

حجية الدفتر العقاري بين مبدأي تأمين العدالة وتأمين الاستقرار في الملكية
Validity of the real estate booklet between the principles of securing
fairness and securing stability in ownership

* ط.د/ بومعروف العربي

جامعة باتنة 1، مخبر الأمن الإنساني - الجزائر

larbi.boumaraf@univ-batna.dz

تاريخ النشر: 2023/01/15	تاريخ القبول: 2022/12/18	تاريخ الإرسال: 2021/01/16
-------------------------	--------------------------	---------------------------

ملخص :

إن الهدف من مسح الأراضي هو تسلم المالك دفتر عقاريا يعد في نظر القانون هو السند الوحيد لإثبات الملكية، قصد تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها.

وقع إشكال بين فقهاء القانون فيما إذا كانت حجية الدفتر العقاري مطلقة وفقا لمبدأ تأمين الاستقرار في الملكية، أم هي حجية نسبية وفقا لمبدأ وجوب تأمين العدالة.

فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق مع إمكانية منح الحق للمالك الظاهر الذي قد لا يكون هو المالك الحقيقي للعقار، فإن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التسجيل في السجل العقاري وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها، إذ يمكن اللجوء للعدالة لاسترجاع الحقوق المهدورة.

الكلمات المفتاحية : الدفتر العقاري ؛ حجية الدفتر العقاري ؛ الائتمان العقاري ؛ الاستقرار في الملكية ؛ تأمين العدالة.

Abstract:

A problem occurred among legal jurists as to whether the validity of the real estate booklet was absolute according to the principle of securing stability in ownership, or it was a relative validity according to the principle that justice should be secured.

* المؤلف المرسل : بومعروف العربي.

If the first principle aims to establish rights with the possibility of granting the right to the apparent owner who may not be the real owner of the property, then the second principle dictates that the registration process in the real estate registry is not a means of digesting the rights of others and depriving them , as justice can be used to recover the lost rights.

Keywords: Real estate booket ; Real estate booket validity ; Real estate credit ; Stability in property ; Securing justice.

مقدمة:

تعود جذور الدفتر العقاري إلى القانون الألماني المؤرخ في 1891، وارتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على عملية مسح الأراضي العام وفقا لمبادئ تورنس المعروفة، ومع اكتساح هذا النظام معظم دول العالم وأخذت به تباعا واقتناعا، فقد تبناه المشرع الجزائري بمقتضى الأمر رقم 74-75¹ المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ولتطبيق هذا الأمر أصدر المشرع الجزائري مرسومين تنفيذيين، وهما المرسوم 62-76² المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المؤرخ في 1976/03/25، والرسوم 63-76³ المتعلقين بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 1976/03/25.

ومن أهم الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني تسليم الدفتر العقاري المعبر الحقيقي عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، لصاحبه بعد إجراء عمليات التحقيق العقاري والتي تتمثل في إجراءات المسح المعقدة، والتي ينتج عنها تطهير العقار مما قد يثقله من أعباء وحقوق للغير، فليس بمقدور أي شخص الادعاء خلافا لما يحتويه الدفتر العقاري، فالهدف من مسح الأراضي العام هو إسباغ الحجية المطلقة للحقوق وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها.

غير أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرغة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق مع إمكانية منح الحق للمالك الظاهر الذي قد لا يكون هو المالك

الحقيقي للعقار فإن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري، وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها"⁴.

بالرغم من أن التشريع الجزائري اعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن المسوَّحة، غير أن حجية هذا الدفتر حدث فيها اختلاف سواء على مستوى آراء الفقهاء أو على مستوى القضاء وظهر اتجاهين الأول يقول بالحجية المطلقة للدفتر العقاري معتمداً على مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة والثاني يتبنى الحجية النسبية للدفتر العقاري معتمداً على مبدأ وجوب تأمين العدالة.

