

الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف

التشريع والقضاء الجزائري منه

أ/ جمال بوشنافة

معهد العلوم القانونية والإدارية

جامعة المدية

BOUSSAFA_DJAMEL@YAHOO.FR

Résumé :

L'effet principal de la première immatriculation des unités foncières, est l'élaboration et l'instauration d'un registre foncier général sur lequel est transcrite la publication des différents actes selon leurs dates à partir de la première immatriculation. Il est de ce fait le reflet de l'état juridique des immeubles et de la manière dont se sont transmis les droits réels immobiliers.

Aussi et afin de remplir son rôle convenablement et pour que la première transcription soit l'unique point de départ des droits futurs, toutes les législations comparées, ayant adopté le régime du registre réel, ont décidé d'assainir tous les immeubles des transcriptions antérieures et non reprises lors de la première immatriculation, ce qui constitue le référent principal des ayants droits.

De par la décision du conservateur d'immatriculer un immeuble donné, celui-ci peut être considéré comme étant né le jour même, assaini de tous les actes précédents. Laquelle décision ne laisse à la personne lésée dans ses droits qu'à recourir à une action personnelle et non réelle en vue d'une indemnisation pour préjudice causé. D'autre part, les droits portant immatriculation ne peuvent être l'objet de prescription.

ملخص.

إن الأثر الرئيسي للقيد الأول للوحدات العقارية والذي تتفرع عنه كافة الآثار الأخرى المترتبة عن قيد الحقوق هو إنشاء وتأسيس السجل العقاري العيني ابتداءً باعتباره المحل الذي تتم فيه عملية الشهر لمختلف التصرفات اللاحقة والمتتالية التي تقع على الوحدات العقارية بعد قيدها قيدا أولا فهو بذلك المرآة العاكسة للوضعية القانونية للعقارات وكيفية تداول الحقوق العينية العقارية، لذلك فإنه حتى يعمل السجل العيني على الوجه الأكمل وحتى تكون القيود الأولى فيه كنقطة البداية الوحيدة للحقوق التي تنشأ في المستقبل فقد قررت التشريعات المقارنة التي أخذت بنظام السجل العيني أنه يجب البدء بتطهير العقارات من الحقوق السابقة التي قد يكون محلا لها ولم يشر إليها أثناء القيد الأول، حيث يتركز السند الأساسي لمختلف ذوي الحقوق في القيود ذاتها، ذلك أنه بصور قرار المحافظ العقاري بقيد عقار ما يعتبر هذا العقار وكأنه ولد من يوم القيد منبث الصلة بكل ماضيه بحيث تبدأ حياته القانونية من الصفر فالقيد يطهر العقار من كل الحقوق السابقة التي لم تقيد أو يشار إليها بعد عملية القيد، ولا يبقى أمام من أضرير في حق من حقوقه نتيجة عملية القيد سوى رفع دعوى شخصية لا عينية يطالب فيها بالتعويض عما أصابه من ضرر كما أن الحقوق التي تسجل عند عملية قيد العقار قيدا أولا لا يصيبها التقادم المكسب بنوعيه القصير والطويل.

مقدمة

إن تأسيس السجل العقاري ومسكه يعد من الصلاحيات الهامة المخولة للمحافظ العقاري، وتبدأ هذه العملية بعد إتمام كل إجراءات المسح المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية،

والتحقيق في الميدان لإبراز أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات تبين العقارات الممسوحة وترقيمها ورسم حدودها، وعند الانتهاء من إجراءات المسح في البلدية المعنية تودع بمجرد نهاية الأشغال التقنية ووثائق المسح المتمثلة في مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها، وتقديم الاحتجاجات إذا كان لها محل وتتم عملية الإيداع من طرف رئيس مكتب المسح الذي يسلم الوثائق إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يسلمه بدوره شهادة إيداع، ويتم إحاطة الجمهور علما بهذا الإيداع ويمنح لكل ذي مصلحة أجل أربعة أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات، وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي والعقارات موضوع المسح، ويمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار أي حق لصالح الغير، وقد أكدت ذلك المواد 08 وما يليها من المرسوم 63/ 76 المذكور أعلاه، كما تودع نسخة ثانية بالمحافظة العقارية وتتم معاينة إيداع هذه الوثائق بمحضر تسلم وثائق المسح محرر من قبل المحافظ العقاري الذي يشرع في عملية ترقيم العقارات بمجرد استلامه لوثائق المسح، و تتم عملية الترقيم في إحدى الصورتين، إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي، وتتوج هذه بالقيام بالإجراء الأول في السجل العقاري، عن طريق تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري.

بالنظر إلى ما تقدم فإنه سنتناول بالدراسة المنازعات التي يمكن أن تثار بعد إيداع وثائق المسح المتمثلة في مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به لمدة شهر على الأقل بمقر البلدية وتلك التي يمكن أن تثار بمناسبة الترقيم العقاري وتأسيس السجل العقاري وتحديد الآثار المترتبة على ذلك في التشريع والقضاء الجزائري بالمقارنة مع القواعد العامة لنظام الشهر العيني التي تجعل للقيد الأول للعقارات قوة تطهيرية تضيي على سند الملكية الصفة القطعية والنهائية وبالتالي عدم جواز رفع دعوى عينية بالحقوق المتضررة من القيد الأول، كما تحظر خضوع الحقوق المقيدة قيدا أولا للتقادم.

للإجابة على التساؤلات المذكورة أعلاه نقوم بتحليل النصوص القانونية التي لها علاقة بهذه التساؤلات وعرض بعض القرارات القضائية لتحديد الآثار المترتبة عن القيد الأول وذلك في مبحثين نخصص المبحث الأول لموقف المشرع من الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات، والمبحث الثاني لموقف القضاء من الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات.

المبحث الأول: موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات.

من خلال تصفح المواد من 11 إلى 14 من المرسوم 76 / 62 المذكور أعلاه، والمواد من 08 إلى 17 من المرسوم 76 / 63 المذكور أعلاه كذلك، نستشف أنه قد تثار بمناسبة إيداع وثائق المسح البلدية المعنية والمحافطة العقارية المختصة منازعات تتعلق الأولى بالحدود الخاصة بالعقارات أو الحقوق العينية المترتبة عليها، أو بالأشخاص المقيدة على أسمائهم، أما الثانية فتتعلق بتقييم العقارات ترقيا مؤقتا أو نهائيا، فهل هذا التقييم النهائي يجعل للقيد الأول للعقارات قوة تطهيرية تضي على سند الملكية الصفة القطعية والنهائية وبالتالي عدم جواز رفع دعوى عينية بالحقوق المتضررة من القيد الأول، وهل يعد القيد مصدرا للحقوق العينية العقارية وبالتالي حظر خضوع الحقوق المقيدة قيدا أولا للتقادم؟ وهل سار المشرع الجزائري على هذا النحو أم أنه سلك طريقا آخر؟

هذا ما سنتناوله بالدراسة من خلال ثلاثة مطالب نخصص الأول للمنازعات المثارة بمناسبة إيداع وثائق المسح البلدية، والمطلب الثاني للمنازعات المتعلقة بتقييم العقارات وقيدتها القيد الأول، والمطلب الثالث مدى تجسيد المشرع لمبدأ عدم خضوع الحقوق المقيدة قيدا أولا للتقادم.

المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإيداع وثائق المسح البلدية.

لقد حدد المشرع للمواطنين المعنيين أجل شهر بعد إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به بمقر البلدية عند الانتهاء من الأشغال التقنية للمسح لتمكينهم من الإطلاع عليها، وفي حالة ما إذا كان هناك مساس بحقوق أحد الأشخاص، فإنه يحق له أثناء هذه المدة تقديم احتجاج موضحا فيه أسباب تدخله إما كتابة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أو شفويا إلى رئيس فرقة المسح الذي يداوم بمقر البلدية كل أيام العمل من الساعة 8 إلى 12 و الذي يسجل أقوال المحتجين على سجل معد لهذا الغرض . ذلك أنه قد يحدث أن تتضمن التحقيقات العقارية المتعلقة بالبحث في الوضعية القانونية للعقار، أخطاء قد تضر بأصحاب الحقوق كأن يذكر اسم شخص لا يمت بصلة إلى العقار، أو أن يذكر حق الانتفاع بدل حق الملكية في الوثائق المساحية . هذه الوثيقة ثقيل و تمضي من طرف رئيس الفرقة في آخر مدة الإيداع، ثم يتم تحويلها من البلدية، حيث يقدم السجل و رسائل الاحتجاج إلى لجنة المسح، التي تنظر في مدى موافقة المعنيين على النتائج الموجودة في وثائق المسح المعدة لذلك، كما تدرس الاحتجاجات المقدمة وتحاول أن توفق بين المعنيين إذا تعلق الأمر بنزاع على الحدود أو الرسم المساحي لعقاراتهم، وعند الاقتضاء يقوم رئيس الفرقة بالتعديلات الضرورية مستندا في ذلك على قرارات لجنة المسح، المصادق عليها من طرف الوالي..، كما تقوم بإصلاح الأخطاء الواردة في الأسماء أو المساحات أو نوع الحقوق.

أما في حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تبقى الحدود المؤقتة للعقارات كما هي في المخطط ويعطى أجل 03 أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع عليها من أجل الاتفاق على حدودهم أو رفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية العادية المختصة إقليميا، وبانقضاء هذا الأجل فإن الحدود المؤقتة تصير نهائية، وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكية العقارية ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع عليها[1].

ويلاحظ في هذا الصدد أن لجنة المسح رغم أن رئيسها يعد قاضيا من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها فإنها لجنة ذات طابع إداري قراراتها تعد إدارية وليست قضائية وغير قابلة للتنفيذ بحد ذاتها إلا إذا تمت المصادقة عليها من طرف الوالي وهذا ينقص من قيمتها ويجعل لها دورا ثانويا بالنسبة لمسألة هامة تتمثل في إقامة السجل العقاري، وهذا الأمر يمكن أن يضعف من فكرة الأثر المطهر للقيد الأول، حيث أن التشريعات التي أخذت بنظام السجل العيني قد جعلت من قرارات هذه اللجان ذات طابع قضائي تنفذ بمجرد صدورها دون حاجة للتصديق عليها، بالإضافة إلى ذلك فإن دورها يتوقف عند حد الفصل في النزاعات، ومحاولة التوفيق بين المعنيين بمناسبة إيداع وثائق المسح بالبلدية المعنية بعملية المسح، دون أن يستمر عملها بعد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وقيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات، وهذا على خلاف ما هو معمول به في مختلف التشريعات، حيث تشرف اللجان القضائية على العملية منذ بدايتها إلى نهايتها والمتمثلة في تأسيس السجل العقاري[2]، هذا بالإضافة إلى العيوب الأخرى التي يمكن أن تحسب على هذه اللجنة، فمن حيث التشكيل فهي تتشكل من عدة أعضاء يصعب جمعهم كلهم في وقت واحد، كما أن المشرع لم يعط الأولوية في تشكيل هذه اللجنة إلى ترتيب الأشخاص الفاعلة في عملية المسح، ذلك أنه أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة في حين أن الأصل ينبغي أن يكون العضو الثالث بعد القاضي رئيس اللجنة ورئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليميا، لأنه هو الذي يكلف بإعداد مخطط مسح الأراضي في إقليم البلدية ويقوم بإيداعها بالمحافظة العقارية التي يمسك المحافظ العقاري على مستواها السجل العقاري.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بترقيم العقارات وقيدها القيد الأول.

إن تشريعات السجل العيني قد تدرجت في شأن حجية البيانات المقيدة التي تتم بمناسبة القيد الأول للعقارات في السجل العقاري حتى يتمتع بالأثر المطهر، إلى مرحلتين هما مرحلة القيد التمهيدي والتي لا يترتب على قيد البيانات فيها أي أثر مطهر أو حجية ثبوت مطلقة للبيانات الواردة فيها، ومرحلة القيد النهائي التي تؤدي إلى إعمال الأثر المطهر للقيد[3]، فهل سار المشرع الجزائري على هذا النحو أم أنه سلك طريقا آخر؟ .

بالرجوع إلى المواد 12، 13، 14، من المرسوم 63 / 76 المذكور أعلاه نلاحظ بأن المشرع قد نص على أنه يشرع المحافظ العقاري في عملية ترقيم العقارات عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية وبمجرد استلامه لها و تتم عملية الترقيم أي القيد الأول في إحدى الصورتين، إما ترقيم مؤقت أو ترقيم نهائي ، مع ملاحظة أن المشرع بصدد هذين النوعين من الترقيم قد اتجه اتجاها خاصا به لم نعده لدى كل التشريعات المقارنة في هذا الموضوع ، حيث أنه فرق بين نوعين من الترقيم النهائي ، ترقيم نهائي ابتداء لم يعتمد فيه على عنصر مرور الزمن ليصير كذلك بل اعتمد فيه على طبيعة السند وقوة حجيته اتجاه الغير وهو ما نص عليه في المادة 12، وترقيم نهائي كان في أصله ترقيفا مؤقتا ثم تحول إلى ترقيم

نهائي بعد مرور المدة الزمنية المحددة في المادة 13 و 14، والذي فرق فيه بين نوعين من الترقيم المؤقت اعتمد فيهما على قوة وحجية السند المثبت للحق العيني العقاري المقيد فجعل للسند الأقل قوة مدة أكبر والأكثر قوة مدة أقل، بناء على ما سبق سنتناول بالدراسة هذا الفرع في نقطتين على التوالي.

