

الملكية الخاصة في ظل نظام الشهر العيني

Propriété privée dans le cadre du système de publicité en nature

تاريخ قبول المقال للنشر: 2017/09/03

تاريخ إرسال المقال : 2017/07/30

زبدة نور الدين / جامعة محمد بوضياف - المسيلة

الملخص:

طبقاً للأمر 75/74 المؤرخ في 12.11.1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، يعتبر دفتر العقاري سند ملكية قوي وآلية لضبط الملكية العقارية يقدم للملاك في الأراضي الممسوحة وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه الأراضي، ويعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات حيث يعكس وضعية العقار المدونة على البطاقة العقارية هذه الأخيرة التي تنشأ بعد عملية المسح حيث ووفق الأمر المذكور أعلاه يتشكل السجل العقاري أو مجموعة البطاقات العقارية وتمسك لدى المصلحة المكلفة بتمسك السجل العقاري وهي المحافظة العقارية.

الكلمات المفتاحية: الملكية الخاصة ، مسح الاراضي ، التقييم المؤقت ، التقييم النهائي .

Résumé:

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

Mots clés: propriété privée, arpentage, numérotation temporaire, numérotation finale.

مقدمة:

إن ماميز الساحة العقارية الجزائرية بعد الاستقلال هي وضعية اللأمن العقاري (L'insécurité immobilière) في المعاملات، حيث إن انتهاج المشرع لنظام الشهر الشخصي لفترة طويلة أدى إلى حالة خطر احتمال تعارض عدة سندات ملكية عقار واحد وذلك راجع لصعوبة البحث وعدم الجدوى منه لمعرفة المالك الحقيقي لعقار معين هذا من جهة، ومن جهة أخرى إمكانية الحصول على سند رسمي على عقارات مشهورة سندات ملكيتها عن طريق أعمال تقنية التقادم المكسب، الأمر الذي دفع بالسلطات العمومية إلى انتهاج سياسة جديدة، بإيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب، وذلك باعتماد عملية مسح واسعة 1 ووضع سجل عقاري للأراضي، بهدف تشجيع الاستثمارات لتحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وكذا حصر الثروة العقارية، وذلك بجعل الدفتر العقاري السند المطلق والوحيد لإثبات هوية العقارات على الصعيد الوطني.

وتجسد ذلك في صدور الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1975 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وبه تبنت الجزائر نظام الشهر العيني² قصد تأمين المعاملات العقارية وتحقيق استقرار الملكية العقارية الخاصة.

وبناء على الأمر المذكور أعلاه، صدرت مراسيم تضع الإطار العام لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيعه، أهمها المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25.03.1972 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، كما صدر في ذات الإطار المرسوم رقم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

والاشكالية التي تطرح هنا: ما هو سند الملكية الخاصة في الأراضي المسوحة؟

سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال التعرض الى طبيعة عملية المسح العام للأراضي في المطلبين الأول والثاني، لنخلص في المطلب الثالث الى سند الملكية الذي يقدم للمالك بعد الانتهاء من هذه العملية.

المطلب الأول: المقصود بمسح الأراضي العام

يعتبر إنشاء المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي له رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 الخيار الأمثل من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر هذا من جهة ومن جهة أخرى تمكين الدولة والمصالح المعنية بمخططات وسندات جد مفيدة لاسيما انتهاج الجزائر لنظام اقتصاد السوق وما يشكله العقار كميدان خصب للاستثمار من ثروة وبالتالي التطور على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، هذا وقد أشار الأمر 74/75 في مواده من 01 إلى 04 أن عمليات المسح التي سيشعر فيها هي امتداد لعملية المسح الريفي التي انطلقت أشغالها أثناء تطبيق الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية³، ويخضع تأسيس مسح الأراضي إلى سيرورة قواعد وضوابط غالبا ما تكون عالمية على الصعيد التقني، لهذا فقد حرص المشرع على حسن سير

هذه العملية، وعلى هذا الأساس فإن عملية المسح تتم أولاً بافتتاح عمليات المسح وإنشاء لجنة مكلفة بذلك ثم تجسيد عملية المسح ميدانياً⁴.