وهو ما يجعلنا نطرح هذه الإشكالية: هل المشرع الجزائري تبني فكرة الحجية المطلقة للدفتر العقاري الرامية إلى تأمين الاستقرار في الملكية أم أنه تبني مبدأ تأمين العدالة بجعل هذه الحجية نسبية؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي مع الاعتماد على المنهج الوصفي في بعض الفقرات وقمنا بتقسيم الدراسة إلى مبحثين رئيسيين وهما:

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: طبيعة حجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: ماهية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

بمجرد انتهاء عملية مسح العقار وإيداع الوثائق التي تسلّم للمحافظة العقارية، فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد البطاقات العقارية والتأشير عليها والتي تبقى في إدارة المحافظة العقارية كدليل في يد الإدارة يثبت ملكية العقارات المسوَّحة، في حين يتم تسليم المالك سواء كان شخصاً طبيعياً أم شخصاً معنوياً دفترًا عقارياً⁵.

يمثل الدفتر العقاري بحق تجسيداً فعلياً لنظام الشهر العيني، يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وهو محدد بنموذج خاص وفقاً لقرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1977/05/27، ويعبر بصدق عن الوضعية القانونية للعقارات المسوَّحة.

ويتضح لنا أن المشرع الجزائري جعل من أمر تسليم الدفتر العقاري للمالك الحقيقي مرهون بعملية المسح، إذ تقوم الإدارة ممثلة في مديرية الحفظ العقاري بتحضيره، ولقد اختلفت آراء الفقهاء في تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وهو ما سنتبينه من خلال المطلب الثاني في حين سنتطرق قبل ذلك إلى مفهوم الدفتر العقاري في التشريع الجزائري في المطلب الأول.

المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري:

سنحاول خلال هذا المطلب الوصول إلى تعريف شامل للدفتر العقاري بعد تحليل المواد القانونية التي تطرقت له في الفرع الأول، في حين الفرع الثاني سنخصصه لدراسة تنظيم الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

الفرع الأول: تعريفه الدفتر العقاري:

الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم إلى مالك العقار الممسوح طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 1977/05/27.

تنص المادة 18 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأولى على "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري ينسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية". ويجب أن تتوافق هذه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية مع الدفتر العقاري ويجب أن يشهد عليه المحافظ العقاري في كل وقت.

وجاء في الفقرة الثالثة من نفس المادة "ويشير العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة و يضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية".

في حين جاء في نص المادة 19 من نفس الأمر 74-75 ما يلي "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

أما المادة 46 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري جاء فيها "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، و كل نقل لحق الملكية، عندما لا يكون سببا في إنشاء بطاقات جديدة، يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم وتسليمه إلى المالك الجديد".

نستخلص من هذه المواد أنه عند إنشاء أي بطاقة عقارية يعد دفتر عقاري موافق لها، وهو سند ملكية⁶.

ونستنتج من تحليل هذه المواد ودراستها التعريف التالي:

الدفتر العقاري: هو عبارة عن وثيقة إدارية تثبت حقوق عينية واردة على عقار ما، تقوم المحافظة العقارية بإصدارها، فيقدم للمالك الذي يكون حقه قائما ببناء على إنشاء بطاقة عقارية مطابقة.

يحتوي الدفتر العقاري على المعلومات الموجودة في البطاقة العقارية، ولا يأخذ المالك إلا في حالة التقييم النهائي للعقار الممسوح⁷، فالدفتر العقاري إذا يعبر عن الوضعية الحالية للعقار كموقع العقار، حدوده، مساحته والعددي من المعلومات الأخرى كالمالك الحالي والرهون وغيرها، ويجب أن تتطابق هذه المعلومات الخاصة بالعقار والمالك مع الواقع. ولا تسلم هذه الوثيقة إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي ووضع الحدود للبلديات تتولى مهمة التحري والاستفسار عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات على المسح وتحديدتها تحديدا شاملا ودقيقا وكل هذا يحدث تحت إشراف قاض يرأس لجنة المسح⁸.