الفرع الأول: الترقيم النهائي ابتداء والأثر المترتب عليه

لقد نصت المادة 12 من المرسوم 76 / 63 المذكور أعلاه على الترقيم النهائي ابتداء والأثر المترتب عليه، حيث اعتبرت الترقيم نهائيا ابتداء بالنسبة للعقارات التي يحوز مالکها سندات أو عقود قانونية ثابتة غير منازع فيها من الغير ولا تترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه لصاحبه، أو كل الوثائق الأخرى طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية إذا كانت مبنية بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية، لكن الملاحظ في الحياة العملية أن الأحكام القضائية تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية لأنه يصعب إثبات أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها.

يسلم المحافظ العقاري عند الترقيم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاصا طبيعيا أو أشخاصا معنوية عمومية (الدولة، الولاية، البلدية، أو المؤسسات العمومية الأخرى)، وفي حالة الشيوخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشيوخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية و الاحتفاظ به، كما ينقل المحافظ العقاري تلقائيا عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجباريا في السجل العقاري قيود الامتيازات، الرهون و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقضى مدة صلاحيتها[4]، ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء[5].

يلاحظ على هذا النوع من الترقيم أن المشرع قد أعطى فيه للمحافظ العقاري سلطة ترقيم العقارات التي يملك أصحابها سندات و عقود قانونية ثابتة غير منازع فيها من الغير ولا تترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه لمن قيد على اسمه، ولم يشترط ضرورة مرور فترة زمنية للطعن من طرف من يهيمه الأمر حتى يصير الترقيم نهائيا كما فعلت مختلف التشريعات المقارنة في هذا المجال حيث عاملت مختلف مصادر الحقوق المقيدة قيدا أولا بنفس الدرجة واعتبرت القيد الذي يتم بناء عليها قيدا مؤقتا والذي يصير نهائيا بعد مرور فترة زمنية محددة، والذي يملك القيام بذلك ليس المحافظ العقاري أو أمين السجل العيني كما تسميه بعض التشريعات، بل لجنة منشأة لهذا الغرض وليست أية لجنة بل لجنة ذات طابع قضائي أما المشرع الجزائري فجعل عملية الشهر العقاري تتولاها مصلحة إدارية مسندة إدارتها لمحافظ عقاري، وعلى كل ليس لهذا الأخير أي دور قضائي وكل ما يستطيعه هو التحقيق من هوية وأهلية الأطراف وكذا من قانونية الوثائق المشروطة لتمام الشهر[6].

النهائي وتسري آجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقا للأحكام العامة.

هذا المالك الغائب الذي يظهر ربما بعد مدة طويلة من صيرورة الترقيم نهائيا وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري وقبل انقضاء آجال التقادم المكسب الذي يحصن الحق المقيد من الطعن [7]، للمنازعة في القيد وهذا له أثر سيء على ضمان الائتمان ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني، ولم وبذلك فإن المشرع قد أعطى للمحافظ العقاري سلطة واسعة في تقرير الحقوق عن طريق القيد الأول [8]، من المفروض أن تتكفل بها لجنة ذات طابع قضائي، هذا وإذا سلمنا بأن المشرع كان يهدف من خلال هذا الإجراء إلى المساهمة في تسريع عملية تأسيس السجل العقاري عن طريق تحديد أصحاب الحقوق العقارية مادام بين يدي المحافظ العقاري سندات وعقود قانونية ولا داعي للتماطل وتقييد العملية بعنصر مرور الزمن، فإنه من جهة أخرى فتح الباب للطعن فيها، فقد نص في المادة 16 على أن قرارات المحافظ العقاري التي تتعلق بالترقيم النهائي يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط للحق في الطعن كما فعلت تشريعات أخرى مما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر وهذا فيه تقليل من قوة الأثر المطهر للقيد الأول، مادام أن المشرع لم يمنع المالك الغائب الذي يظهر بعد القيد الأول على إثر إتمام عمليات المسح من الطعن بالإلغاء أمام القضاء في أي وقت يظهر فيه ويعلم بالترقيم ينص كما فعلت بعض التشريعات على آجال قصيرة لسقوط الحق في المطالبة بالملكية، علما أنه في الدول التي أخذت بهذا النظام، فإن الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة ولرفع دعوى عينية بالحقوق المتضررة بالقيد الأول ولا يبقى المالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية أو من المحافظ العقاري إذا كان هو المسؤول عن إهدار حقه.

ولعل المشرع كان قد وضع في اعتباره أن مثل هذه الحالات لا تثير الطعن لأن صاحب الحق واضح من خلال السندات والعقود القانونية لذلك لم يتوقع أن تكون هذه الحقوق محل طعن واعتراض من طرف الغير، وأن حدث فإنها ستكون قليلة جدا وفي رأينا ورغم ما سقناه من تبرير لتوجه المشرع فإن ذلك لا يبرر عدم الأخذ بالأثر المطهر للقيد الأول عن طريق تقرير مدة زمنية يجوز فيها الطعن في القيد وبعد انقضائها يصبح نهائيا.

كما أن المادة 16 من المرسوم 76 / 63 المذكور أعلاه من خلال مبنائها ومعناها أي التركيب اللغوي و القراءة الدقيقة والمتأنية لها، تجعلنا نستشف أن المشرع يرى بأن الأثر المطهر للقيد الأول يتأكد بعد فوات مدة الترقيم المؤقت وتكون في مواجهة المحافظ العقاري أي لا يجوز إعادة النظر فيها من طرف المحافظ العقاري أما من طرف القضاء فهذا جائز وهذا فهم خاطئ للأثر المطهر للقيد الأول لأن الأثر المطهر الحقيقي هو الذي يكون في مواجهة القضاء بحيث يمنعه من التطرق للنظر في الحق العيني بموجب دعوى عينية بل بدعوى تعويض فقط، والسبب في هذا الفهم هو أن التشريعات التي أخذت بالأثر المطهر هي تشريعات منحت تقرير هذه القوة لجهة قضائية وليست إدارية كما فعل المشرع الجزائري.

الفرع الثاني: الترقيم النهائي الذي كان ترقيميا مؤقتا والأثر المترتب عليه

نصت المادة 13 من المرسوم 76 / 63 المذكور أعلاه على أنه، يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر يبدأ سريانها ابتداء من يوم الترقيم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، أي المتمسكون بالحيازة الهادئة العلنية والمستمرة لمدة 15 سنة أو الحائزين بموجب سندات عرفية لمدة 10 سنوات على الأقل، وكذلك الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقاً لأحكام قانون التوجيه العقاري، وأخيراً الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة، وهذا حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة و لم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق، وإذ لم يقدم أي اعتراض، أو إذ سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد قدمت خلالها فإنه طبقاً لأحكام المرسوم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم، يصبح من الضروري القيام بالترقيم النهائي بعد مرور مدة أربعة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، أما بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات كافية، أو عندما لا تكون عناصر التحقيق كافية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار من طرف المحافظ العقاري أو أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية الواردة عليه فإن مدة الترقيم المؤقت تحدد بستين من تاريخ تسليم وثائق المسح [9]، ويصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء مدة سنتين إلا إذا ظهرت، خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار و ملكيته بحيث تسمح للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري مملوكة لأصحابها، ويكون قد إطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني [10]، ولكن نظراً للصعوبة الكبيرة التي تعترض عملية تحديد أملاك الخواص، وبالتالي للحقوق الواجب شهرها في السجل العقاري، أصبحت مدة الترقيم المؤقت عملياً تتم لمدة خمس سنوات [11].

هذا و يلاحظ أنه خلال فترة الترقيم المؤقت، لا يمكن أن يمنح الدفتر العقاري للمعنيين، كونه يعد سندا للملكية لا يسلم إلا للشخص الذي اعترف بأحقية في الملكية، لكن بالمقابل تعطي شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر وبالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري مستقبلاً أي القوة الإثباتية طالما لم يطعن فيه قضائياً [12] غير أنه قد تظهر وقائع قانونية أثناء مدة الترقيم لا تدع شكاً في أحقية ملكية الشخص المعني للعقار، ففي هذه الحالة، فإن المحافظ العقاري ملزم، دون الانتظار بتنفيذ الترقيم النهائي للعقار المعني و تسليم الدفتر العقاري للمالك المعترف به، حيث أنه بموجب أحكام المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدل والمتمم السالف الذكر يمكن لكل من يهمه الأمر (الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة) الاحتجاج على الترقيم المؤقت - لأنه قد تثار احتجاجات أثناء هذه المدة - وذلك في الآجال المحددة، أي خلال أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، ويكون الاحتجاج إما عن طريق رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى المحافظة العقارية

المعنية وعلى المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات، ففي حالة إثارة الاعتراضات خارج الآجال القانونية حيث يصبح الترقيم نهائياً فإنه لا يبقى للمعترضين إلا التوجه إلى الجهات القضائية المختصة، أما إذا أثرت الاعتراضات في الآجال القانونية فللمحافظ العقاري أن يجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة و التي قد تكون ناجحة أو فاشلة، حيث تكون محاولة المصالحة ناجحة إذا اتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالترقيم فإن تراضيتهم و اتفاقهم المدرج في المحضر تصبح له قوة الإلزام الخاص على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب.

وعندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي لتقوم بالتغيير في وثائق المسح بحسب ما تم الاتفاق عليه في محضر المصالحة المحال عليه من المحافظ العقاري، وفي حالة ما إذا كانت محاولة المصالحة بين الأطراف فاشلة وعديمة الجدوى يحزر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه للأطراف، وتكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري - وهي مدة سقوط الحق في رفع الدعوى- لرفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة، وتكون هذه الدعوى محل شهر [13] كما يتم تبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة، حيث يكون ملزماً قانوناً بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، علماً أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة 6 أشهر أي تبليغ لعريضة رفع دعوى قضائية فعليه إتمام ترقيم العقار المعني في السجل العقاري دون أي تأخير.

يلاحظ من خلال ما سبق أن المشرع قد نص في المادة 15 من المرسوم 76 / 63 على أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون أمام المحافظ العقاري في خلال المدة المذكورة أعلاه أي أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة بموجب رسالة موصى عليها، ويملك المحافظ العقاري سلطة المصالحة بين المتنازعين فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه ويبقى لهذا الأخير أجل ستة أشهر كأجل مسقط للمطالبة بالحق العيني من تاريخ تبليغه من المحافظ العقاري لرفع دعوى أمام القضاء العقاري المختص إقليمياً إذا كان النزاع قائم بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، وأمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان أحد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام كالدولة أو البلدية، وذلك تحت طائلة سقوط حق المعترض إذا لم يرفع دعواه خلال 06 أشهر من الاعتراض عملاً بالمادة 15 والتي نصت كذلك على ضرورة إشهار الدعوى القضائية في هذه الحالة طبقاً للمادة 85 من المرسوم نفسه.

لكن المادة 16 نصت بصفة عامة على أن قرارات المحافظ العقاري التي تهدف إلى إعادة النظر في الترقيم النهائي يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط ودون أن تستثني حالة الترقيم المؤقت المنصوص عليها في المادة 15 مما يوجد تعارض [14] بين المادتين 15 و 16 من المرسوم 76 / 63 ففي المادة 15 / 04 نص المشرع على ضرورة تقديم الاعتراض قبل انقضاء مهلة

06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري أمام الجهة العقارية المختصة تحت طائلة رفض الدعوى القضائية ومعنى هذا أن الحق العيني العقاري للمستفيد من الترقية المؤقت الذي يصير نهائيا بانقضاء المدة المحددة لذلك يصبح محصنا ضد الدعوى القضائية العينية وتحل محلها دعوى التعويض إذا كان لها مقتضى وهذا هو مبدأ الأثر المطهر للقيد الأول، ولكن المشرع لم يكن يقصد ذلك بل جواز رفع دعوى عينية بالحق العيني المتضرر من عملية القيد الأول وقد جسد هذه النظرة القضاء في مختلف مستوياته وعلى رأسه قضاء المحكمة العليا كما سنرى ذلك لاحقا.

ومما يؤكد هذا التناقض أكثر هو نص الفقرة الثانية من المادة 16 التي جاء فيها " وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقية لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و 14 أعلاه فإن هذا الترقية يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، هذا بالإضافة إلى أن المشرع قد منح للأفراد المتضررين الحق في الطعن ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري أمام الجهات القضائية المختصة، حيث بالرجوع إلى المادة 24 من الأمر رقم 75 / 74 نصت على ما يلي " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، ويفهم من هذا النص أن الغرفة الإدارية هي المختصة وهي الغرفة الجهوية لأن المحافظ العقاري هو سلطة ولائية وهو ما أكدته مجلس الدولة في إجهاداته [15] وحسب المادة 110 من المرسوم رقم 76 / 63 فإن آجال الطعن في القرار المطعون فيه هي شهرين تسري ابتداء من التبليغ ونصت المادة 111 من نفس المرسوم على أن الدولة تمثل من طرف الوالي بمساعدة مدير أملاك الدولة غير أن المرسوم التنفيذي رقم 91 / 65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري.