الفرع الأول: افتتاح عمليات المسح

أولاً: المقصود بعملية المسح

لم يعط المشرع الجزائري كبقية المشرعين تعريفاً واضحاً ودقيقاً لعملية المسح، واكتفى فقط بتوضيح الغاية والهدف من وراء عملية المسح، وعليه فقد تكفل الفقه بإعطاء تعريفات مختلفة لهذه العملية.

حيث يمكن تعريفها على أنها: "عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية هي البنك العقاري"⁵.

كما يمكن تعريف عملية المسح بأنها: "تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني"⁶.

وأشارت المادة الثانية من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلى أن المسح يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات: نوع العقار، مكانه، حدوده، مساحته، هوية مالك العقار أو أصحاب الحقوق العينية العقارية، والأعباء التي قد يكون العقار مثقلاً بها، هذا وتشتمل عمليات المسح الأملاك الوطنية (العامة والخاصة) وكذا الأملاك التابعة للخوادم، وتمكن العمليات المسحية من توفير قاعدة توثيقية للعقارات حيث تحدد بكل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لاستخدامه فيما بعد كدعم مادي للدفتري العقاري هذا السند الذي يقدم للمالك من طرف المحافظ العقاري⁷.

عملية المسح لأي بلدية تكون موضوع قرار من الوالي المختص إقليمياً يحدد فيه تاريخ افتتاح عملية المسح في البلدية المعنية شرط أن يكون ذلك بعد شهر على الأقل من تاريخ نشر قرار الوالي في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وفي مجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية لهذا القرار وكذا في الجرائد اليومية، كما يتم إعلام الجمهور بعمليات المسح المزمع البدء فيها من خلال لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية وكذلك البلديات المجاورة وذلك في غضون 15 يوماً قبل افتتاح هذه العمليات، كما يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح بنسخة من قرار الوالي⁸.

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

ثانيا : تشكيلة هذه اللجنة

بعد صدور قرار الوالي والذي يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، يتم مباشرة إنشاء لجنة لمسح الأراضي وأعضاء هذه اللجنة حددتهم المادة 10 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، وهم الآتي بيانهم:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين هذا القاضي رئيس المجلس القضائي.
 - رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس .
 - ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
 - ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
 - ممثل لوزارة الدفاع الوطني .
 - ممثل لمصلحة التعمير في الولاية .
 - موثق تعينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية .
 - مهندس خبير عقاري، تعينه الهيئة المخولة في المنطقة المهنية .
 - المحافظ العقاري المختص إقليميا، أو ممثله .
- تستكمل هذه اللجنة، حسب الحالة، بالأعضاء الآتي بيانهم:
- أ- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية، بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
 - ب- بالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.
- كما يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بمهام الكتابة للجنة⁹.

ثالثا : المهام التي تضطلع بها هذه اللجنة

تكلف هذه اللجنة بالمهام التالية:

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

اللجنة بموجب مقرر من الوالي¹⁰.

الفرع الثاني : التجسيد الميداني لعملية المسح

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

أولا : تحديد وضبط إقليم البلدية المعنية بالمسح

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

بعد ذلك يقوم الموظف التقني المكلف بعملية المسح بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وذلك بحضور رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية وكذا رؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة، ثم يحرر محضر بذلك يصادقون عليه كما يصادق عليه التقني المكلف بالعملية وكذلك الوالي، أما فيما يخص البلديات الواقعة على أطراف الولايات وكذا البلديات التي لها حدود مع دولة أجنبية فإن المحضر المحرر لتحديد نطاق إقليم البلدية يصادق عليه وزير الداخلية¹¹.

