع المحافظ تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي تم بمقتضاه هذا التسليم. ولضمان صحة كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري، وضمان كذلك مطابقتها لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية للعقار إلى الدفتر المقدم⁽²⁸⁾.

رابعاً: كيفية تسليم الدفتر العقاري

تختلف كيفية تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق، فإن كان شخصاً واحداً يسلم له الدفتر شخصياً، أما في حالة شخصين أو أكثر (حالة شيوخ) فهنا يجب عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية، مع ضرورة الإشارة لذلك من قبل المحافظ العقاري على البطاقة العقارية لنفس العقار بهذه الوكالة، واسم المستلم لضمان الدقة القانونية وتفادياً لإهدار الحقوق⁽²⁹⁾. وفي حالة ضياع الدفتر العقاري يستطيع صاحبه الحصول على دفتر جديد، بموجب طلب مكتوب ومسبب يقدم للمحافظ العقاري، على أن يقوم هذا الأخير بالتأكد من التطابق في البيانات بين الطلب وهوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بنفس العقار قبل تسليمه للدفتر الجديد.

وتضيف المادة 49 من المرسوم السابق الذكر: «عندما يعد المحافظ دفترًا جديدًا فإنه يعمل إلى إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية».

الفرع الثاني: الدفتر العقاري سند وحيد لإثبات الملكية الخاصة في المناطق المسوحة.

أولاً: الدفتر العقاري يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار المسوح

القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، حيث نصت المادة 19 من الأمر 74/75 على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية للمالك العقار المسوح⁽³⁰⁾.

ويعتبر الدفتر العقاري كذلك الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي، تتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل عملية المسح وتحديدتها بكيفية نافية للجهالة وتكون هذه العملية تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم كما أشرنا لذلك في مراحل سابقة من هذه الدراسة.

ثانياً: الدفتر العقاري يعطي القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلاً لتداول العقارات وضبطاً للملكية العقارية

إن عملية المسح العام للأراضي تظهر العقار مما يتقله من أعباء وحقوق بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات على العقار أو يدعي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن هذا الحق الذي يدعيه مقيداً بالبطاقة المنشأة عن كل عقار بعد إتمام عمليات المسح فالغرض من هذه الأخيرة تسهيل تداول العقارات في الحياة الاجتماعية والاقتصادية وكذا بعث الائتمان العقاري الناتج عن ضبط سندات الملكية العقارية الخاصة بواسطة آلية الدفتر العقاري.

وهذا المفهوم فإن هذا السند أي الدفتر العقاري هو آلية لضبط الملكيات العقارية الخاصة داخل البلديات التي مستها عمليات المسح العام للأراضي، ويعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية الخاصة حيث يستمد روحه أساساً من وثائق المسح، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقاً فادحاً لأحكام قانون الشهر العقاري، يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطأ هذا المحافظ والخطأ هنا يتمثل في تسليم دفتر عقاري دون مراعاة مقاييس الرسم الطوبوغرافي لحدود الملكيات.

الفرع الثالث: الاختصاص القضائي في منازعات الدفتر العقاري

يكون مدير الحفظ العقاري ممثلاً لوزير المالية في كل المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري ويكون طرفاً في الخصومة في هذه النزاعات سواء كان طرف أصلي أو مُنظَّم أو طرف مُدخَل في الخصومة.

واستناداً إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسمها المادة 07 منه فإن مسألة الاختصاص القضائي تؤول إلى الغرفة الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة.

الحالة الأولى: إذا تعلق الأمر ببطلان إحدى البيانات الواردة بالدفتر العقاري:

في هذه الحالة فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يوجد بدايتها العقار، لأن طبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل.

الحالة الثانية: إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار المحافظ العقاري الراي إلى شهر سند ما أو تسليم الدفتر العقاري:

إذا كان الأمر متعلق بإلغاء قرار المحافظ العقاري الراي إلى شهر سند ما أو تسليم الدفتر العقاري فإن مثل هذا التصرف يشكل قراراً إدارياً صادر عن الولايات وإن الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن المديريات الولائية، يؤول الاختصاص القضائي فيها إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية التابعة للمجالس الخمسة الواردة على سبيل الحصر في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽³¹⁾. وبناء على ما سبق إذا لحقت بشخص أضرار نتيجة للأثر التطهيري الذي جاء به نظام الشهر العيني فما عليه إلا اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للاحتواء بالقواعد العامة التي لا تحوله إلا الحق في المطالبة بتعويضات جبراً لما لحقه من ضرر، دون أن يخول له القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية⁽³²⁾.