وفهم من هذه النصوص التي هي في الواقع تتعلق برفض الشهر بعد تأسيس السجل العقاري حسب المرسوم المذكور أعلاه أنها تشمل أي إجراء يقوم به المحافظ العقاري مما يقلل من القوة الثبوتية للقيد وكذلك الأثر المطهر للقيد، مادام أن المشرع لم يمنع المالك الذي يظهر بعد القيد الأول على إثر إتمام عمليات المسح من الطعن أمام القضاء في أي وقت يظهر فيه ولم ينص كما فعلت بعض التشريعات على آجال قصيرة لسقوط الحق في المطالبة بالملكية، وبذلك فهي تعطي للقيد الأول قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة كافة باعتبار أن القيد هو الذي ينشئ الحقوق ويظهرها أما المشرع الجزائري فإنه لم يعط للقيد القوة الثبوتية المطلقة باعتبار أن المحافظ العقاري فيه هو موظف وليس قاضيا وعليه فإن قراراته يمكن الطعن فيها بالإلغاء أمام القضاء الإداري المختص طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية [16].

كذلك يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى تعويض على الدولة طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر 75 / 74 في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم في كل الأحوال ب15 سنة، حيث نصت المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه على ما يلي "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري

أثناء ممارسته مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام، يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى، وتتقادم الدعوى بمرور 15 عام ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير .

يفهم من هذا النص أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات القيد و يلحق ضررا بالغير، يترتب عليه مسؤوليته المدنية، إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، أما الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا[17]، وبذلك يبقى المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن أفعاله وأخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطاؤه جسيمة.

أما فيما يخص ميعاد تحريك الدعوى، فإنه يكون في أجل عام من تاريخ اكتشاف فعل الضرر أو خمسة عشرة سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ، ويترتب على رفع الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة المختصة، يقضى إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا، ويلاحظ في هذا المقام أن المشرع في 23 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه، قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري في كل الحالات ولم يستثن منها إلا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة وهو نفس ما نص عليه المشرع في المادتين 136-137 من القانون المدني المعدل بالقانون 10/05 [18]، و لاشك أن هذا يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري ويدعم نظام الشهر العيني، لأن حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامانا أو كفيلا موسرا دائما و قادرا على دفع التعويض في كل الأحوال، ويفهم أن التعويض يحكم به في حالة تصرف المالك الظاهر المستفيد [19] من الترقيم النهائي في الملكية لفائدة الغير أو في حالة رفض الإشهار من طرف المحافظ العقاري بعد القيد الأول إذا أدى ذلك إلى التصرف في الحقوق التي رفض المحافظ إشهارها لفائدة الغير، هذا ويلاحظ أن المشرع قد أورد نص المادة 23 والذي يقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري تحت عنوان القسم الرابع التدابير الرامية إلى ضبط مجموعة البطاقات العقارية والتي تشكل ما يسمى بالسجل العقاري ، وهذا الإجراء أخذت به التشريعات التي جعلت للقيد الأول أثرا مطهرا وذا قوة ثبوت مطلقة، والذي يترتب عليهما عدم إمكانية الطعن في التصرفات المقيدة التي يترتب عليها إضرار بحقوق الغير، في حين أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن فيها من أجل إلغائها أو إبطالها وذلك بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه، وبذلك فإن هناك تعارض بين المادتين 16 و 23 ، فكيف نفسر جواز الطعن في القيد الأول وفي نفس الوقت تقرير مسؤولية الدولة عن الأضرار التي تلحق بالغير نتيجة أعمال المحافظ العقاري فالدول التي أخذت بالأثر المطهر هي التي أقرت بهذه المسؤولية لامتناع رفع الدعوى العينية بل دعوى التعويض فقط والتي تتحمل نتائج الحكم فيها الدولة وتحل محل المحافظ العقاري ولها حق الرجوع

عليه في حالة الخطأ الجسيم ، هذا ورغم اختلاف الدول التي تأخذ بنظام السجل العيني في تحديد أحكامه، إذ لا يوجد نظام سجل عيني موحد يفرض مميزات خاصة بل يختلف الأمر من دولة إلى أخرى، إلا إن مسألة الأخذ بالأثر التطهيري للقيد الأول يعد من صميم نظام السجل العيني الذي تتفق فيه كل التشريعات التي أخذت بنظام السجل العيني لأنه يتقرر بمناسبة تأسيس هذا الأخير وعدم الأخذ به معناه هدم للسجل العيني بعد تأسيسه أو عدم إتاحة الفرصة لتأسيسه أصلا مادام أن عدم الأخذ بالأثر التطهيري يبقى باب الطعن في القيود التي تمت على العقارات قيذا أولا مفتوحا بلا تحديد أو نهاية، وهذا يعني انهيار مبدأ الأثر المطهر للقيد الأول وبالتالي انهيار مبدأ قوة الثبوت المطلقة المترتب عليه، وإذا أخذنا بما انتهينا إليه ماذا يبقى من مبادئ تميز نظام السجل العيني عن نظام الشهر العقاري الشخصي؟، وبالتالي يمكن القول بأنه مادام يمكن الطعن في الترقيم النهائي وعدم تقرير الأثر التطهيري للقيد استنادا إلى المادة 16 من المرسوم 63/ 76 والمادة 24 من الأمر 74/ 75 فإن ذلك يجعل من وظيفة السجل العيني مجرد وظيفة إعلامية لا فرق بينه وبين نظام الشهر الشخصي ومنه عدم توافر مميزات السجل العيني بخصوص هذه المسألة القانونية في القانون الجزائري.

لذلك نرى ضرورة تعديل أولا المادة 11 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تخول للمحافظ العقاري كموظف صلاحية مسك وتأسيس السجل العقاري وتمنحه سلطة واسعة في تقرير الحقوق عن طريق القيد الأول من المفروض أن تتكفل بها لجنة ذات طابع قضائي كما هو الحال في التشريعات المقارنة، أو على الأقل إحداث آلية قانونية تجعل المحافظ العقاري يباشر مهامه تحت إشراف قاضي يتم تعيينه لهذا الغرض بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير العدل والمالية بهدف تأسيس السجل العقاري والاستمرار في مسكه بعناية مع تحديد التزامات كل واحد منهما، بالإضافة إلى تعديل نص المادة 16 من المرسوم 63/76 وذلك بتقرير الأثر المطهر للقيد الأول، مع التدرج في شأن حجية البيانات المقيدة التي يمر بها القيد الأول في السجل العقاري حتى يتمتع بالأثر المطهر إلى مرحلتين هما مرحلة القيد التمهيدي والتي لا يترتب على قيد البيانات فيها أي أثر مطهر أو حجية ثبوت مطلقة للبيانات الواردة فيها، ومرحلة القيد النهائي التي تؤدي إلى إعمال الأثر المطهر للقيد، وفيها يعد القيد مصدرا للحقوق العينية العقارية.

وتجدر الإشارة في الأخير إلى أنه حتى بالنسبة للدول التي تأخذ بالأثر التطهيري والمطلق للقيد الأول في السجل العقاري ومنها القانون الألماني الذي يعتبر من رواد السجل العيني يذهب إلى عدم الاعتماد بالقوة الثبوتية المطلقة فلا يكون للقيد الأول أثر تطهيري إذا تعلق بالأموال العامة أو كان قائم على تقادم غير صحيح كما في مجال كسب أملاك الدولة والبلدية والوقف بالتقادم، أو على تصريح باطل كبيع المحجوز عليه للعون القضائي المشرف على حراسة المال فهو تصرف باطل لعدم توافر الأهلية ولا يصححه الشهر ونلاحظ أن عددا كبيرا من النزاعات المطروحة أمام القضاء الجزائري تخص هذه الأوضاع فلا يمكن أن يؤدي الأثر التطهيري للسجل العيني إلى إهدار أموال الدولة والأموال المصونة كالأوقاف العامة التي لا

يجوز كسبها بالتقادم بمناسبة إعداد السجل العيني، وهذا ما جسده فعلا القضاء في عدة قرارات قضائية[20].

الفرع الثالث: مدى تجسيد المشرع لمبدأ عدم خضوع الحقوق المقيدة قيда أولا للتقادم.

تعطي التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني للقيد الأول قوة ثبوتية مطلقة في مواجهة الكافة باعتبار أن القيد هو مصدر كل الحقوق العينية وهو الذي ينشؤها ويظهرها، ومادام الأمر كذلك فإن كل الطرق الأخرى لاكتساب هذه الحقوق مستبعدة ومنها التقادم ذلك أن مبدأ الشهر يقضي بأن من ثبت اسمه في السجل العيني كمالك للعقار أو صاحب حق عيني عليه يصبح في مأمن من أن يفاجأ بادعاء أي مغتصب يزعم أنه تملك العقار بالتقادم وإن توفرت فيه جميع شروطه[21]، هذا وإذا كانت هذه التشريعات تأخذ بالتقادم إلى جانب وسائل كسب الملكية وإثباتها الأخرى أثناء التحقيق العقاري، وتجعل منه أمرا حتميا بالنسبة للقيد الأول بمناسبة إعداد السجل العيني، فإنه بعد أن يصبح القيد الأول نهائيا، في عموم عقارات القسم المساحي، الذي سرى عليه قانون السجل العيني، فإن محاولة كسب ملكية أي عقار منها بالتقادم لا يعتبر مساسا فقط بالقوة السلبية للسجل العيني، التي تعني عدم الاعتراف بالحقوق غير المقيدة في السجل، بل يتعارض أيضا مع قوة الثبوت المطلقة لبيانات السجل العيني في خصوص ثبوت ملكية العقار لمالكه المقيد في السجل[22].

هذا ونشير إلى أن الكثير من التشريعات العربية[23] تحرص على النص صراحة على هذا المبدأ - حظر التقادم- سواء في قوانينها المدنية أو النصوص الواردة في قوانين الشهر العقاري.

لكن بالنسبة للمشرع الجزائري فإنه بالرجوع إلى الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين له 62/76 و 63/76، فإننا لا نجد في أي منهم نص قانوني صريح ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم، رغم أنه من أهم مبادئ نظام الشهر العيني، لذلك نرى أنه من الضروري على المشرع الجزائري أن يجري التشريعات العربية ويضيف مادة صريحة في الأمر 75/74 المذكور أعلاه، تقضي بحظر التقادم كوسيلة لاكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي طبق فيها نظام الشهر العيني وذلك تماشيا مع روح هذا النظام الذي أخذ به وذلك لسببين[24]:

أولا . أنه قد أخذ بخصوص القيد الأول للعقارات بمبدأ القيد الإلزامي وفقا للمادتين 04 و 05 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه، بحيث يتم ذلك على مجموع التراب الوطني، وجعل الجهة القائمة على تنفيذه جهة إدارية تابعة للدولة وطالما أن الدولة هي التي تجبر الأفراد وتلزمهم على إجراء القيد فهي التي تتحمل النفقات اللازمة لهذا القيد الأول دون الأفراد وهذا ما أوضحته المادة 25 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه، ومادام قد أخذ المشرع بخصوص القيد الأول بمبدأ القيد الإلزامي الشامل والجماعي والذي على أساسه تخضع كل العقارات في القسم المساحي للقيد، فإنه عند صيرورة القيد الأول نهائيا لعموم

عقارات القسم المساحي لا يتصور وجود عقارات غير مقيدة في السجل العيني في القسم المساحي الذي سرى عليه قانون السجل العيني مما يترتب عليه عدم إمكانية أن يمارس عليها التقادم المكسب. **ثانياً** . إذا علمنا أن القانون المدني في مواده 821 و 824 و 827 و 828 يقضي بإمكان اكتساب الملكية و الحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم، ونحن نعلم بأنه في حالة عدم وجود نص في قانون خاص ينظم مسألة معينة، فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني.

هذا رغم أن المشرع نص في المادة الأولى من المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أن تكون المناطق التي يطلب فيها الحائز إعداد عقد شهرة غير ممسوحة، وبمفهوم المخالفة لهذه المادة فإن الأراضي الممسوحة أي التي يطبق فيها نظام الشهر العيني لا يمكن أن تكون محل اكتساب بالتقادم، هذا وقد أصدر المشرع مؤخرًا القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري ومرسومه التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/29 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية للآخرين أصحاب العقارات الموجودة في المناطق التي لم يشملها بعد القيد الإلزامي وذلك بموجب المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المذكور أعلاه والتي جاء فيها ما يلي: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليه في الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 هـ الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية" ، هذا ونشير إلى أن هذا القانون لا يطبق وفقا لنص المادة 03 منه على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية.