ثانيا : تحديد وضبط العقارات الموجودة ضمن نطاق إقليم البلدية

بمساعدة التمثيل البياني للمخطط المسحي للبلدية تقوم المصالح المكلفة المسح بتقسيم إقليم البلدية إلى أقسام وذلك لدعم جمع المعلومات العقارية لحساب هذه الوحدات العقارية بحيث تتحدد المجموعات والأجزاء، المساحات، طبيعة الأرض وكذا المعلومات حول المالك (الإسم واللقب، العنوان...) ¹² وهذه الأعمال تتضمن أشغال تتصف بأنها تقنية محضة، على أن تتم بمساعدة المالكين وهذا ما نصت عليه المادة 06 فقرة 02 من المرسوم رقم 62/76 المذكور سابقا¹³، ولتسهيل هذه العملية يتم استدعاء المالكين والحائزين والتأكد من هويتهم وتقديم العقود والوثائق الموجودة لديهم وسماع ما يدلون به من ملاحظات عند الاقتضاء، يعقب ذلك تحديد فعلي للعقارات بواسطة قياس قطع الأراضي والملكيات وجمع المعلومات التقنية التي تخص قطع الأراضي والبيانات مثل تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة.

وبانتهاء عملية التحديد يحرر الموظف المكلف بذلك محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يكون حاضرا والمالكين والجهات المعنية وأخيرا يصادق عليه التقني القائم بالعملية.

- وبعد إتمام عملية المسح في البلدية المعنية يتم إنجاز مجموعة من الوثائق على مستوى مصلحة المسح¹⁴ لترسل فيما بعد إلى المحافظة العقارية وتمثل في :
- جدول للأقسام وسجل لقطع الأراضي، حيث ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.
 - سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء .
 - المخططات المساحية المطابقة للوضع الحالية لقطعة الأرض¹⁵ .

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

المطلب الثاني : إيداع وثائق المسح وترقيم العقارات

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

الفرع الأول : إيداع وثائق المسح

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

- رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بالمسح انشره وإعلانه للمواطنين
- مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي
- مدير أملاك الدولة

ليحتفظ المحافظ بنسخة بعد التأشير عليها من قبل مديرية الحفظ العقاري¹⁶ . والهدف من كل هذه الإجراءات هو إعلام كل من له مصلحة وهم المالكون وأصحاب الحقوق العينية العقارية على العقارات المسوَّحة في البلدية المعنية، ويمنح لكل ذي مصلحة أجل 4 أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات، على أن يقوم المحافظ بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري حسب المادة 8 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 .

الفرع الثاني: ترقيم العقارات

يقوم المحافظ العقاري بمجرد استلامه وثائق مسح الأراضي بترقيم كل العقارات المسوحة وهذا الترخيم يتميز فيه ثلاث حالات هي :

أولاً: الترخيم النهائي¹⁷

ويكون ذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز أصحابها سندات أو عقود ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية لأنه عملياً بعض الأحكام القضائية تأتي أحياناً خالية من المعلومات الدقيقة ما يجعل أعوان المسح والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريباً معاملة العقود العرفية¹⁸، وذلك لصعوبة إثبات أن هذا الحكم القضائي ينصب على العقار أو الحق العيني المتنازع عليه: « ولا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن الترخيم النهائي إلا عن طريق القضاء »¹⁹.

ثانياً: الترخيم المؤقت لمدة 04 أشهر²⁰

يبدأ سريان هذه المدة من يوم الترخيم وهي متعلقة بالمالكين الذي يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق المسح حيازة هادئة علنية ومستمرة لمدة 15 سنة أو لصاحب شهادة حيازة مسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكذا الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق المكرسة، على أن يصبح هذا الترخيم نهائياً بانقضاء مدة 04 أشهر إذا لم يقدم أي اعتراض، أو رفضت هذه الاعتراضات المقدمة أو سحبت من طرف المحافظ العقاري، يتم بعدها تسليم سند إثبات الملكية للمعني يتمثل في الدفتر العقاري²¹.

