



المنازعات الناشئة عن إصدار الدفتر العقاري

(دراسة قانونية وقضائية)

Disputes Arising From The Issuance Of The Real Estate Book

(Legal and Judicial Study)

كوستة حسين

عضو مخبر بحث حول فعالية القاعدة القانونية

جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية (الجزائر)

koussahocine@gmail.com

المخلص:	معلومات المقال
<p>للدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري أهمية بالغة الأثر، فهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، وهو نسخة عن البطاقة العقارية التي تشكل مجموعها السجل العقاري، وهو التنظيم الجديد للملكية العقارية الذي تبناه المشرع الجزائري بهدف ضبط حق الملكية العقارية وإقراره وحمايته وفق التنظيم العقاري الحديث، وهو ما يجعل موضوع الدراسة حديثا نسبيا، مما أسال الكثير من الجبر حول معرفة هذا النظام والمنازعات التي تنشأ بصدده والآثار المترتبة عليها، وأخص بالدراسة في هذا المقال الدفتر العقاري من حيث ماهيته والغائه والآثار المترتبة على ذلك.</p>	<p>تاريخ الارسال: 21 ماي 2021</p> <p>تاريخ القبول: 29 أوت 2021</p>
	<p>الكلمات المفتاحية:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ دفتر عقاري✓ منازعة✓ جهة قضائية
Abstract :	Article info
<p><i>The real estate book in the Algerian legal system has a very influential importance, as it is the only document for proof of real estate ownership, and it is a copy of the real estate card that makes up the real estate registry, and it is the new regulation of real estate ownership adopted by the Algerian legislator with the aim of controlling, approving and protecting the right of real property in accordance with modern real estate regulation, Which makes the subject of study relatively recent, which asked a lot of ink about knowledge of this system and the disputes that arise in connection with it and the implications thereof, and I particularly study in this article the real estate book in terms of its essence, its cancellation and the implications thereof.</i></p>	<p>Received 21 May 2021</p> <p>Accepted 29 August 2021</p>
	<p>Keywords:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Real estate book✓ Dispute✓ Judicial authority

مقدمة:

الدفتري العقاري وأثر ذلك على الاختصاص القضائي ثم على مراجعته أو إلغائه؟

تطلبت دراسة هذا الموضوع إتباع المنهج الوصفي من خلال مراجعة وبسط النصوص القانونية الموضحة للنظام القانوني للدفتري العقاري، وكذا المنهج الاستقرائي في أدواته المتعلقة بالتحليل من خلال شرح ونقد المسائل الموجهة للاختصاص القضائي وغيره من المسائل ذات الصلة.

كما تقتضي دراسة البحث التطرق إلى محورين؛ الأول يتناول أثر الطبيعة القانونية للدفتري العقاري على تحديد الاختصاص القضائي، أما الثاني فيتناول كفاءات الطعن في إلغاء الدفتري العقاري وما يترتب عن ذلك من المطالبة بالتعويض.

أولاً: أثر الطبيعة القانونية للدفتري العقاري على تحديد الجهة القضائية المختصة

إن الدفتري العقاري يعد السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ونظراً لأهمية هذا السند من الناحية الميدانية والقانونية خاصة، فقد طرح إشكال بخصوص الطبيعة القانونية للدفتري العقاري، لما يترتب عليها من آثار قانونية وأحكام واجبة التطبيق، بالإضافة إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة به، والذي على هذا الأساس تتحدد أوجه إلغائه، وهو ما سأطرق له على النحو الآتي:

1/ الطبيعة القانونية للدفتري العقاري

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني منذ إصدار الأمر رقم: 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإصدار المراسيم المطبقة له⁶، وتنص المادة: 18 منه على ما يلي: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتري عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية..."، وهو بذلك يشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة طبقاً لما جاء في المادة: 19 من ذات الأمر، فيشار فيه إلى كل البيانات المتعلقة بالعقار وبملكه وكل الأعباء المثقلة به.

تبنت الجزائر نظام الشهر العيني لشهر التصرفات العقارية الذي يركز على العين نفسها أي العقار محل التصرف، ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تُخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار، تدون فيها كل التصرفات التي ترد عليه، وتعتبر البطاقة المخصصة له بمثابة بطاقة تعريفه. وجاء على ذكر ذلك المادة: 19 من الأمر رقم: 75-74 التي نصت على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، والدفتري الذي يشكل سند الملكية"، ويعد الدفتري العقاري تبعاً لذلك بمثابة شهادة ميلاد العقار.