هذا مع الإشارة إلى أن المشرع قد ألغى بصفة ضمنية المرسوم رقم 83 / 352 المذكور أعلاه بموجب المادة 19 من القانون رقم 02/07 المذكور أعلاه ثم صدر المرسوم التنفيذي رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/29 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ونص صراحة في المادة 24 منه على إلغاء المرسوم رقم 83 / 352 المذكور أعلاه وذلك مع مراعاة أحكام المادة 19 من القانون رقم 02/07 المذكور أعلاه.

ولكن رغم ذلك كان من المفروض أن ينص المشرع صراحة في قانون الشهر العقاري (الأمر رقم 75/74 و المرسومان التنفيذيان له 62/76-3/76) على عدم إمكانية اكتساب الملكية بالتقادم في ظل هذا النظام، وذلك تلافياً للغموض وتسهيلاً لمهمة القضاء في مثل هذه المسائل.

ولعل هذا ما يجعلنا أمام إمكانية القول بأنه في الفترة الممتدة من تاريخ صدور الأمر رقم 75/74 والمرسومان التنفيذيان له إلى غاية صدور المرسوم 352/83 المذكور أعلاه وحتى بعد صدور هذا الأخير، كان بالإمكان اكتساب الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى بالتقادم وذلك حتى بالنسبة لتلك التي طبق بشأنها الأمر 75/74 والمرسومان التنفيذيان له، وذلك لخلوهما من نص صريح يمنع ذلك.

المطلب الثاني: موقف القضاء الجزائري من الأثر المطهر للقيد الأول.

أما م ندرة المراجع القانونية المتخصصة في هذا المجال، تبرز أهمية ما يصدر عن القضاء وعلى رأسه المحكمة العليا ومجلس الدولة من قرارات في هذا الشأن والواقع أن المحكمة العليا قد أصدرت العديد من الأحكام القضائية، أرست بها مبادئ قانونية هامة في هذا الصدد، عالجت بها ما وقع من خطأ في تطبيق القانون أو تفسيره أو تأويله من جانب بعض المحاكم الدنيا وهي بصدد الفصل في منازعات تتعلق بالملكية العقارية، وشهر التصرفات المتعلقة بها، فأرست بذلك دعائم هامة في صرح البناء القانوني، فكانت تلك القرارات عاصما من الترددي في هوة الخطأ في تطبيق القانون، ومن ثم فإن تناول هذه القرارات القضائية بالبحث والدراسة والتمحيص يعتبر أمرا لازما لاستكمال ما يتسم به التشريع من عمومية وتجريد وتعويض ندرة المراجع الفقهية في هذا الصدد، هذا مع ملاحظة أن العدد القليل من القرارات التي صدرت في هذا الموضوع والتي تحصلت عليها أثيرت بمناسبة الطعن في الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري ومدى اعتباره سندا للملكية [25]، وعلى ذلك سوف نتناول بالعرض والدراسة بعضا يسيرا من هذه القرارات على قدر ما يسمح به المقام فنعرض أولا للتذكير بالمبادئ السابق الإشارة إليها والمتعلقة بالأثر المطهر للقيد الأول والتي لها علاقة بالدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية في نظام الشهر العيني ثم عرض بعض القرارات القضائية في هذا الشأن وذلك من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول الدفتر العقاري سند وحيد لإثبات الملكية العقارية وفي الفرع الثاني عرض ومناقشة بعض القرارات القضائية الفاصلة في مدى جواز إعادة النظر في الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري ومدى جواز تملك العقارات المقيدة قيدا أولا بالتقادم.

الفرع الأول: الدفتر العقاري سند وحيد لإثبات الملكية العقارية.

القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري يعتبر السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية حيث جاء في عدة قرارات للمحكمة العليا أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية.. ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية"، وبذلك تكون الغرفة

العقارية للمحكمة العليا قد حسمت الموقف فيما يتعلق بإثبات الملكية في المناطق الممسوحة [26] وجسدت ما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر 74/ 75 " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية " ، حيث يعبر الدفتر العقاري عن الوضعية القانونية الحالية للعقارات ولا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني يقوم محققين يتولون مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح، وتحديدتها بكيفية نافية للجهالة بإشراف لجنة المسح العام للأراضي تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم، وبعد قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما نهائيا أو مؤقتا وصيرورة المؤقت نهائيا.

القاعدة أيضا أن عملية المسح العام للأراضي، وإجراء القيد الأول للعقارات يطهرها مما يثقلها من أعباء وحقوق، بحيث لا 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 المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض من المسح العام للأراضي هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول العقارات وبعث الائتمان العقاري وضبط الملكية العقارية، وبهذا المفهوم فإن هذا السند المتمثل في الدفتر العقاري يعتبر سندا حاسما لكل نزاع حول الملكية العقارية، فهو يستمد روحه من وثائق المسح، وتشكل مخالفة المحافظ العقاري لها خرقا لأحكام قانون الشهر العقاري يترتب عنه مسؤولية كاملة بمجرد ثبوت خطئه هذا والمتمثل في تسليم الدفتر العقاري دون مراعاة لحدود الملكيات المثبتة في الوثائق المساحية المنجزة من قبل مصالح المسح العام للأراضي.

بناء على ما سبق، إذا حدث وأن أصيب شخص بأضرار نتيجة للأثر التطهيري للقيد الأول، فما عليه إلا اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للاحتماء بالقواعد العامة التي لا تخوله إلا الحق في المطالبة بالتعويض جبرا عما لحقه من ضرر، دون أن يخول له القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة، لكن موقف التشريع الجزائري في هذا الشأن كان على خلاف ذلك، حيث بالرجوع إلى نص المادة 16 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 63 / 76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، التي جاء فيها ما يلي " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " نلاحظ بأن المشرع الجزائري قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، ذلك أنه خرج نسبيا عن القواعد العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني بحيث خول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة بموجب القيد الأول عن طريق القضاء حتى بعد الترقيم النهائي للعقارات من طرف المحافظ العقاري وإنشاء السجل العقاري مما قد يؤدي معه، إلى زعزعة استقرار الملكية العقارية وإهدار الحقوق العينية المقيدة منذ مدة طويلة، هذا ما سنتطرق إليه في الفرع الموالي من خلال عرض ومناقشة بعض القرارات الصادرة في هذا الشأن.

الفرع الثاني: عرض ومناقشة القرارات القضائية الفاصلة في مدى جواز إعادة النظر في الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري ومدى جواز تملك العقارات المقيدة قيدا أولا بالتقادم.

لدراسة هذا الفرع سنقسمه إلى نقطتين نتناول في الأولى عرض ومناقشة القرارات القضائية الفاصلة في مدى جواز إعادة النظر في الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري وفي الثانية عرض ومناقشة القرارات القضائية الفاصلة في مدى جواز تملك العقارات المقيدة قيدا أولا بالتقادم.

أولا . عرض ومناقشة القرارات القضائية الفاصلة في مدى جواز إعادة النظر في الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري:

إذا كان قانون السجل العقاري الجزائري من خلال المادة 16 من المرسوم 63/76 يجيز الطعن في الحق المقيد، فقد أقر القضاء هذا الحكم في عدة قرارات، وأقر أن هذا القيد المتعلق بالحقوق العينية المنشأة بموجب القيد الأول يمكن إعادة النظر فيه حتى ولو كان صاحبه قد تحصل على الدفتر العقاري نتيجة ترقيم نهائي منذ مدة طويلة، وقبل صدور قرار الإلغاء من المحافظ العقاري أو القضاء، وفي إطار المادة 16 المذكورة أعلاه صدر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا بتاريخ 16/03/1994 القرار رقم 108200 الذي جاء فيه ما يلي "إشهار الحقوق، الحصول على الدفتر العقاري، لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة.

المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

من المقرر قانونا أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها، ومن ثم فإن قضاة الموضوع بإبطالهم مباشرة عقد البيع الرسمي المبرم بين الطاعن الحالي والمرحومة مورثة المطعون ضدهم مع أنه مرتكز على عقد صحيح تحصلت بموجبه على الدفتر العقاري ولم تقع أي معارضة مقبولة ضده، فإنهم أسأؤوا بذلك تطبيق القانون وعرضوا قرارهم للنقض.

ولفهم القرار أكثر نعرض وقائعه التي تتمثل فيما يلي المرحومة (ب ي) أصبحت تملك قطعة أرض مساحتها 6438 متر مربع وهذا بعد ما قامت بالإجراءات الضرورية وتحصلت على الدفتر العقاري رقم 79 / 299 الذي سلم لها بتاريخ 24 / 02 / 1984 وبتاريخ 09 / 06 / 1984 باعت هذه القطعة إلى السيد (ع ع) وقد تم تسجيل عقد البيع بتاريخ 01 / 12 / 1985 أقام ورثة (ب ي) دعوى على المشتري أمام محكمة وهران طالبين إلغاء عقد البيع الذي تم بين مورثتهم والمشتري وطرد هذا الأخير من قطعة الأرض المتنازع عليها، ولقد استجابت محكمة وهران لطلب المدعين في حكمها المؤرخ في 28 / 04 / 1991 وأيد المجلس القضائي لوهران هذا الحكم في قراره المؤرخ في 25 / 02 / 1992 وعلى إثر طعن بالنقض قام به المشتري قررت المحكمة العليا نقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الأطراف والقضية على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى ويستند قضاة المحكمة العليا إلى الأسباب التالية، حيث أنه ظهر بأن المرحومة (ب ي) تملك القطعة الأرضية المباعة للطاعن بعدما قامت بالإجراءات وتحصلت على الدفتر العقاري رقم 79 / 299 الذي سلم لها بتاريخ 24 / 02 / 1984 والذي يمثل لها ملكية

الأرض مساحتها 6438 متر مربع.... حيث أن عملية البيع الذي وقع من المرحومة (ب ي) للطاعن كانت مرتكزة على هذا العقد أي الدفتر العقاري الذي أصبح صحيحا مادام أنه لم تقع ضده أية معارضة[27].

وفي إطار نص المادة 19 من الأمر 75/ 74 المشار إليه أعلاه صدرت عدة قرارات قضائية أيضا من المحكمة العليا منها القرار الصادر عن الغرفة العقارية رقم 197920 بتاريخ 2000/06/28 في القضية بين ورثة: ز.م ضد ورثة: س.ع.و.ح. ر، الذي جاء فيه ملكية - دفتر عقاري - سند لإثباتها - نعم - القضاء بخلاف ذلك - لا - نقض.

المرجع: م 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 .

إن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

حيث أن ورثة ز.م أرملته وأبناؤه المذكورين أعلاه طعنوا بطريق النقض بتاريخ 1998/01/18 في القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 1997/07/08 القاضي بالمصادقة على الخبرة المنجزة ومنه تأييد الحكم المستأنف المؤرخ في 1987/09/26 الذي يقضي برفض الدعوى التي رفعها ز. م بعدم التأسيس.

حيث للوصول إلى النقض استند الطاعنون على الأوجه التالية:

الوجه الأول: مأخوذ من انعدام وتناقض وقصور الأسباب ومفاده أن القرار المنتقد قد صادق على الخبرة المنجزة و التي تضمنت خلاصتها التأكيد على أن قطعة الأرض محل النزاع ذات مساحة 3 آرات، 30 س وهي جزء من قطعة أرض أكبر منها مملوك للطاعنين، و الشهود المستمع إليهم لم يثبتوا بأن المدعي عليهم في الطعن يملكون هذه القطعة وأن الخبير أكد أيضا بأن المدعو س. ط. لم يبيع أية قطعة أرض لمورث المدعي عليهم في الطعن وبالتالي فهي جزء من ملكية الطاعنين ومعينة في الدفتر العقاري ورغم ذلك فإن القرار أيد الحكم القاضي برفض الدعوى، وهو ما يعتبر قصورا في الأسباب وتناقضها.

الوجه الثاني: مأخوذ من انعدام الأساس القانون ذلك أن القرار لم يتضمن أي نص قانوني للوصول إلى النتيجة التي توصل إليها، رغم أن الطاعنين قدموا قرار إداري صادر عن الغرفة الإدارية يقضي برفض الدعوى التي أقامها المدعي عليهم في الطعن ضد الدفتر العقاري المثبت لملكية الطاعنين، والقرار لم يشير إلى ذلك واعتبر الدفتر العقاري غير كاف لإثبات ملكية الطاعنين، في حين أن المدعي عليهم في الطعن لم يقدموا أية وثيقة ولو عرفية.

حيث أن الطعن بالنقض المرفوع إستوفى أوضاعه الشكلية فهو مقبول.

وعليه فإن المحكمة العليا عن الوجهين معا لتكاملهما:

حيث يتضح من خلال مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل لإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول " أن الدفتر العقاري المستظهر به من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية.