ثالثاً: الترخيم المؤقت لمدة سنتين²²

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

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

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

المطلب الثالث : الدفتر العقاري

يسلم للمالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة سندا قانونيا لضبط الملكية العقارية، يسمى الدفتر العقاري، حيث تقيد فيه جميع الحقوق العقارية التي ترد على هذا العقار وكذا جميع الأعباء و الالتزامات التي تثقله: « وهكذا يكون الحالة المدنية الحقيقية للملكية العقارية التي يسطر حياتها القانونية »²³ . والدفتر العقاري سند ملكية قوي وآلية لضبط الملكية العقارية تقدم للملاك في الأراضي المسوحة طبقا للأمر 75/74، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة في هذه الأراضي، ويعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات حيث يعكس وضعية العقار المدونة على البطاقة العقارية هذه الأخيرة التي تنشأ بعد عملية المسح حيث ووفق الأمر المذكور أعلاه يتشكل السجل العقاري أو مجموعة البطاقات العقارية وتمسك لدى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري وهي المحافظة العقارية La Conservation Foncière، وتعرف كذلك باسم مصلحة الرهون La Conservation Des Hypothèque²⁴ في نظام الشهر الشخصي.

الفرع الأول : ماهية الدفتر العقاري

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

أولا : تعريف الدفتر العقاري

يعرف الدفتر العقاري بأنه ذلك السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري كما هو منصوص عليه في المادة 46 فقرة 01 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ويسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج خاص بقرارات السيد وزير المالية بتاريخ 1976.05.27 ويعبر عن الوضعية القانونية للعقارات²⁵.

ونلاحظ أن استعمال مصطلح الدفتر العقاري في المادة 46 من المرسوم رقم 63/76 المذكور أعلاه لم يكن جديدا، حيث أن المشرع الجزائري استعمل لأول مرة مصطلح الدفتر العقاري بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

وجاء في هذه المادة بأنه بعد الانتهاء من عمليات المسح المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر المتعلق بالثورة الزراعية، تسلم للمالكين دفاتر عقارية بدلا من شهادات الملكية، ويشكل هذا الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة.

ثانيا : الهيئة المنوطة بتسليمه

كما سبق الذكر فإن الدفتر العقاري سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وفق ما جاء به المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 والمتضمن تأسيس السجل العقاري، والهيئة المكلفة بتسليم الدفتر العقاري بطبيعتها إدارية تسمى المحافظة العقارية La Conservation Foncière أحدثها المشرع بموجب المادة 20 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²⁶. ويسير هذه المحافظة موظف²⁷ خاضع لقانون الوظيفة العمومي يسمى محافظ عقاري، وتربطه بالإدارة المركزية علاقة لائحية تنظيمية.

ثالثا : التأشير على الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري سندا قانونيا ذو حجة قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات، حيث أن كل إنشاء أو تعديل أو إلغاء لحق الملكية ينتج عنه ضبط جديد للدفتر.

وقد حددت المادة 45 من المرسوم 63/76 المنوه عنه سالفها كليات التأشير على هذا السند وذلك بكيفيات واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحو كما يمنح التحشير والكشط والشطب من طرف الأعوان المكلفين في حالة وجود الأخطاء المادية، وإنما يجب عليهم التصحيح عن طريق الإحالة وهنا يجب على المحافظ العقاري أن يعاينها ويشهد بصحتها²⁸. ولتفادي أي التباس أو إبهام، ألزم المشرع أن تكون كتابة الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية فتكون بالأحرف الصغيرة وهذا في الخانة المخصصة لذلك، كما يجب أن تكون الجداول مرقمة وموقعة، مع ضرورة شطب البياض بوضع خط بالحبر لتفادي الإضافات والتزوير بعد ذلك يضع المحافظ تاريخ التسليم بعد كل عملية تأشير والنص الذي تم بمقتضاه هذا التسليم.