كما كرست المحكمة العليا هذا المبدأ بقرار لها صادر سنة 2004، جاء فيه: "يتم تسليم الدفتري العقاري باعتباره سنداً للملكية بعد استكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانوناً وليس بالاعتماد على مجرد تصريحات"².

كما ذهب في قرار آخر إلى أن: "الدفتري العقاري ... يشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية ... والثابت قانوناً أن الدفتري العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية"³.

بالتالي يعتبر الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات ملكية العقارات في المناطق الممسوحة يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري لذلك يتم الطعن فيه بالإلغاء أو/والتعويض.

يغلب الرأي إلى أن الدفتري العقاري سند إداري⁴، وأن الهيئة المنوطة بتسليمه بطبيعتها إدارية، واستناداً إلى المعيار العضوي الوارد في نص المادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري⁵.

تبعاً لكل ذلك نظراً، وبالنظر لأهمية الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة، فإن لوجوده وإلغائه آثار قانونية بالغة الأهمية تعين علينا دراسة هذه الجوانب من خلال ما طرح من إشكالات في الواقع العملي لعل أهمها ما طبيعة

أ/ موقف التشريع الجزائري في تحديد الجهة القضائية المختصة بالإلغاء:

في هذا الإطار وعلى اعتبار أنه قد يترتب عن الترقيم العقاري النهائي الكثير من المنازعات سواء منها المتعلقة بالترقيم النهائي أو ما تعلق منها بإلغاء الدفتر العقاري فقد عالج المشرع هذه النقطة المهمة من خلال نص المادة: 16 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹² التي جاء فيها "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد: 12 و 13 و 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"، وهذا دون التقيد بأجال محددة إلى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر سنة طبقا للقواعد العامة.

وعملا بهذا النص فإن إعادة النظر في الحقوق التي يكرسها الدفتر العقاري لا تتم إداريا إنما يعود الاختصاص فيها إلى الجهات القضائية الإدارية رغم عدم النص عليها صراحة حسب رأينا، لأن المشرع الجزائري نص صراحة في المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.

وحسب نص المادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص في الفصل في أول لدرجة بحكم قابل للاستئناف في جمع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها".

كما نصت المادة: 1/801 على أن "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

وقد ثار النزاع حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري؛ فهناك من ذهب إلى أنه قرار إداري لكونه صادر عن جهة إدارية هي المحافظة العقارية بالإرادة المنفردة لها، ويحدث أثر قانوني بذاته⁷.

وهناك من يرى أن الدفتر العقاري هو شهادة إدارية لا ينطبق عليها وصف القرار الإداري لكونه لا يعد عمل انفرادي، فهو وثيقة متعلقة بالعقار الممسوح وليست متعلقة بمالك العقار، وهو لا يحدث آثار قانونية لكونه لا يُشئ ولا يعدل مراكز قانونية، ذلك أن الأثر القانوني يحدث بمناسبة القيد في السجل العقاري، إما في شكل ترقيم مؤقت أو في شكل شهر عقاري⁸.

غير أن هذا الرأي يتنافى مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، ذلك أنه بالرجوع إليها نجد أنه حتى الشخص الذي يحوز حيازة قانونية يمكن له الحصول على دفتر عقاري، وهذا ما كرّسته المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 4618 المؤرخة في: 04-09-2004⁹ التي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة، حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية.

وبالتالي فإن الرأي الثاني ليس دائما صائبا في الاعتماد على أن الدفتر العقاري هو كاشف للمراكز القانونية بل قد يكون منشئا لها، وفي هذه الحالة يعتبر بمثابة قرار إداري¹⁰.

لكن القضاء الجزائري استقر على أن الدفتر العقاري هو قرار إداري من خلال العديد من قراراته، لعل أبرزها القرار الذي أكد على الطبيعة القانونية وحدد الاختصاص القضائي على النحو التالي: "... لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري..."¹¹.

2/ الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

إن تحديد الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري لم ينص عليها المشرع الجزائري صراحة، فأمام غموض النص التشريعي وسعي الاجتهاد القضائي لإيجاد حل نهائي بين ثنايا النصوص واستقراء ما بين السطور، فقد توصل إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بنظر إلغاء الدفتر العقاري، وذلك بتطويع النصوص القانونية.

ترفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المسوح، ويتم الطعن بإتباع إجراءات الطعن ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة، ويشترط أن تتوفر في رافع الدعوى والمرفوعة ضده شروط رفع الدعوى المقررة قانوناً، ويمكن في هذا الصدد أن يرفعها صاحب المصلحة طالب الإلغاء، كما يمكن ذلك للمحافظ العقاري، ويترتب عن التعديل أو الإلغاء حق المطالبة بالتعويض نتيجة خطأ الدولة أو نتيجة التظليل من طرف المستفيد.

1/ الأشخاص المؤهلين بطلب إلغاء الدفتر العقاري:

ترفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري أمام المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المسوح، ويتم الطعن بإتباع إجراءات الطعن ضد القرارات الإدارية أمام المحكمة، ويشترط أن تتوفر في رافع الدعوى والمرفوعة ضده شروط رفع الدعوى المقررة قانوناً، ويمكن في هذا الصدد أن يرفعها صاحب المصلحة طالب الإلغاء، كما يمكن ذلك للمحافظ العقاري من خلال التفصيل الآتي بيانه:

أ/ إلغاء الدفتر العقاري من قبل المعني صاحب المصلحة

إن شروط رفع الدعوى القضائية الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري هي نفسها الشروط المتعلقة برفع الدعوى الخاصة بإلغاء قرار رفض الإيداع أو رفض الإجراء ما عدا ما استثناه القانون بنص خاص¹⁶.

باعتبار الدفتر العقاري لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار إداري فإن أسباب إلغائه وفحص مدى مشروعيته من عدمها للأحكام العامة لضبط الدعوى العامة للقرارات الإدارية.

ويغلب الاتفاق بين الفقه والقضاء على أن عيوب القرار الإداري المؤدي لإلغائه تتمثل في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب عدم التسبب، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة.

بالنسبة لعيب عدم الاختصاص: كما لو صدر الدفتر العقاري من غير المحافظ العقاري كحالة وجود ختم داخل الدفتر العقاري

1— دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية...".

يُستدل من هاتين المادتين أن المشرع منح الاختصاص بإلغاء الدفاتر العقارية للمحاكم الإدارية بغض النظر عن طبيعة أشخاص النزاع.

ب/ موقف القضاء الجزائري في تحديد الجهة القضائية المختصة بالإلغاء:

إنّ الاجتهاد القضائي الثابت والمستقر لمجلس الدولة حول الاختصاص بإلغاء الدفتر العقاري للقاضي الإداري طالما أن الدفتر العقاري يشكل قراراً إدارياً صادراً عن المحافظ العقاري¹³، وذهب مجلس الدولة إلى اختصاص الغرفة الجهوية (المحاكم الإدارية) بهذا الإلغاء، وهو ما أشار له القرار رقم: 3482 فهرس رقم: 898 إلى عدم اختصاص الغرفة الإدارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعياً للفصل في هذا الطلب أين يعود البث في القضية للغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء وهران¹⁴.

وعليه فإن إلغاء الدفاتر العقارية من اختصاص المحاكم الإدارية بغض النظر عن طبيعة أشخاص النزاع سواء كانوا أشخاصاً عامة أو خواصاً، وهو ما أشارت له العديد من القرارات، نذكر منها القرار الذي جاء فيه:

"... ذلك أن القرار مبني قبل كل شيء فيما قضى به على اعتبار الطلب الأساسي للطاعنين الرامي إلى إقصاء الطعون ضدهم من قسمة القطع الأربعة موضوع الدعوى الحالية مرفوضاً مبدئياً لكون هؤلاء مالكيين رسمياً في الشيع معهم بموجب الدفاتر العقارية التي لا يمكن إلغاؤها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"¹⁵.

فيظهر من هذا القرار أن المحكمة العليا أكدت على الاختصاص الأصلي للقضاء الإداري لإلغاء الدفاتر العقارية تطبيقاً منها لمقتضيات قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: كفيات الطعن بإلغاء الدفتر العقاري وما يترتب عن ذلك من تعويض

الدفتر العقاري الحجية القانونية اللازمة، ومن ثمة تكون له قوة ثبوتية بالنسبة للحقوق العقارية التي يتضمنها، وأن أي خلل في عملية المسح ينقص من الحجية القانونية للدفتر العقاري ويجعله محل طعن.