خاتمة:

إن المشرع الجزائري وفي إطار إعادة تنظيم الملكية العقارية واستقرارها وتطورها تماشياً مع الواقع الاقتصادي والاجتماعي للدولة الجزائرية وتجسيدا للأهداف المسطرة في إطار تطهير الملكية العقارية في البلاد، أصدر الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبهذا الأمر أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني بدل نظام الشهر الشخصي الذي كان سائداً في الجزائر منذ سنوات الاحتلال الفرنسي، والذي سيستمر بصفة مؤقتة بالنسبة للعقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، وينتهي نظام الشهر الشخصي بمجرد الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني .

ومنه نستنتج أن دفتر العقاري آلية قوية لضبط الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوَّحة وأن هذه الآلية تعتمد على أساسين هاميين هما: عمليات المسح العام للأراضي وإنشاء البطاقات العقارية التي تشكل السجل العقاري، لذا يمكن القول أنه لا وجود لهذه الآلية أي دفتر العقاري في غياب عمليات المسح والتي تسجل تقدم ببطئاً على المستوى العملي في عموم التراب الوطني، لذلك ابتكر المشرع آليات جديدة لتطبيقها في المناطق غير المسوَّحة لتطهير الملكية الخاصة وضبط لوعائها وذلك بالموازاة مع تطبيق الآلية الأولى (الدفتر العقاري) في المناطق المسوَّحة.

الهوامش:

- 1- استعمل المشرع الجزائري عبارة السجل العقاري للدلالة على السجل العيني ونلاحظ أنه غير دقيق في اختيار هذه العبارة لأن نظام الشهر الشخصي يتعلق أيضاً بالسجل العقاري، لذا نقترح استبدال عبارة (السجل العقاري) بعبارة (السجل العيني).
- 2- محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر، 2009، ص: 62.
- 3- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص: 126.
- 4- سباح ورتي، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الشيخ العربي التبسي، تيسة، 2005/ 2006، ص: 12.
- 5- حسن طوايبي، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000، ص: 17.
- 6- عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 97.
- 7- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 127.
- 8- أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07 افريل 1992، ج ر، العدد رقم 26، المؤرخة في 08 افريل 1992.
- 9- أنظر المادتين: 08 و09 من المرسوم 62/76 السابق الذكر.
- 10- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 130.
- 11- عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص: 97.
- 12- الفقرة 02 من المادة 06 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه: «إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين».
- 13- في هذا الإطار أنشأ المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19.12.1989 وكالة وطنية لمسح الأراضي وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لدفع عمليات المسح التي تتقدم بوتيرة بطيئة.
- 14- أنظر المادة الأولى من المرسوم 62/76 السابق الذكر.
- 15- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 134.
- 16- نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.
- 17- عمر حمدي باشا ولبلى زروقي: المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر، دار هومة، الجزائر، 2009، ص: 48.
- 18- جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 136.
- 19- نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر.
- 20- عمر حمدي باشا ولبلى زروقي: المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 48.
- 21- نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.
- 22- عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص: 100.
- 23- p. salvage- Gerest: les sûretés- "publicité foncière", presses universitaire de Grenoble, 1994, p:167.

- 24- مجيد خلفوني: الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 8، الجزائر، 2002، ص: 15.
- 25- راجع المادتين: 20-21 من الأمر 74/76.
- 26- بعض الدول كلفت قاضي بالقيود في السجل العقاري وذلك لضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وذلك تفاديا لضياع الحقوق العينية.
- 27- أنظر: المادة 45 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.
- 28- رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دار قصر الكتاب بالبلدية، الجزائر، 2001، ص: 119.
- 29- راجع المادة 47 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.
- 30- راجع المادة 19 من المرسوم 74/75 المذكور أعلاه.
- 31- هذه المجالس هي مجالس ولايات: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار.
- 32- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مرجع سابق، ص: 16.