لكن حيث من الثابت أن القانون ينص على خلاف ذلك، ويعتبر الدفتر العقاري بأنه سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 الذي يتضمن مسح الأراضي، وكذلك المادتين 32، 33 من المرسوم رقم 73، 32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

ومن ثم فإن القضاة لما توصلوا إلى عدم وجود الدليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونون قد أخطأوا في تطبيق القانون ولم يضمنوا قرارهم الأساس القانوني السليم مما يعرضه ذلك للنقض والإبطال.

فهذه الأسباب تقضي المحكمة العليا: بقبول الطعن شكلاً وموضوعاً وبنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو المؤرخ في 08/07/1997 وبإحالة القضية و الأطراف على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقاً للقانون، مع إبقاء المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضدهم [28].

بالرجوع إلى حيثيات القرارين السابقين نجد أن قضاة المحكمة الابتدائية والمجلس القضائي في القضية الأولى اعتبروا أن مورثة المطعون ضدهم لم تمتلك القطعة الأرضية المباعة للطاعن بعدما قامت بالإجراءات وتحصلت على الدفتر العقاري رقم 79 / 299 الذي سلم لها بتاريخ 24 / 02 / 1984 والذي يمثل لها ملكية الأرض البالغ مساحتها 6438 متر مربع، وأن عملية البيع التي وقعت من مورثتهم للطاعن والتي كانت مرتكزة على هذا السند أي الدفتر العقاري والذي أصبح صحيحاً مادام أنه لم تقع ضده أية معارضة [30] لا تعد صحيحة لأنه مادام لم تمتلك القطعة الأرضية فلا يمكن لها نقلها لغيرها وبالتالي تكون من حق الورثة المطعون ضدهم وهذا فهم خاطئ لدور الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية في ظل نظام السجل العيني، أما بالنسبة للقضية الثانية فنجد بأن قضاة المجلس القضائي ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية ويكون في ذلك قراره قد جانب الصواب لأن الدفتر العقاري يعكس الحالة المادية والقانونية العقار الممسوح ويشكل سنداً للملكية استناداً إلى قانون السجل العيني كما هو منصوص عليه في المادة 19 من الأمر 75 / 74 " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية " وليس السند الذي سيكون مستقبلاً الدليل الوحيد للإثبات كما جاء في هذا القرار.

وإذا كانت المحكمة العليا في القرارين السابقين قد تعرضت لمعالجة وتصحيح الخطأ في تطبيق القانون الذي وقع فيه كل من قضاة المحكمة الابتدائية وقضاة المجلس القضائي حيث جسدت فيهما أن الدفتر

العقاري يعد سند لإثبات الملكية العقارية وفقا لنص المادة 19 من الأمر 75 /74 المتكور أعلاه، فإنها في القرار التالي الذي تم فيه الاعتماد على المادة 19 من الأمر 75 /74 والمادة 16 من المرسوم 63/76 تؤكد أن الدفتر العقاري يمكن إعادة النظر فيه قضائيا وهو اعتراف منها بأن القيد الأول للعقارات المؤدي إلى تسليم الدفتر العقاري ليس له الأثر المطهر ويستشف ذلك من العبارة التي وردت في منطوق القرار. الدفتر العقاري يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد للملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار، حيث صدر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا بتاريخ 23-02-2005 القرار رقم 282811 في قضية بين (ت ب) ضد (ح س).

الموضوع : دفتر عقاري ترقيم نهائي إعادة النظر فيه قضائيا، نعم
المبدأ: لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المجسد في الدفتر العقاري إلا قضائيا.

حيث يستخلص من قراءة القرار محل الطعن بأن الطلب المقدم من قبل المدعي في الطعن أمام محكمة برج منايل كان يرمي إلى الأمر بتعيين خبير لقيام بوضع معالم حدود ملكيات الأطراف وتحديد التعدي تطبيقا لمقتضيات المادة 703 من القانون المدني وأن قضاة الاستئناف عاينوا بأن كل واحد من الأطراف يشغل العقار الذي يملكه حسب الدفتر العقاري الذي يحوزه وأن الملكيات كانت موضوع عمليات لمسح الأراضي المكرسة بمنح كل واحد من المالكين دفترا عقاريا مثبتا ومحددا ملكية العقار الذي يشغله ورفضوا الطلب لعدم تأسيسه.

حيث بالفعل فإنه وتطبيقا لمقتضيات المادة 19 من الأمر 75 /74 التي تنص " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية "، وأنه تطبيقا للمادة 16 من المرسوم 63/76 التي تنص " 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 ".

- حيث أنه بهذه الدعوى لتحديد المعالم المستندة إلى أسانيد قديمة للملكية وبالخصوص مخطط دوار برج منايل لسنة 1896 التي تشير بصفة غير مباشرة إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري فإن قضاة الموضوع رفضوا عن صواب طلبه مادام أن وضعية شغل الأماكن كرسست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي دفترا عقاريا والذي يشكل سندا للملكية طبقا للمقتضيات السالفة الذكر ويكون عائقا لدعوى المدعي في الطعن الذي كان عليه أن يرفع دعوى بهدف الاعتراض على حقوق ناتجة عن التسجيل النهائي المؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري والذي يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد للملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار.

وبهذا فإن الأوجه الثلاث غير مؤسسة ويتعين رفضها وبالتالي القول بأن الطعن غير مؤسس مع رفضه [30].

ويتضح أكثر من خلال استعراض هذا القرار أن الدفتر العقاري يمكن إعادة النظر فيه قضائيا وهو اعتراف من المحكمة العليا بأن القيد الأول للعقارات المؤدي إلى تسليم الدفتر العقاري ليس له الأثر المطهر ويستشف ذلك من العبارة التي وردت في منطوق القرار. الدفتر العقاري يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد للملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار. كما يؤكد نفس ما ذهب إليه المشرع في نص المادة 16 من أن فكرة الأثر المطهر للقيد الأول تتأكد بعد فوات مدة الترقيم المؤقت والذي يصير بذلك نهائيا وتكون في مواجهة المحافظ العقاري أي لايجوز إعادة النظر فيها بطعن من المتضرر أمام ومن طرف المحافظ العقاري أما إعادة النظر فيها بدعوى قضائية من المتضرر أمام ومن طرف القضاء فهذا جائز، وهذا في نظرنا فهم خاطئ للأثر المطهر للقيد الأول لأن الأثر المطهر الحقيقي هو الذي يكون في مواجهة القضاء بحيث يمنعه من التطرق للنظر في الحق العيني بموجب دعوى عينية بل بدعوى تعويض فقط، والسبب في هذا الفهم هو أن التشريعات التي أخذت بالأثرالمطهرهي تشريعات منحت تقرير هذه القوة لجهة قضائية وليست إدارية كما فعل المشرع الجزائري.

هذا ولنؤكد أكثر بأن القضاء لم يأخذ بالأثر المطهر للقيد عند إجراء القيد الأول للعقارات نستعرض القرار الصادر عن المحكمة العليا، الغرفة المدنية القسم الثالث والمؤرخ في 30 / 07 / 1997 والذي يتضح من وقائعه أن المد عوا (ن ع) يمتلك قطعة أرض تقع بالرغاية الشاطئ، وذلك بمقتضى عقد توثيقي مؤرخ في 12 / 10 / 1960 وبتاريخ 22 مارس 1965 وبمقتضى عقد عرفي باع جزء من هذه الملكية إلى السيد (ل ع) الذي قام بتشييد بناء يحتوي على مسكن ومحل تجاري وقد تحصل المشتري على الدفتر العقاري بتاريخ 27 / 06 / 1987 تحت رقم 79 / 691 وخلال سنة 1993 قام المد عوا(ن ع) أي البائع بدعوى أمام محكمة الرويبة ضد المشتري (ل ع) طالبا طرده من قطعة التراب موضوع الدفتر العقاري السالف الذكر، زاعما أنه يحتلها بدون حق ولا سند، وقد استجابت محكمة الرويبة لطلب المدعي في حكمها الصادر غيابيا في 17 / 04 / 1993 فأمرت بطرد السيد (ل ع) الذي قام بمعارضة ضد هذا الحكم، إلا أن المحكمة أيدت حكمها الأول في تاريخ 10 / 04 / 1994 وعلى إثر الاستئناف الذي قام به المشتري أمام مجلس قضاء تيزي وزو مدعيا أنه اشترى قطعة الأرض المتنازع عليها من المستأنف ضده بمقتضى عقد عرفي، وقد تحصل بعد عملية مسح الأراضي التي قامت بها السلطات المختصة ببلدية الرغاية على الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته للعقار محل النزاع، وقد قضى مجلس قضاء تيزي وزو في قراره المؤرخ في 16 / 04 / 1995 بإلغاء الحكم المستأنف فيه ورفض دعوى الطرد التي أقامها السيد (ن ع)، ولقد قام المستأنف عليه أي البائع بالطعن بالنقض ضد قرار مجلس قضاء تيزي وزو أمام المحكمة العليا مدعيا خرق والخطأ في تطبيق القانون وخاصة المادة 12 من الأمر 91 / 70 المؤرخ في 15 / 12 / 1970 المتضمن التوثيق من حيث أن قضاة الاستئناف وبأخذهم بعين الاعتبار العقد العرفي المثار من قبل المطعون ضده في النقض والمؤرخ في 22 / 03 / 1965 وبرفضهم العقد التوثيقي المقدم من قبل الطاعن بالنقض والمؤرخ في 12 / 10 / 1960 قد خرقوا مقتضيات المادة 12 من الأمر 91 / 70

الذي يوجب عقد توثيقي لكل بيع عقاري تحت طائلة البطلان، وفي قرارها الصادر بتاريخ 30 / 07 / 1997 قضت المحكمة العليا بنقض وإبطال القرار محل الطعن وإحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس مشكلا بتشكيكة أخرى، ويستند قضاء المحكمة العليا في قرارهم هذا إلى أن قضاة الموضوع أخذوا بعين الاعتبار العقد العرفي لرفض طلب الطرد من القطعة المتنازع عليها والذي أثير من طرف المطعون ضده والمتضمن بيع القطعة المتنازع عليها لفائدته وهذا عكس مقتضيات المادة 12 من الأمر 91/ 70 المتضمن التوثيق ومقتضيات القانون المدني الذي يلزم لكل عملية بيع عقاري تحرير عقد موثق تحت طائلة البطلان و أنه بهذا فإن القرار المطعون فيه يستوجب النقض لخطأ في تطبيق القانون ."

يظهر مما سبق أن المشكل القانوني الذي يطرحه هذا النزاع هو هل يمكن للمالك السابق للعقار أن يحتج بسند ملكيته المتمثل في عقد توثيقي مؤرخ في 12 / 10 / 1960 لقطعة أرضية في مواجهة المشتري لهذه القطعة بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 22 مارس 1965 والذي تحصل بموجبه على الدفتر العقاري وبعبارة أخرى ما هي حجية الدفتر العقاري الذي تم منحه بناء على عقد عرفي بعد إتمام الإجراءات المادية للمسح وكذا عملية التحقيق العقاري نحو عقد توثيقي سابق وارد على نفس العقار ؟

بالرجوع إلى حيثيات القرار يظهر أن القضاة تجاهلوا هذه المسألة كلية وقد أسسوا حكمهم على أحكام المادة 12 من الأمر 91/ 70 المتضمن التوثيق الذي يشترط الشكل الرسمي بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقارات وفي رأينا لقد أخطأ القضاة في تطبيق القانون إذ استندوا إلى الأمر المذكور أنفا في حين أن البيع حصل في سنة 1965 وهذا يخالف مبدأ عدم رجعية القوانين من جهة ومبدأ سريان القانون القديم على العقد من جهة ثانية، وأعتقد أن هناك خطأ بين مسألتين وهما على التوالي:

- الشكلية الرسمية المقررة من قبل الأمر 91/ 70 بالنسبة لعقد بيع العقارات، وهذه المسألة تعني ركن من أركان العقد يترتب على إغفالها بطلان التصرف بطلانا مطلقا وهذه المسألة لا تعني هذا النزاع لكون البيع حصل سنة 1965.

- كيفية إثبات عكس عقد توثيقي طبقا للمادة 324 من القانون المدني وهذه مسألة تعني الإثبات ومن ثم فإنها لا تتال من صحة التصرف وإنما قد تتعذر إثباته قانونا فقط، وفي هذا الشأن فالدفتر العقاري هو كذلك ورقة رسمية.