الفرع الثاني: تنظيم الدفتر العقاري:

يمر الدفتر العقاري بمرحلتين مهمتين قبل أن يصبح سندا في يد المالك، المرحلة الأولى التي يمر بها الدفتر العقاري هي مرحلة الإعداد ثم تليها مرحلة التسليم وسنتطرق للمرحلتين في النقاط التالية:

أولا: مرحلة إعداد الدفتر العقاري:

من الشروط القانونية الواجب إتباعها في إعداد الدفتر العقاري هي استعمال الحبر الأسود الذي لا يمحي سواء إعداده أو حتى في التأشير عليه ويكون ذلك بكيفية واضحة ومقروءة والبياض يشطب عليه بخط واضح هو الآخر، ويمنع التحشير والكشط، أما الأغلاط أو السهو فتصحح عن طريق الإحالات⁹، وهذا بحسب نص المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

فكل تأشير على البطاقة العقارية يجب في نفس الوقت أن يشمل ذلك الدفتر العقاري وفقا لنص المادة 19 من نفس الأمر 74-75، وللمحافظ العقاري أن يقوم بالتصحيح التلقائي

للتأشيرات الموجودة في البطاقات العقارية، وبإمكانه أن ينذر حائز الدفتر العقاري من أجل تقديمه لضبطه وتصحيحه¹⁰.

ويتعين على المحافظ العقاري أن يطلب من المالك تقديم الدفتر العقاري في حالة ما إذا أراد هذا الأخير أن يعدل أو أن يصحح التأشيرات الموجودة على البطاقات العقارية المتواجدة على مستوى المحافظة العقارية، وفي حالة رفض المحافظ القيام بالتصحيح، فيقوم بتبليغ قرار الرفض إلى المالك بموجب رسالة موصى عليها في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع طلب المالك¹¹.

أوجب المشرع الجزائري أن تكون الأسماء العائلية للأطراف مكتوبة بالأحرف الكبيرة والأسماء الشخصية تكون مكتوبة بالأحرف الصغيرة وهذا في الخانة المخصصة لذلك في الدفتر العقاري، لكي تكون عملية التأشير واضحة ولا يشوبها عيب، وللتأكد من المعلومات الواردة في الجداول المقيدة عليها تعيين الأطراف أو العقارات يجب أن تكون هذه الجداول مرقمة ومقيدة، ولا بد من التسطير بين كل إجراء وآخر عن طريق خط بالحبر، وهذا بهدف تجنب عمليات التزوير، والزيادات غير المبررة¹².

ثانياً: مرحلة تسليم الدفتر العقاري:

يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي ثبت حقه بواسطة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة في المنطقة المسوحة¹³.

إذا حدث وأن تم نقل لحق ملكية عقار بكل الطرق القانونية لنقل الملكية، وانتقل هذا الحق بكامله إلى المالك الجديد، ولم يقسم أو يجزأ هذا الحق، فالمحافظ لا ينشئ بطاقة عقارية جديدة، وبذلك يستلزم عدم إنشاء دفتر عقاري جديد، بل يستخدم الدفتر الذي كان بحوزة البائع والذي أودعه مع عقد البيع المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، فيلتزم المحافظ العقاري بالتأشير عليه بانتقال الملكية، ويسلم نفس الدفتر العقاري للمالك الجديد¹⁴.

أما في حالة قسمة/تجزئة لمجموعة ملكية، ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية جديدة تخص كل جزء، ويخصص دفتر عقاري لكل ملكية مجزأة، وبالتالي على المحافظ العقاري أن يتلف الدفتر القديم ويشير إلى هذا الإلتاف¹⁵ على البطاقة العقارية المطابقة¹⁶.

وفي حالة الملكية المشاعة، فعلى أصحاب الحقوق على الشيوخ (المشتاعين) تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية لتسليم الدفتر العقاري، وفي نفس الوقت يلتزم المحافظ العقاري بالإشارة على البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار إلى اسم الشخص الذي آل إليه الدفتر العقاري¹⁷.

وإذا حدث وأن ضاع أ تلف الدفتر العقاري فيمكن للمالك أن يقدم طلبا كتابيا، ويثبت هويته بأنه يود الحصول على دفتر عقاري آخر، ويجب التأشير في البطاقة على الموافقة لحصول المالك على هذا الدفتر¹⁸.