بالنسبة لعيب مخالفة القانون: فهو يشمل جميع عيوب القرار الإداري فلو تبين أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره الدفتر العقاري أمكن طلب إلغاؤه على أن يثبت ويبين النص القانوني المخالف من طرف المحافظ العقاري، حتى يتمكن القاضي الإداري من إلغاء الدفتر العقاري.

بالنسبة لعيب انحراف السلطة: وهو خروج الإدارة عن المسعى الذي يفترض أن تعمل لتحقيقه، وهو المصلحة العامة، فعلى طالب الإلغاء إثبات أن الدفتر العقاري سُلم للمعني على سبيل المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بهما.

ب/إلغاء الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري:

في بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعي عليه إلى مدعي، كأن يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه ارتكب خطأ في شهر محرر ما كقيامه بإجراء شهر عقد شهرة وفقاً لقواعد التقادم المكسب على أرض ملك للدولة، وباعتباره مسؤولاً عن حماية أملاك الدولة والأفراد فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهورة من طرفه خطأً أو من طرف محافظ سابق كان يشغل نفس المنصب في ذات المصلحة، غير أنه بالنظر لكون اكتشاف الخطأ كان بعد عدة سنوات من إجراء الشهر، أي بعد أن أصبحت الحقوق مكتسبة فإنه لم يبق إلا طريق القضاء للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري، فيبادر برفع دعوى قضائية بذلك يلزم بشهرها تطبيقاً للقواعد العامة، وإن كان لجوء المحافظ العقاري إلى القضاء للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري نادر الحدوث إلا أنها تبقى الطريقة الوحيدة لإخلاء مسؤوليته تبرئة ذمته²⁰.

بخصوص صفة التمثيل القضائي فإن الأمر محسوم بصدور القرار الوزاري المؤرخ في: 02-11-1992 والذي استبدل فيما بعد بالقرار المؤرخ في: 20-02-1999²¹ الذي يؤهل أعوان إدارة

خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فيكون عرضة للإلغاء.

كما يمكن أن يكون الدفتر العقاري محل دعوى إلغاء مؤسسة من الناحية القانونية الموضوعية، إذا تمت مخالفة قاعدة الاختصاص الزمني، كمنح الدفتر العقاري قبل انتهاء عملية شهر الوثائق المسحبة المترتبة عن عملية المسح العقاري¹⁷.

بالنسبة لعيب الشكل: الأصل أنه لا يُتصور حدوثه على أساس أن الدفتر العقاري له شكل محدد ويطبع في نماذج محددة عن طريق التنظيم، وقد نصت على ذلك المادة: 45 من المرسوم رقم: 63-76 التي جاء فيها: "إن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة: 18 من الأمر رقم 74-75 يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية، فهو معد أو مؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي والبياض يشطب عليه بخط والجدول مرقمة وموقعة، وتكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة والأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، ويمنع التحشير والكشط، والأغلاط أو السهو تصحح عن طريق الإحالات، وإن الكلمات والأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها وموافق عليها من قبل المحافظ، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراء، ويوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم، ويشهد بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة".

بالنسبة لعيب عدم التسيب: فإن الدفتر العقاري يجرى بناء على ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، وبالتالي لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر 74-75 والمرسومين: 62-76¹⁸ و 63-76، فالقوة الثبوتية للدفتر العقاري يستمدتها من جدية إجراءات التحقيق حول موضوع الحق الذي يحميها، وهو ما استقر عليه رأي المحكمة العليا¹⁹، وبالتالي فإن المعلومات الواردة بالدفتر العقاري تكون دوماً مبنية على نتائج المسح التي كانت أساساً لتأسيس السجل العقاري، وطالما كانت الإجراءات سليمة والنتائج قانونية اكتسى معها

عام واحد ابتداء من اكتشاف الفعل الضار وتتقدم الدعوى عموماً بمرور خمسة عشر سنة من ارتكاب الخطأ، ويبقى للدولة حق الرجوع بالتعويض على المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم.