وبالرجوع إلى وقائع النزاع يظهر أن القضاة أغفلوا مسألة هامة ألا وهي حجية سند الملكية أي العقد التوثيقي الذي يدفع به البائع بعد عملية مسح الأراضي بالنسبة لإقليم البلدية التي توجد بها قطعة الأرض المتنازع عليها، ولا شك في ذلك طالما أن المشتري يدعي بدوره ملكية القطعة وسنده في ذلك الدفتر العقاري الذي تحصل عليه سنة 1987 وفي رأينا انه بمقتضى أحكام المادتين 15 و 19 من الأمر 75/ 74 والمواد 10 و 11 و 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يفقد العقد التوثيقي حجيته ما لم يسعى المالك لدى المحافظ العقاري قصد الحصول على وثيقة تثبت حقه على العقار، وهذا من خلال عملية ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري والناجم من وقائع النزاع أن المدعي في

الطعن لم يتم بهذا الإجراء بل المشتري هو الذي سعى وتحصل على دفتر العقاري الذي يعد في ضوء أحكام الأمر 75/ 74 سند الملكية، لأنه بعد المسح لا يبقى مجال لإثبات الملكية العقارية إلا بوسيلة المسح وهي دفتر العقاري ذلك أنه يترتب على قيد العقار قيда أولا قيام المحافظ العقاري بإصدار سند بملكيته يظهره من جميع الحقوق السابقة التي لم يشر إليها أثناء عملية القيد، حيث تتلاشى هذه الأخيرة بصفة نهائية ولا تقوم لها بعد ذلك قائمة وبالتالي بطلان ما عداه من الوثائق العقارية وتطهير العقار من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة بالدفتر العقاري، فالمستفيد من القيد الأول للعقار على اسمه يد مالكا لهذا العقار بفعل القيد الذي تم لمصلحته، وبالتالي فإن للقيد أثر تطهير السند عند القيد الأول، وهو ما لم تشر إليه المحكمة العليا في قرارها.

ثانيا. عرض ومناقشة القرارات القضائية الفاصلة في مدى جواز تملك العقارات المقيدة قيда أولا بالتقادم:
لا يزال القضاء الجزائري مترددا في الأخذ بالتقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر في ظل نظام السجل العيني، فالبعض يرى ضرورة الإبقاء على التقادم المكسب، بحجة سريان القانون المدني وعدم إلغاء المواد الخاصة بالتقادم المكسب، واتجاه يرى ضرورة عدم الاعتداد به إلا في المناطق التي لم يشملها بعد مسح الأراضي العام، وتماشيا مع الاتجاه الأول فقد أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا قبل صدور المرسوم 352/83 عدة قرارات أقرت بموجها جواز إكتساب الحقوق العينية بالتقادم المكسب دون تمييز بين العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو الذي ليس له مالك منها القرار رقم 23782 المؤرخ في 14/04/1982 والذي جاء فيه ما يلي "من المقرر قانونا أن التقادم المكسب هو مؤدى الحياة الهادئة والمستمرة.

فإن القضاء به اعتمادا على إحدى الخبرتين المتناقضتين دون اللجوء إلى خبرة ثالثة ودون تبيان طبيعة التقادم يعد مشوبا بالقصور في التسبب [31].

كما أصدرت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بعد صدور المرسوم 352/83 كذلك بعض القرارات التي تجيز فيها تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب منها القرار رقم 104967 المؤرخ في 11/10 1993 والذي جاء فيه ما يلي: " من المقرر قانونا أن من حاز منقولاً أو عقارا أو حقا عينيا منقولاً أو عقارا، دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له <كك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ولما كان ثابتا - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية محل النزاع من نوع العروضية تقع في حيازة الطاعن منذ 20 سنة وباعتراف المطعون ضدها نفسها التي بررت ذلك بالإعارة، فالطاعن هو أحق باكتساب هذه الحيازة دون غيره.

ومتى أيد القرار المطعون فيه الحكم القاضي على الطاعن برفع اليد عن القطعة الترابية المتنازع عليها ودفع التعويض، فإنه جاء مخالفا للقانون [32].

لكن وتماشيا مع الاتجاه الثاني غيرت المحكمة العليا رأيها وأصدرت القرار رقم 129947 بتاريخ 09/03/1998 عن الغرفة الإدارية، والذي جسدت فيه عدم إمكانية تملك العقارات المشهورة بالتقادم

المكسب، والذي جاء فيه ما يلي: " لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب.

العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي هو الذي يكون محلا للتقادم المكسب "[33].

يلاحظ من خلال ما سبق أن المحكمة العليا لم تستقر على رأي فيما يخص إمكانية تملك العقارات المملوكة بسند رسمي مشهر بالتقادم، فمرة تجيزه وأخرى تمنعه -ونحن نؤيد الاتجاه الثاني الذي يمنع التقادم - ومرد ذلك إلى خلو الأمر رقم 74/75 والمرسومان التنفيذيان له 62/76 و63/76 من نص يحظر تملك العقارات المشهورة بالمحافظة العقارية بالتقادم، لذلك نرى أنه من الضروري أن يتم إدراج نص صريح في الأمر والمرسومان المذكوران أعلاه يقضي صراحة على عدم إمكانية تملك العقارات الممسوحة والتي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية بالتقادم لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، ولأن الحيازة قرينة على الملكية والملكية ثابتة هنا بالشهر، فكسب الملكية والحال هذه يفقد الشهر قوته الثبوتية، وفي المقابل يمكن تطبيق القاعدة العامة الواردة في نص المادة 827 من القانون المدني وذلك على العقارات غير الممسوحة والتي ليس لها سندات ملكية مشهورة والتي تمثل ثلثي العقارات على مستوى كامل بلديات الوطن وذلك للمساهمة في عملية التطهير العقاري عن طريق إعداد عقود شهرة تعد كسندات للملكية، وذلك في انتظار إتمام عملية المسح على مستوى كامل التراب الوطني والتي يمكن أن تستغرق وقتا طويلا نظرا للإمكانيات المادية والبشرية التي تتطلبها.

خاتمة

من خلال قيامنا بتحليل النصوص القانونية وعرضنا لبعض القرارات القضائية وذلك لتحديد الآثار المترتبة عن القيد الأول للعقارات توصلنا إلى ما يلي:

. أن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الترقيم النهائي ولم يقرر الأثر التطهيري للقيد استنادا إلى المادة 16 من المرسوم 63/76 والمادة 24 من الأمر 74/75، كما أن القضاء قد أقر هذا الحكم في عدة قرارات، واعتبر أن القيد المتعلق بالحقوق العينية المنشأة بموجب القيد الأول يمكن إعادة النظر فيه حتى ولو كان صاحبه قد تحصل على الدفتر العقاري نتيجة ترقيم نهائي منذ مدة طويلة، وقبل صدور قرار الإلغاء من المحافظ العقاري أو القضاء، وفي إطار المادة 16 المذكورة أعلاه صدر عن الغرفة المدنية للمحكمة عدة قرارات قضائية جسدت هذا التوجه.

. أن المشرع الجزائري وبالرجوع إلى الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسومين التنفيذيين له 62/76 و63/76، فإننا لا نجد في أي منهم نص قانوني صريح ينص على عدم إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم، رغم أنه من أهم مبادئ نظام الشهر العيني، لذلك نرى أنه من الضروري على المشرع الجزائري أن يجري التشريعات العربية ويضيف مادة صريحة في الأمر 75/74 المذكور أعلاه، تقضي بحظر التقادم كوسيلة لاكتساب الحقوق العينية العقارية في المناطق التي طبق فيها نظام الشهر العيني وذلك تماشيا مع روح هذا النظام الذي أخذ به وذلك لسببين،

أولاً أنه قد أخذ بخصوص القيد الأول للعقارات بمبدأ القيد الإلزامي وفقاً للمادتين 04 و 05 من الأمر 74/75 المذكور أعلاه، ومادام الأمر كذلك فإنه تخضع كل العقارات في القسم المساحي لعملية القيد، و عند صيرورة القيد الأول نهائياً لعموم عقارات القسم المساحي لا يتصور وجود عقارات غير مقيدة في السجل العيني في القسم المساحي الذي سرى عليه قانون السجل العيني مما يترتب عليه عدم إمكانية أن يمارس عليها التقادم المكسب، وثانياً إذا علمنا أن القانون المدني في مواده 821 و 824 و 827 و 828 يقضي بإمكان اكتساب الملكية و الحقوق العينية الأخرى عن طريق التقادم، ونحن نعلم بأنه في حالة عدم وجود نص في قانون خاص ينظم مسألة معينة، فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني، أما بالنسبة للقضاء فلا يزال متردداً في الأخذ بالتقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر في ظل نظام السجل العيني، فالمحكمة العليا لم تستقر على رأي فيما يخص إمكانية تملك العقارات المملوكة بسند رسمي مشهر بالتقادم، فمرة تجيزه وأخرى تمنعه - ونحن نؤيد الاتجاه الثاني الذي يمنع التقادم - ومرد ذلك إلى خلو الأمر رقم 74/75 والمرسومين التنفيذيين له 62/76 و 63/76 من نص يحظر تملك العقارات المشهورة بالمحافظة العقارية بالتقادم، لذلك نرى أنه من الضروري أن يتم إدراج نص صريح في الأمر والمرسومين المذكورين أعلاه يقضي صراحة على عدم إمكانية تملك العقارات الممسوحة والتي لها سندات ملكية مشهورة بالمحافظة العقارية بالتقادم لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر.

. أن مسألة الأخذ بالأثر التطهيري للقيد الأول وعدم جواز تملك العقارات المقيدة قيدا أولاً بالتقادم يعد من صميم نظام السجل العيني الذي تتفق فيه كل التشريعات التي أخذت بنظام السجل العيني لأنهما يتقرران بمناسبة تأسيس هذا الأخير وعدم الأخذ بهما معناه هدم للسجل العيني بعد تأسيسه أو عدم إتاحة الفرصة لتأسيسه أصلاً، وإذا أخذنا بما انتهينا إليه ماذا يبقى من مبادئ تميز نظام السجل العيني عن نظام الشهر العقاري الشخصي، ذلك أن السماح بهذه النتائج يجعل من وظيفة السجل العيني مجرد وظيفة إعلامية لا فرق بينه وبين نظام الشهر الشخصي ومنه عدم توافر مميزات السجل العيني بخصوص هذه المسألة القانونية في القانون والقضاء الجزائري.

الهوامش:

[1] أنظر المواد 12، 13، 14 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

[2] أنظر المواد من 21 إلى 24 من قانون السجل العيني المصري الصادر بالقانون رقم 142 لسنة 1964 المتضمن نظام السجل العيني الصادر بالجريدة الرسمية العدد 19 بتاريخ 24 مارس 1964، وانظر كذلك المواد من 01 إلى 06 والمواد من 31 إلى 34 من القرار رقم 176 المؤرخ في 15 مارس 1926 المتعلق بتحديد وتحرير العقارات اللبناني المعدلة بالقرار رقم 44 ل، ر المؤرخ في 20 أبريل سنة 1932، والمادة 17 الفقرة الأولى من تشريع السجل العيني اللبناني الصادر بموجب القرار رقم 177 المؤرخ في 15 مارس 1926 المعدلة بموجب المادة الثانية من القرار رقم 45 ل، ر المؤرخ في 20 أبريل سنة 1932، كما نص نظام التسجيل العيني للعقار للمملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/6 في 11/02/1423هـ - وقرار مجلس الوزراء رقم 7/ب/3887 بتاريخ 14/02/1423هـ -، بالموافقة

على نظام التسجيل العيني للعقار، المنشور بمجلة العدل، العدد الرابع عشر، السنة الرابعة، ربيع الثاني 1423 ص 189 في المادة 22 على أن أعمال القيد الأول في السجل العقاري تجري تحت إشراف قاضي من المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، ويعاونه في ذلك عدد من المهندسين والمساحين للقيام بأعمال التحديد والتحرير...".

[3] فمثلا المشرع المصري تدرج في شأن حجية البيانات المقيدة التي يمر بها القيد الأول في السجل العقاري حتى يتمتع بالأثر المطهر إلى مرحلتين هما مرحلة القيد التمهيدي المادتين 21 و 22 من قانون السجل العيني ومرحلة القيد النهائي المادتين 23 و 24، فمرحلة القيد التمهيدي تبدأ منذ سريان قانون السجل العيني على القسم المساحي الذي تقع بدائرتة العقار وحتى انقضاء المهلة المحددة لإمكان الطعن على القيد الأول. وفي هذه المرحلة نجد أن اللجان القضائية المشكلة لهذا الغرض، لا تختص بمراجعة القيد إلا في حالة الاعتراضات. وحيث أنه بانتهاء المهلة المحددة قانونا للطعن على هذا القيد، يصبح القيد نهائيا ولا يمكن الطعن عليه، لذلك فقد أحاط المشرع ذلك القيد بضمانات مشددة، بهدف التأكد من صحة البيانات المقيدة، وفي هذه المرحلة فإن قوة الثبوت المقررة للبيانات المقيدة هي قوة ثبوت نسبية. حيث أجاز المشرع الطعن على هذا القيد عن طريق الاعتراض على القيد أمام اللجان الخاصة التي ورد بتنظيمها في قانون السجل العيني، وبهذا فإن المشرع قد اعتبر القيد الأول قيدا مؤقتا حتى انتهاء المهلة المحددة وأن هذا القيد لا يصبح نهائيا إلا بمضي هذه المهلة دون اعتراضات، كذلك فقد سلب المشرع اختصاص القضاء العادي وأوكل فحص الطلبات والدعاوى التي تهدف إلى الاعتراض على البيانات الواردة في القيد المؤقت إلى لجنة قضائية خاصة، ومرحلة القيد النهائي: بهدف تمكين السجل العيني من تحقيق الاستقرار المنشود في المعاملات العقارية، فإن القيد الأول يصبح نهائيا منذ إتمام النشر عن قيد الحقوق وانقضاء المواعيد المقررة للطعن على القيد التمهيدي دون تقديم اعتراض عليه من خلال الطلبات أو الدعاوى التي يمكن تقديمها أو رفعها أمام اللجنة القضائية المختصة (م 21 و 22). أما إذا حدث طعن على القيد وفقا للإجراءات السابقة، فإن القيد لا يصبح نهائيا إلا بصدر أحكام نهائية (وفقا لما ورد به النص المادتين 23 و 24 من قانون السجل العيني). لذلك فإنه وبانتهاء المهلة المحددة دون الطعن على بيانات السجل أو بصدر أحكام نهائية في الطعون المقدمة فإن هذه البيانات تتمتع بالأثر المطهر ويصبح القيد الأول نهائيا وبصيرورته كذلك فإن الحقوق المقيدة تصبح محصنة من الطعن عليها بأي طريق من الطرق أو التعليق في السجل بأي من دعاوى الطعن، وبالتالي لا يجوز قيد حكم صادر في أي من هذه الدعاوى في السجل العيني. أنظر الدكتور حسن عبد الباسط جميعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1999، ص 78 وما بعدها.