ولضمان صحة كل البيانات المؤشرة على الدفتر العقاري، وضمان كذلك مطابقتها لعمليات التصرف الواردة على العقارات، لا بد من نقل كل التأشير التي تمت على البطاقة العقارية للعقار إلى الدفتر المقدم²⁹.

رابعا : كيفية تسليم الدفتر العقاري

تختلف كيفية تسليم الدفتر العقاري باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق، فإن كان شخصا واحدا يسلم له الدفتر شخصيا، أما في حالة شخصين أو أكثر (حالة شيوخ) فهنا يجب عليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية، مع ضرورة الإشارة لذلك من قبل

المحافظ العقاري على البطاقة العقارية لنفس العقار بهذه الوكالة، واسم المستلم لضمان الدقة القانونية وتفاديا لإهدار الحقوق³⁰.

وفي حالة ضياع الدفتر العقاري يستطيع صاحبه الحصول على دفتر جديد، بموجب طلب مكتوب ومسبب يقدم للمحافظ العقاري، على أن يقوم هذا الأخير بالتأكد من التطابق في البيانات بين الطلب وهوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بنفس العقار قبل تسليمه للدفتر الجديد.

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

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

أولا: الدفتر العقاري يعكس الوضعية القانونية الحالية للعقار المسحوق القاعدة في نظام الشهر العيني أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، حيث نصت المادة 19 من الأمر 74/75 على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية لمالك العقار المسحوق³¹.

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

ثانيا: الدفتر العقاري يعطي القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تسهيلا لتداول

العقارات وضبطا للملكية العقارية

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

وبهذا المفهوم فإن هذا السند أي الدفتر العقاري هو آلية لضبط الملكيات العقارية الخاصة داخل البلديات التي مستها عمليات المسح العام للأراضي، ويعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية الخاصة حيث يستمد روحه أساسا من وثائق المسح، ويشكل مخالفة هذه القاعدة من طرف المحافظ العقاري خرقا فادحا لأحكام قانون الشهر العقاري، يترتب عنه مسؤولية

كاملة بمجرد ثبوت خطأ هذا المحافظ والخطأ هنا يتمثل في تسليم دفتر عقاري دون مراعاة مقاييس الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات.

الفرع الثالث: الاختصاص القضائي في منازعات الدفتر العقاري

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

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

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

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

الحالة الثانية: إذا تعلق الأمر بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي إلى شهر سند ما أو

تسليم الدفتر العقاري:

إذا كان الأمر متعلق بإلغاء قرار المحافظ العقاري الرامي إلى شهر سند ما أو تسليم الدفتر العقاري فإن مثل هذا التصرف يشكل قراراً إدارياً صادر عن الولايات وإن الطعون بالبطلان في القرارات الصادرة عن المديريات الولائية، يؤول الاختصاص القضائي فيها إلى إحدى الغرف الإدارية الجهوية التابعة للمجالس الخمسة الواردة على سبيل الحصر في المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³².

وبناء على ما سبق إذا لحقت بشخص أضرار نتيجة للأثر التطهيري الذي جاء به نظام الشهر العيني فما عليه إلا اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للاحتماء بالقواعد العامة التي لا تخوله إلا الحق في المطالبة بتعويضات جبراً لما لحقه من ضرر، دون أن يخول له القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة في الدفتر العقاري والبطاقة العقارية³³.

خاتمة :

من المسلمات في الفكر القانوني والاقتصادي ان السرعة والائتمان هما عصب الحياة الاقتصادية في أي بلد، ونظام الشهر العيني يقدم اقوى الضمانات في مجال حماية الملكية العقارية الخاصة ودعمها وسهولة تداولها، لهذا السبب صدر الأمر 74/75 المؤرخ في 12.11.1974 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وبهذا الأمر أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني بدل نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا في الجزائر منذ سنوات الاحتلال الفرنسي، والذي سيستمر بصفة مؤقتة بالنسبة للعقارات التي لم تخضع لعمليات مسح الأراضي العام، وينتهي نظام الشهر الشخصي بمجرد الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني .

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

الهوامش :

- 1 إن مسح الأراضي يشكل القاعدة الأساسية للسياسة العقارية، وكان من المنتظر أن يبدأ إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على إثر انتهاء العمليات التي شرع فيها في إطار الثورة الزراعية وانطلاقا من البطاقة العقارية المنصوص عليها في المادة 24 من الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية.
- 2 عملية الشهر وفق هذا النظام لا تتم على أساس أسماء الأشخاص الصادرة منهم التصرفات، بل على أساس العقارات محل التصرف ذاتها، راجع في ذلك: إدوارد عيد، الأنظمة العقارية (التحديد والتحرير-السجل العقاري) ، الطبعة الثالثة، مطبعة المنبني، لبنان، 1996، ص:11.
- 3 محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009، ص: 62 .
- 4 جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص:126 .
- 5 سماح ورثي، المسح العقاري وإشكالاته في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة الشيخ العربي التبسي، تبسة، 2006/2005، ص:12.
- 6 حسن طوايبيبة، نظام الشهر العقاري الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، سنة 2000، ص:17.
- 7 عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 97.
- 8 جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 127 .
- 9 أنظر المادة 07 من المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدلة والمتممة بموجب المرسوم رقم 134/92 المؤرخ في 07 افريل 1992، ج ر، العدد رقم 26، المؤرخة في 08 افريل 1992 .
- 10 أنظر المادتين: 08 و09 من المرسوم 62/76 السابق الذكر.
- 11 جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص:130.
- 12 عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص 97 .
- 13 الفقرة 02 من المادة 06 من المرسوم 62/76 المذكور أعلاه: « إن وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين ».
- 14 في هذا الإطار أنشأ المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 19.12.1989 وكالة وطنية لمسح الأراضي وهي

الملكية الخاصة في ظل نظام الشهر العيني

- مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لدفع عمليات المسح التي تتقدم بوتيرة بطيئة.
- 15 أنظر المادة الأولى من المرسوم 62/76 السابق الذكر.
- 16 جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 134 .
- 17 نصت عليه المادة 12 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه .
- 18 عمر حمدي باشا وليلى زروقي: المنازعات العقارية ، الطبعة الحادية عشر، دار هومة ، الجزائر، 2009، ص: 48.
- 19 جمال بوشنافة: شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص: 136 .
- 20 نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الذكر.
- 21 عمر حمدي باشا وليلى زروقي: المنازعات العقارية ، المرجع السابق، ص: 48.
- 22 نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه .
- 23 عمار علوي: الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق، ص: 100 .
- 24 p. salvage- Gerest: les sûretés- « publicité foncière», presses universitaire de Grenoble, 1994, p:167 .
- 25 مجيد خلفوني: الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، العدد 8، الجزائر، 2002، ص: 15.
- 26 راجع المادتين: 20-21 من الأمر 74/76 .
- 27 بعض الدول كلفت قاضي القيد في السجل العقاري وذلك لضمان رقابة قانونية دقيقة على كل التصرفات الواجبة الشهر وذلك تفاديا لضبايح الحقوق العينية.
- 28 أنظر: المادة 45 من المرسوم 63/76 السابق الذكر.
- 29 رمول خالد: المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، دار قصر الكتاب بالبلدية، الجزائر 2001، ص 119 .
- 30 راجع المادة 47 من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه .
- 31 راجع المادة 19 من المرسوم 74/75 المذكور أعلاه .
- 32 هذه المجالس هي مجالس ولايات : الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار.
- 33 مجيد خلفوني، الدفتر العقاري ، مرجع سابق، ص: 16 .