وعليه فإن أي خطأ تقصيري مرتكب من المحافظ العقاري تسبب في شهر حقوق عقارية وتمليك بالدفتر العقاري للغير نتيجة خطأ منه، فمتى توافرت عناصر قيام المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية يكون فيها للمتضرر الحق في المطالبة بالتعويض تطبيقاً للقواعد العامة²³، حتى إلى جانب دعوى إلغاء الدفاتر العقارية، لأن الغرض الأساسي الذي أراده المشرع من إعداد وتسليم الدفاتر العقارية هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات²⁴.

إذ المفروض أن الشهر لا يحقق آثاره إلا إذا كانت الوثائق المسلمة للمحافظ العقاري صحيحة وخالية من العيوب، حيث يكون للمحافظ الدور الكبير في تجسيد أو عدم تجسيد تلك الآثار بشكل صحيح، إذ بإمكانه رفض شهر بعض التصرفات إذا تبين له عدم صحتها فيتعين عليه رفض الشهر، فإذا ما حدث وأن قام بإشهار عقد دون التفتن إلى كونه وارداً مثلاً على ملك الغير وقام بتحرير الدفتر العقاري²⁵، فإنه يكون مسؤولاً عن إجراء الشهر بسبب ارتكابه خطأ كهذا أو أي خطأ آخر، مما يجعل قراره عرضة للطعن فيه عن طريق دعوى الإلغاء.

والجدير بالذكر أنه غالباً ما يكون موقف المحافظ العقاري سلبياً، لذا يلجأ مالك العقار الفعلي برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري ضد مالك العقار بموجب الدفتر العقاري إلى جانب مدير الحفظ العقاري بالولاية باعتباره ممثلاً للدولة.

ترفع الدعوى في هذا الإطار طبقاً للقواعد العامة أمام القاضي الإداري أخذاً بالمعيار العضوي بحكم أن الإدارة طرف في النزاع تطبيقاً لأحكام المادة: 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلال عام واحد من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، ويعتبر الأجل مسقطاً، وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية

أملك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، فقد نص على تمثيل مدير الحفظ العقاري بالولاية لوزير المالية أمام الجهات القضائية المحلية في القضايا المتعلقة بالحفظ العقاري، وإذا كانت القضية على مستوى المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع فإن المدير العام للأملك الوطنية يكون ممثلاً لوزير المالية.

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإن الحائز أو المدعي عليه يصبح فاقداً لصفة المالك، وتبعاً لذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية، سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع.

ولا يترتب ذلك إلا بعد أن يصبح الحكم القضائي قائماً من الناحية القانونية، وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويكون المحافظ العقاري في هذه الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى، ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح يتمتع بكافة صلاحيات المالك.

2/ الطعن بالتعويض في مجال منازعات الدفتر العقاري

يمكن لأي شخص تضرر من عملية شهر حقوق عينية عقارية، وبعد فوات آجال الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري الذي كان نتيجة للشهر أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض²²، وي طرح النزاع حول تحديد الخصم في الدعوى؟ فهل ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري، أو ضد الشخص الذي تقرر سند الملكية لصالحه؟

مبدئياً ترفع الدعوى ضد المحافظ العقاري في حال ارتكاب الأخير خطأ جسيم هو ما نصت عليه المادة: 23 من الأمر رقم: 75-74 التي جاء فيها "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه..."، لأن الأصل هو مسؤولية الدولة عن أخطاء موظفيها، حماية لموظفيها وتشجيعاً منها له على أداء مهامه، ويمكن للمتضرر رفع دعوى ضد الإدارة رغم كون الخطأ شخصي من جانب المحافظ العقاري، وتسقط الدعوى بمرور

مسبقا على المنطقة المزمع مسحها، وحث الملاك على التواجد بملكيتهم لاستظهار سندات ملكيتهم قبل المسح من جهة أخرى.

قائمة المراجع

أولا: الكتب

01- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2015، الجزائر.

02- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الطبعة الأولى، سنة 2003.

03- خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، دون بلد طبع، دون سنة طبع.

ثانيا: الرسائل الجامعية

01- عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، سنة 2014.

ثالثا: المقالات العلمية

01- عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة باليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية بالمركز الجامعي سوق أهراس، المنعقد في 27-04-2004.

02- محمد كنازة، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة المحاماة، الإتحاد الوطني لمنظمة المحامين، ناحية باتنة، العدد الثالث، 2007.

03- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مقال منشور بمجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 06 سنة 2009.

04- عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، العدد الثامن، سنة 2006.