[4] أنظر المادة 12 من المرسوم 73/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

[5] أنظر المادة 16 الفقرة الأولى من المرسوم 73/76، السابق الذكر.

[6] أنظر الأستاذ العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بالمجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004 ص 18.

[7] أنظر المادة 11 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/418

[8] حيث يعتبر التقادم المكسب الذي تكتمل مدته تدعيم للحق المشهر، فإذا أمكن الطعن في الترقيم النهائي فإن لصاحب الحق المقيد الاعتداد بالتقادم المكسب كأساس لاكتساب الحق إلى جانب القيد كدفع ضد هذا الطعن.

[9] ويطبق الترقيم المؤقت لمدة سنتين كذلك لفائدة الدولة بالنسبة للعقارات الشاغرة التي لا يحوزها أحد ولم يعرف لها مالك، وفي حالة عدم المطالبة بملكية هذا العقار الممسوح المرقم ترقيفا مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين فإن الأمر ينتهي بالترقيم النهائي لفائدتها.

[10] أنظر المادة 11 من المرسوم 73/76، السابق الذكر .

[11] أنظر مجلة ندوة القضاء العقاري منشورات وزارة العدل 1995، ص 14.

[12] أنظر القرار الصادر بتاريخ 2006/01/18 في الملف رقم 367715 في القضية بين (ي ش ح) ضد (س د)، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني 2006، ص 413.

[13] أنظر المادة 15 من المرسوم 63/76، السابق الذكر

[14] إلا أن الدكتورة محيي فريدة في مقال لها بعنوان، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، المنشور بمجلة الاجتهاد القضائي لغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق 2004، ص 120 ذهبت إلى خلاف ذلك إذ جاء في المقال "ولا أرى ذلك إذ أن أجل سقوط رفع الدعوى المقرر في المادة 15 مقرر تحقيقاً لحماية صاحب الحق المشهر فبمجرد الاعتراض يبقى الترقيم مؤقتاً وهذا يؤثر على المعاملات العقارية لذا اشترط المشرع رفع دعوى في خلال 06 أشهر وهذا لتدعيم جدية الاعتراضات. فإذا أمكن رفع دعوى دون تحديد الوقت في المادة 16 فذلك لأن الحق المشهر لا يتأثر إلا من تاريخ شهر عريضة الدعوى، أما تقديم أي اعتراض يحول دون إجراء الترقيم النهائي وهذا يلحق ضرراً بصاحب الحق المشهر إذ يهدر الائتمان العقاري من ذلك الوقت، لذا فلا بد من حماية صاحب الحق المشهر من تعسف المعترض بفرض جدية المعارضة في استعماله الاعتراض وهذا ما فعله المشرع في المادة 15 بتحديد الأجل المسقط فأرى أنه إجراء وقائي يحمي صاحب الحق المشهر من تعسف استعمال رخصة الاعتراض،... وتجدر الملاحظة إلى أن المبدأ الذي يقوم عليه السجل العيني أساسه استقلال المعاملات ولا يكون لذلك أهمية إلا إذا تصرف صاحب الحق المشهر للغير أو ترتب حقا للغير اعتماداً على السجل العيني، ففي هذه الحالة استقرار للمعاملات يفرض حماية الغير المتصرف له، أما حماية صاحب الحق المشهر بمجرد الترقيم النهائي أو الشهر فيجب القول أنه رغم مراقبة المحافظ العقاري من حيث توافر الشروط الشكلية والموضوعية للحق المشهر إلا أنه قد يصعب ذلك أحياناً وهذا ما حدث فعلاً بالنسبة لأراضي مملوكة للبلدية والأوقاف فمن باب أولى أنه قد تهدر حقوق خواص لذا يجب أن يسمح لهم بالطعن في الحق المشهر، فاستقرار المعاملات يفرض حماية الغير الذي اعتمد على الشهر وليس صاحب الحق المشهر، ... فعدم الأخذ بالأثر التطهيري عندنا لا يعني أن لا أهمية للسجل العيني ولمسح الأراضي العام لأنه وإن تمت فعلاً عملية التحقيق والتحري في المستندات فستكون هناك حالات نادرة خاصة يمكن الطعن في صحتها بالنسبة للترقيم النهائي القائم على تقادم مكسب وهو السبب الذي على أساسه لم ينص المشرع على أجل مسقط لرفع دعوى الطعن،... فشهر الحق ليس سنداً قطعياً على الملكية بل يمكن إثبات عكس ذلك طالما لم تترتب حقوق للغير اعتماداً على ذلك وذلك لا يعني إهدار للحق المشهر بل هو عدم إهدار حق معارض قائم على أساس قانوني صحيح وأوافق الرأي القانوني الذي يقول بأن السجل العيني لا يمكن أن يقوم على إهدار الحقوق، فما يبرر وجهة نظري هذه في عدم الأخذ بالأثر التطهيري للشهر هو أن قواعد العدالة تقرض من جهة تحقق التوازن بين قواعد قانونية قائمة على أسس أخلاقية تتمثل في عدم إهدار الحقوق والتي تتولد عنها الثقة في القانون، ومن جهة أخرى استقرار المعاملات العقارية الذي يفرضه السجل العيني، وهذا يتطلب حماية للغير الذي اعتمد على الشهر وهذه مسألة متعلقة بجدية الشهر في مواجهة الغير وهي أساسية ويمكن تحقيقها دون الأخذ بالأثر التطهيري للشهر.

ونحن إذ نحترم رأي الدكتورة ونخالفها فيما ذهبت إليه بالقول أنه يجب أن يكون هدف السجل العيني ليس فقط أن يؤكد لكل من يتعاقد مع المالك الظاهر لحق عيني أنه يتعاقد مع المالك الحقيقي لهذا الحق، وبالتالي نحمي هذا الغير إذا انتقلت إليه الملكية من المستفيد من القيد الأول، وإنما يجب أيضاً أن يحقق لكل مالك عدم المضايقة في استعمال حقه . لأنه لا يشترط في المستفيد من القيد الأول التصرف في عقاره دائماً، فقد يحتفظ به لنفسه . فالمالك يجب أن يعتمد على شيء من الاستقرار حتى يستغل عقاره في أحسن الظروف الممكنة في هدوء وسلام، وهذا مهم ليس فقط من أجله وإنما من أجل الجميع، بسبب الآثار الاجتماعية التي تترتب على مثل هذا الاستغلال الهادئ المطمئن، فعدم الاستقرار يترتب عليه رفع

كثير من القضايا، وهذه الكثرة من القضايا تعد من عيوب الأنظمة التي لم تعرف السجل العيني بعد، ومجرد قيام نظام السجل العيني لا يكفي وحده لمنع هذه القضايا وإنما يجب أن يؤدي إلى ذلك فعلا، ولا يكون ذلك إلا بإضفاء نوع من الثبات على حقوق المالك العقارين، فيجب أن يكون من أثر إنشاء السجل العيني، أنه بعد مضي وقت معين من إنشائه، يفصل الحق عن مصدره، حتى ولو كان سبب الحق يرجع إلى تاريخ سابق على القيد الأول، ويجب أن يحدث هذا الأثر باعتباره وسيلة من وسائل الحرص الشديد التي يجب أن تحاط بها القيود التي تجري في السجل على أساس الثقة في البيانات الواردة به، وبالتالي يجب أن يستفيد من الأثر المطهر ليس فقط الغير الذي كسب حقا على العقار المقيد الذي انتقل إليه من المستفيد من القيد الأول، وإنما المستفيد من القيد الأول كذلك.

كما أن عدم الأخذ بالأثر المطهر للقيد الأول معناه استمرار فتح باب الطعن على هذا القيد وهذا يمنع إقامة السجل العيني ويتعارض مع الهدف من إنشائه وبالتالي يجب تقريره حتى تنتهي من عملية التأسيس ولا تبقى العملية مفتوحة بلا نهاية.

[15] أنظر القرار الصادر بتاريخ 2007/07/15 تحت رقم 034825 بين وزير المالية والمديرية العامة للأموال الوطنية و ح بن ويس بحضور المصالح الفلاحية ومديرية مسح الأراضي لولاية سعيدة، والذي جاء فيه " حيث أن الدفاتر العقارية صادرة عن المحافظ العقاري الذي هو يخضع لسلطة والي الولاية لذا فإن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الفصل في إلغائها لاختصاص الغرفة الإدارية الجهوية بناء على نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة، حيث أن القرار المستأنف قد أصاب فيما قضى بعدم اختصاص الغرفة الإدارية المحلية وهي الغرفة الإدارية المحلية لمجلس قضاء سعيدة ويتعين حينئذ رفض الاستئناف وتأييد القرار المستأنف القاضي بعدم الاختصاص النوعي.

[16] أنظر ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر 2002، ص 71.

[17] أنظر المادة 10 من المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة و الحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06.

[18] نص المادة 137 من القانون المدني الجزائري قبل التعديل كان يقضي برجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقصر الرجوع على حالة الخطأ الجسيم فقط كما هو واضح في التعديل الجديد.

[19] المالك الظاهر المستفيد هو غير المالك الحقيقي صاحب الحق ولكن تم القيد الأول للعقار على اسمه وتصرف للغير في هذا العقار فوجب الاعتداد بهذا الظاهر من طرف المشرع نظرا لما تقرضه عليه ضرورات استقرار المعاملات وحماية الغير، هذا ويتضمن الظاهر دائما مركزين مركزا قانونيا هو لصاحب الحق ومركزا واقعا وهو الخاص بصاحب الظاهر، مع الإشارة إلى أن المشكلات القانونية للظاهر تدور حول علاقيتين: أو لا. علاقة صاحب الحق أو خلفه العام أو الخاص مع صاحب الظاهر أو خلفه العام. ثانيا. علاقة الخلف الخاص لصاحب الظاهر مع صاحب الحق أو خلفه العام أو الخاص، وبصدد العلاقة الأولى القول الأساسي هو أن مصلحة صاحب الحق وخلفه العام أو الخاص أجدر بالحماية من مصلحة صاحب الظاهر أو خلفه العام، أما بصدد العلاقة الثانية فإن القول الأساسي هو أن مصلحة الخلف الخاص لصاحب الظاهر أجدر بالحماية عن مصلحة صاحب الحق أو خلفه العام أو الخاص، ويترتب على ذلك أن حماية الظاهر في العلاقة الأولى وترتيب أي آثار قانونية إنما يكون على سبيل الاستثناء الصرف، أما حماية الظاهر في العلاقة الثانية وترتيب آثار قانونية عليها فلم يعد استثناء، بل أنه يقترب إلى حد النظرية العامة أو المبدأ ويرى بعض الفقهاء أن حماية الغير المتعامل مع الظاهر يعد مبدأ عاما من مبادئ القانون بحيث يجوز للقضاء خارج نصوص القانون أن يؤصل عليه بعض الحلول، وفي حدود هذه العلاقة الثانية يكمن الدور القانوني لفكرة الظاهر فلا محل لإثارة الظاهر إلا إذا تعامل شخص من الغير مع صاحب الظاهر، أي أن مشكلة الظاهر تثير نزاعا بين مصلحة صاحب الحق ومصلحة الغير، فإذا كانت المبادئ القانونية العامة المجردة تفرض ترجيح مصلحة صاحب الحق، إلا أن العدالة والمصلحة العامة