رابعا: النصوص القانونية

أ- القوانين

بمضي خمسة عشر سنة تسري ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ الجسيم²⁶.

خاتمة

نستنتج مما تم التطرق إليه أن الدفتر العقاري هو الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، وهذا إلى غاية اكتمال عملية مسح أراضي الجمهورية فلا يعتد بعدها في إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى إلا بواسطة الدفتر العقاري، وأن الدفتر قابل للمراجعة بالإلغاء عن طريق القضاء وهو ما يخالف مبدأ نظام الشهر العيني القائل بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري، وأن المحافظ العقاري مسؤول تحت طائلة القانون في إصداره للدفتر العقاري.

وقد تراءت لي من خلال هذه الدراسة تقديم المقترحات الآتية:

أولا- ضرورة إخضاع السادة المحافظين العقاريين إلى تكوين متخصص بغرض تسهيل القيام بالمهام المخولة لهم، خاصة في عملية فحص سندات الملكية ومباشرة التحقيقات من أجل الوصول إلى نوع من الدقة والثبت في منح التقييم العقاري ومنه الدفتر العقاري.

ثانيا- ضرورة إزالة الغموض في تحديد الاختصاص القضائي بنظر منازعات التقييم النهائي في المادة 16 من المرسوم رقم: 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بإضافة كلمة "الإداري" أمام كلمة "القضاء" تماشيا مع التوجه القضائي ورفعنا للبس.

ثالثا- ضرورة إضافة فقرة في المادة 16 من المرسوم 63-76 بغرض تحديد مدة معقولة للقيام بالطعن القضائي لإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي لضمان تكريس القوة الثبوتية للدفتر العقاري دون ترك المجال مفتوحا مما يشكل تهديدا لاستقرار الملكية العقارية، وذلك ليكون الدفتر العقاري قرينة غير قابلة لإثبات العكس على الملكية، مع ترك المجال مفتوحا لطلب التعويض العادل من الطرف المتضرر الذي ضاعت ملكيته.

رابعا- ضرورة تحسيس وتوعية الملاك بأهمية عملية المسح العقاري وما يترتب عليه من نتائج قد تصل من الخطورة إلى ضياع ملكيتهم، وهذا يتأتى بضرورة إعلان إدارة المسح من جهة

1-GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU
"les suretés de la publicité foncière", tome 3
volume 01, Sirey 1971, page 50.

قائمة الهوامش

1أمر رقم: 74-75 مؤرخ في: 12 نوفمبر سنة 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم (ج. ر. ج. ج عدد 52) مؤرخة في 18-11-1975. صادرة في 18-11-1975.

2قرار الغرفة العقارية رقم: 259635 المؤرخ في: 21-04-2004، منشور بالجملة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص 257.

3قرار الغرفة العقارية رقم: 197920 المؤرخ في: 28-06-2000، منشور بالجملة القضائية، قسم الوثائق بالمحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، 2001، ص 249.

4مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في الجزائر، طبعة أولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص 16.

5تنص المادة: 800 من قانون رقم: 09-08 مؤرخ في: 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "الحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها"، (ج. ر. ج. ج عدد 21) صادرة في: 23-04-2008.

6عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر، 2015، الجزائر، ص 20.

7عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، أشغال اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المركز الجامعي سوق أهراس، يوم: 27-04-2004، ص 12.

8محمد كنانة، الدفتر العقاري، مجلة المحاماة، الاتحاد الوطني لمنظمة المحامين، ناحية باتنة، العدد الثالث، 2007، ص 153.

9المذكورة رقم: 4618 مؤرخة في: 04-09-2004، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية - مديرية عمليات الأملاك الوطنية والعقارية.

10أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية، العدد 06 سنة 2009، ص 226.

11قرار رقم: 666056، صادر بتاريخ 14-07-2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزائر، العدد الأول، 2012، ص 184.

12مرسوم رقم: 63-76 مؤرخ في: 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، (ج. ر. ج. ج عدد 30) مؤرخة في 13-04-1976.

01-أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، (ج. ر. ج. ج عدد 52) مؤرخة في 18-11-1975.

02-قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج. ر. ج. ج عدد 21)، مؤرخة في 23-04-2008.

ب- المراسيم التنظيمية

01-مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم (ج. ر. ج. ج عدد 30) مؤرخة في 13-04-1976.