في استقرار المعاملات اقتضت ترك تلك المبادئ وهذا ما عرف تحت اسم الظاهر. والظاهر عندما نعتد عليه لحماية الغير نكون قد اعتبرناه واقعة قانونية وحيث أنه كذلك فإنه كأية واقعة لا يمكن أن يقوم من فراغ وعناصر تلك الواقعة تعرف في الفقه باسم الركن المادي للظاهر وعناصر تلك الواقعة تتشابه مع عناصر واقعة الحق، وفي تعليل ذلك يقول الدكتور نعمان جمعة " فحيث أن المركز الفعلي لصاحب الظاهر مواز للمركز القانوني لصاحب الحق فهما يتشابهان في عناصر الوجود أو في الممارسة أو كليهما، فالمركز القانوني للمالك يستدل عليه بعقد شراء صحيح وكذلك ممارسة المالك لمكانات الملكية من استعمال واستغلال وتصرف فالمركز الفعلي للمالك الظاهر عناصره قد تكون بيعا باطلا أو مزورا أو تم فسخه وقد يكون عبارة عن ممارسة مكانات الملكية من استعمال واستغلال وتصرف والظاهر يتضمن العلانية فهو ليس واقعا خفيا ولكن يرى بعض الفقهاء أن تلك العلانية يجب أن تكون شائعة بينما يرى البعض أن تلك العلانية تكون نسبية فإن ما يعد ظاهرا بالنسبة لشخص قد لا يعد كذلك بالنسبة لشخص آخر. فإذا توافر الركن المادي للظاهر فإنه يجب لكي يتمسك الغير بحجية ذلك الظاهر أن يتوافر ما يسمى بالركن المعنوي للظاهر وهو حسن نية الغير والفقه في مجموعه يرفض تقدير حسن النية تقديرا ذاتيا، بل يجب أن يكون تقديرا موضوعيا ومع ذلك يختلف الفقه حول عناصر التقدير الموضوعي، فالعض يرى كفاية معيار الرجل العادي، فيجب ألا يكون الغير قد ارتكب خطأ أي انحراف عن مسلك الرجل العادي عند التعامل فلو ثبت أن الرجل العادي بحرصه وتبصره ما كان يمكن أن ينخدع في المظهر المادي، فإن انخداع الغير يكون نتيجة خطئه ولا يستحق حماية ولا يستحق أن ترجح مصلحته على مصلحة صاحب الحق، وبعض الفقهاء لا يكتفي بمعيار الرجل العادي بل يرى أن الظاهر يجب أن يولد غطا عند العامة بحقيقة، وهذا الغلط الشائع والذي لا يقتصر على الغير بالذات المتعامل هو الركن المعنوي. أنظر الدكتور مصطفى عبد السيد الجارحي، أحكام الظاهر في السجل العيني دراسة في القانون المصري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة 1988، ص 05 وما بعدها.

[20] أنظر القرار رقم 73271 المؤرخ في 1990/10/21 المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1992، ص 143 والذي جاء فيه ما يلي " من المقرر قانونا بالمادة 689 من القانون المدني انه لا يجوز التصرف في أموال الدولة أو حجزها أو تملكها بالتقادم المكسب، ومن ثم لا يمكن الحصول على ملكية مملوكة للدولة من طرف الطاعنين عن طريق الحيازة ولما ثبت من التقرير المحرر من طرف مصالح أملاك الدولة خلال سنة 1988 أن مساحة القطعة الأرضية المتنازع عليها التي تبلغ مساحتها هكتارين ملك للدولة، فإنه لا يمكن الحصول على ملكيتها بالتقادم المكسب، لأن الأمر يتعلق بشاغلين بصفة غير قانونية لأراضي مملوكة للدولة، فيمكن للطاعنين الاستفادة من أحكام المرسوم 212/85 كي يحصلوا على تسوية وضعيتهم. وانظر كذلك القرار رقم 157310 المؤرخ في 1997/07/16 المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1997 ص 34 والذي جاء فيه ما يلي " من المقرر شرعا وقانونا أن العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها بأي تصرف ناقل للملكية سواء بالبيع أو بالهبية أو بغيرهما.

وعليه فإن الحكم الصادر عن محكمة الدرجة الأولى ببوسعادة القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على أساس التقادم المكسب على عقار محبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديد هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن المذهب الحنفي وإن يجيز التقادم في الحبس إلا أنه لمدة تتراوح بين 33 إلى 36 سنة، وهذه المدة غير متوفرة في القضية وهذا عكس ما ذهب إليه جهة الاستئناف مجلس المسيلة التي ألغت الحكم المذكور وقضت من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس مما يتعين نقض القرار بدون إحالة.

[21] انظر محمد لبيب شنب، اكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث و الدراسات القانونية و الشرعية، جامعة الدول العربية مصر، ص 605.

[22] أنظر الدكتور عصام أنور سليم، التملك بالتقادم على خلاف الثابت بالسجل العيني، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 2002، ص 26، 27.

[23] ففي التشريع السوري تنص المادة 925 من القانون المدني على أنه "لا يسري التقادم على الحقوق المقيدة في السجل العقاري... " ، وتنص المادة 19 من القرار الخاص بالسجل العقاري (القرار رقم 188 الصادر في 15/03/1926) على أنه " مرور الزمن لا يعترض به على الحقوق المسجلة في السجل العقاري "وفي ليبيا تنص المادة 73 من قانون التسجيل العقاري الصادر في 24/09/1965 على ما يلي: " لا يجوز الاستناد إلى الحيابة ووضع اليد في الادعاء بملكية العقارات التي اتخذت بشأنها إجراءات الملكية و صدرت عنها سندات مؤقتة أو قطعية ...".

وفي العراق تنص المادة 1158 من القانون المدني العراقي على أن " من حاز منقولاً أو عقاراً غير مسجل في دائرة الطابو باعتباره ملكاً له أو حاز حقا عينيا غير مسجل على العقار و استمرت حيازته دون انقطاع خمس عشرة سنة فلا تسمع عليه عند الإنكار دعوى الملك أو دعوى الحق العيني من أحد ليس بذئ عذر شرعي... « يستخلص من هذه المادة بطريق مفهوم المخالفة أنه إذا كان العقار مسجلاً فلا ينطبق النص.

وفي لبنان تنص المادة 255 من قانون الملكية العقارية اللبناني الصادر في 12/11/1930 على ما يلي " لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري... " وتنص المادة 19 من القرار رقم 188 المتعلق بإنشاء السجل العقاري المؤرخ في 15/03/1926 " لا يسري مرور الزمن على الحقوق المدونة في السجل العقاري « وفي الأردن تنص المادة 05 من القانون رقم 05 لسنة 1958 على ما يلي: " لا تسري مدة مرور الزمن أو التقادم على أموال غير منقولة تحت التسوية فيها "

وفي المغرب ينص الفصل 63 من الظهير المغربي الصادر في 09 رمضان 1331 الموافق لـ 12/08/1913 بشأن التحفيظ العقاري على ما يلي: " إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل اسمه و لا يزيل أي حق من الحقوق العينية المسجلة برسم المالك ". وفي تونس ينص الفصل 305 من مجلة الحقوق المدنية الصادرة بالقانون رقم 05 لسنة 1965 على ما يلي " لا يسري مرور الزمن على الحق المرسم " .وفي التشريع المصري تناول قانون السجل العيني المصري رقم 142 لسنة 1964 مبدأ حظر التقادم عند إجراء القيد الأول للعقارات فتتص المادة 13 من قانون السجل العيني " لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليد إلا إذا لم يكن في المحررات المشهورة ما يناقضها " ، ويلاحظ أن هذا المبدأ قد اهتز عرشه بحيث انتقصت المحكمة الدستورية العليا بحكمها الصادر في الطعن رقم 17/42ق دستورية جلسة 06/06/1998 والمنشور بالجريدة الرسمية العدد 25 بتاريخ 18/06/1998 بمبدأ القيد المطلق للسجل العيني بمصر إذ قضت المحكمة بإلغاء الفقرة الثانية من المادة 37 وكامل المادة 38 من قانون السجل العيني ، إن هذا الحكم قد أهدر مبدأ هام من مبادئ السجل العيني وهو عدم التملك بالتقادم بل وأباح التملك بالتقادم المكسب للملكية بالمدة الطويلة .

[24] هذا ونشير إلى أن الدكتورة محدي فريدة في مقال لها بعنوان، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، قد أشارت إلى حتمية الأخذ بالتقادم المكسب في ظل السجل العيني إذ قد يعتبر التقادم المكسب مخرجا في الحالات التي أجاز فيها المرسوم رقم 63 / 76 لصاحب الحق الطعن في العقد المشهر بحيث يدفع المقيد على إسمه العقار قيذا أولا بأنه كسبه بالتقادم . بعد مرور 15 سنة من تاريخ القيد . وليس بموجب إجراءات المسح. أنظر الدكتورة محدي فريدة ، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي، الغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق 2004، ص 128.

[25] الدفتر العقاري سند إداري والهيئة المنوطة بتسليمه هي بطبيعتها إدارية، أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر 75/ 74 أطلق عليها المشرع المحافظة العقارية يسيرها محافظ عقاري وهو موظف خاضع لقانون الوظيف العمومي تربطه بالإدارة

المركزية علاقة لائحية تنظيمية، ويكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري سواء كطرف أصلي أو طرف منظم أو مدخل في الخصام. استنادا إلى المعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 07 من ق إ م فإن مسألة الاختصاص القضائي تؤول إلى الغرفة الإدارية في كل القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها وتختلف الجهة القضائية المختصة باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة، فإذا كان الأمر يتعلق ببطلان إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري فإن الاختصاص القضائي ينعقد إلى الغرفة الإدارية المحلية التي يوجد بدائرتها العقار لأن طبيعة هذه الدعوى هي دعوى قضاء شامل أما إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي إلى شهر سند ما أو تسليم الدفتر العقاري فإن مثل هذا التصرف يشكل قرارا إداريا صادرا عن الولايات وأن الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن المديريات الولائية يؤول الاختصاص فيها إلى اختصاص إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية التابعة للمجالس الخمسة الواردة على سبيل الحصر في المادة 07 من قانون إ م وهي الجزائر وهران قسنطينة ورقلة بشار.

[26] أنظر المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2001، ص 249.

[27] أنظر المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1995، ص 80.

[28] أنظر المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2001 ص 249.

[29] أنظر المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1995، ص 80.

[30] أنظر مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2005، ص 233 مع ملاحظة أن المجلة القضائية أصبحت تسمى مجلة المحكمة العليا ابتداء من العدد الثاني لسنة 2004.

[31] أنظر المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1990، ص 12.

[32] أنظر المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1994، ص 43.

[33] أنظر الأستاذ عمر زودة، تعليق على قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1998/03/09 رقم 129974 عن الغرفة الإدارية، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد 06 أبريل 1999، ص 15، والذي خلص فيه إلى أن المبدأ الذي انتهى إليه قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، باستثناء العقار المشهر بالمحافظة العقارية، والذي له مالك بسند رسمي هو استثناء لم ينص عليه القانون صراحة، مما يشكل ذلك مخالفة لأحكام الم

المراجع:

المؤلفات:

- أحكام الظاهر في السجل العيني دراسة في القانون المصري، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، القاهرة 1988.
- حسن عبد الباسط جميعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر 1999.
- عصام أنور سليم، التملك بالتقادم على خلاف الثابت بالسجل العيني، دون طبعة، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر 2002.

- ليلي زروقي وحدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر 2002.

المقالات:

- محمد لبيب شنب، اكتساب الملكية بالتقادم في ظل نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، مقال من مجموعة أعمال الحلقة الدراسية لقوانين الشهر العقاري في الدول العربية لسنة 1972، قسم البحوث و الدراسات القانونية و الشرعية، جامعة الدول العربية مصر .

- عمر زوده، تعليق على قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 1998/03/09 رقم 129974 عن الغرفة الإدارية، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد 06 أبريل 1999.

- العتروس بشير، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بالمجلة القضائية، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004.

المجلات المتخصصة:

- مجلة ندوة القضاء العقاري منشورات وزارة العدل 1995.

- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق 2004.

- مجلة العدل السعودية، العدد الرابع عشر، السنة الرابعة، ربيع الثاني 1423.

النصوص القانونية:

- الأمر 74/75 المتضمن إعدادا مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92 المؤرخة في 1975/11/418.

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 /03/ 1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

- المرسوم 73/76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13.

- المرسوم رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة و الحفظ العقاري الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 1991/03/06.

- قانون السجل العيني المصري الصادر بالقانون رقم 142 لسنة 1964 المتضمن نظام السجل العيني الصادر بالجريدة الرسمية العدد 19 بتاريخ 24 مارس 1964.

- القرار رقم 176 المؤرخ في 15 مارس 1926 المتعلق بتحديد وتحرير العقارات اللبناني المعدلة بالقرار رقم 44 ل، ر المؤرخ في 20 أبريل سنة 1932.

- قانون السجل العيني اللبناني الصادر بموجب القرار رقم 177 المؤرخ في 15 مارس 1926 المعدلة بموجب المادة الثانية من القرار رقم 45 ل، ر المؤرخ في 20 أبريل سنة 1932.

- نظام التسجيل العيني للعقار للمملكة العربية السعودية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/6 في 11/02/1423هـ - وقرار مجلس الوزراء رقم 7/ب/3887 بتاريخ 14/02/1423هـ، - بالموافقة على نظام التسجيل العيني للعقار .

المجلات القضائية:

- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1990.

- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1992.

- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1994.

- المجلة القضائية العدد الثاني لسنة 1995.

- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 2001.
- مجلة المحكمة العليا العدد الأول لسنة 2005.
- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني 2006..