02-مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم (ج. ر. ج. ج عدد 30) مؤرخة في 13-04-1976.

ج- القرارات الوزارية

01-قرار وزاري رقم 10 المؤرخ في 20-02-1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة (ج. ر. ج. ج عدد 20) مؤرخة في 24-03-1999.

خامسا: المجلات القضائية

01-المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، سنة 2001.

02-المجلة القضائية قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، سنة 2005.

03-المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، سنة 2008.

04-المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، سنة 2010.

05-المجلة القضائية، قسم الوثائق، المحكمة العليا، الجزائر، العدد الأول، سنة 2012.

سادسا: المراجع باللغة الأجنبية

²⁴عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 16.

²⁵يرى بعض القضاة بمناسبة شهر عقد البيع الوارد على ملك الغير أنه بإمكان المحاكم الإدارية الفصل وإلغاء إجراء شهر عقد البيع الثاني، طالما تبين لها خطأ المحافظ العقاري في إشهاره للمرة الثانية نفس العقار، أي شهر على شهر، وبذلك تكون مختصة في إلغاء هذا الشهر باعتباره يشكل قرارا إداريا صادرا عن موظف إداري ألا وهو المحافظ العقاري، طالما أن العمل الإداري يخضع لرقابة المحكمة الإدارية وحدها، وبذلك كان ينبغي على المحكمة الإدارية أن تقضي بإلغاء إجراء الشهر الثاني إعمالا للمادة: 24 من الأمر 75-74 التي تنص على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية.

غير أن السليم في هذه الحالة أي عند إلغاء إجراء شهر عقد البيع الثاني المنصب على العقار سيزول الشهر لكن يبقى العقد قائما طالما لم يطعن فيه، وهذا طبقا للقواعد العامة، ذلك أن المدعي بلجونه إلى الطعن في إجراءات شهر عقد البيع الثاني يكون قد طعن في النتيجة مباشرة باعتبار الشهر آخر مرحلة يمر بها العقد التوثيقي، وما أثره إلا نقل الملكية، في حين يكون الأفضل للمدعي اللجوء إلى القضاء العادي للطعن في العقد الثاني باعتباره تصرفا واردا على ملك الغير مطالبا بإبطاله، ومن ثمة إعدامه تماما، مما يؤدي إلى زوال الشهر ضمنا بعد شهر الحكم أو القرار النهائي القاضي بالإبطال، وعليه لا يترتب أثره في نقل الملكية للمتصرف إليه الثاني دون حاجة إلى الطعن في إجراءات الشهر، وتبقى له إمكانية الرجوع على المحافظ العقاري بالتعويض عن خطئه.

²⁶مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 149.

¹³عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، منشورات الساحل، الجزائر، العدد الثامن، 2006، ص 145.

¹⁴قرار غير منشور صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 25-07-2007 نقلا عن أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 234.

¹⁵قرار رقم: 666056 صادر بتاريخ: 14-07-2011، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزائر، العدد الأول، 2012، ص 185.

¹⁶خالد رامول، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، دون طبعة، دون مكان نشر، دون سنة، ص 142.

¹⁷عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة تيزي وزو، 2014، ص 295.

¹⁸مرسوم رقم: 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، (ج. ر. ج. ج عدد 30) مؤرخة في: 13-04-1976.

¹⁹يتجسد ذلك من خلال ما جاء في قرار المحكمة العليا: "بالرجوع للمرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكمال الإجراءات والشكليات والأجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية"، قرار مؤرخ في: 21-04-2004 تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث، 2010، ص 257.

وفي قرار آخر صادر عن المحكمة العليا بتاريخ 23-04-2008 الذي جاء فيه: "ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 28-03-1984 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا، وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية، فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل"، القرار الصادر في 23-04-2008 تحت رقم 448919، مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق، الجزائر، العدد الأول، سنة 2008، ص 229.

²⁰خالد رامول، مرجع سابق، ص 142، 143.

²¹قرار وزاري رقم: 10 المؤرخ في: 20-02-1999 يؤول أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة (ج. ر. ج. ج عدد 20) مؤرخة في 24-03-1999، ص 09.

²²GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU "les suretés de la publicité foncière", tome 3 volume 01, Sirey 1971, page 50.

²³-GABRIEL MARTY et PIERRE RAYNOU, OP, CIT, page 50.