ونشير في الأخير إلى أن المالك يدفع مقابل استلام الدفتر العقاري رسوما مالية استحدثت بموجب قانون المالية لسنة 1992¹⁹ المعدل بموجب قانون المالية لسنة 2004²⁰.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

تباينت آراء فقهاء القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من اعتبره قرارا إداريا والبعض الآخر كيفه على أنه ليس بقرار إداري بل مجرد سند إداري وفقط²¹، وعليه سنتطرق في الفرع الأول للرأي القائل بأنه سند إداري في حين الفرع الثاني سنخصصه لأصحاب الرأي القائل أن الدفتر العقاري قرار إداري.

الفرع الأول: الدفتر العقاري سند إداري:

يرى أصحاب هذا الرأي بأن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وبالتالي فهو ليس بالعمل الإداري الانفرادي، ولا يحدث أثرا قانونيا إنما دوره كاشف للمراكز القانونية فقط، وبالتالي فالدفتر العقاري مجرد شهادة إدارية أو عقد ملكية يخضع لتوقيع المحافظ العقاري الذي يقتصر دوره على إشهاد بمطابقة هذا الأخير للبطاقات العقارية وكذا السجل العيني.

من أنصار هذا الرأي نجد الأستاذ "محمد كنانة" ويؤكد على ذلك بقوله أن الدفتر العقاري دوره كاشف للمراكز القانونية فقط ولا تنطبق عليه عناصر القرار الإداري وهو ليس بعمل انفراديا، بحيث تتدخل في وجود هذا الدفتر عدة جهات إدارية كالبليدية، الولاية، المحافظة العقارية، مصالح مسح الأراضي، وبالتالي يرى الأستاذ "كنانة" أن الدفتر العقاري هو مجرد شهادة إدارية والمحافظ العقاري حين يوقع على الدفتر فإن عمله يقتصر على الإشهاد بمطابقة الأخير للبطاقات العقارية والسجل العقاري²².

تعرض هذا الرأي للنقد على أساس أن البطاقات العقارية المسوكة اعتمادا على وثائق المسح والمشكلة للسجل العقاري ينتج عنها أن الحائز له الحق في الحصول على دفتر عقاري يمكنه من إثبات ملكيته، وبالتالي فإن دور الدفتر العقاري ليس دائما كاشفا للحق العيني أو مجرد إسهاد على هذا الحق بل أحيانا يكون منشئا وذلك بتحويل الحائز إلى مالك ومنه نشوء حق الملكية الذي لم يكن موجودا قبل عمليات المسح العقاري²³.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إداري:

على خلاف الرأي السالف الذكر فإن هناك من الفقهاء من يرى بأن الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثلة في:

- أنه تصرف إداري يخضع في تحريره للشكل المحدد قانونا.
 - وأنه صادرا عن هيئة إدارية أي المحافظة العقارية وإرادتها المنفردة.
 - كما أن هذا الدفتر تترتب عليه آثار قانونية، وبالتالي فهو قرار إداري.
- دافع الأستاذ "عمار بوضياف" عن فكرة كون الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري نظرا لتوفر جميع عناصر القرار الإداري فيه²⁴، وهو ما سنتناوله في النقاط التالية:
- أولا: الدفتر العقاري تعبير إداري: يكاد يكون هناك إجماعا من طرف فقهاء القانون الإداري في فرنسا ومصر على أن القرار الإداري هو إفصاح من طرف الإدارة عن إرادتها والملزمة بهدف إحداث أثر قانوني معين²⁵.

الإفصاح عن الإرادة أو التعبير عنها هو عنصر لا يمكن الاستغناء عنه لوجود القرار الإداري، فبدون التعبير لا يكون هنالك قرار إداري بل مجرد أعمال مادية.

وبالرجوع إلى القانون العقاري نجد أن المشرع قد أوجب على الإدارة التعبير عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيل عنه وهذا ما نصت عليه المادة 18 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وتطبيقا لهذا النص بينت المادة 45 من المرسوم 73-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري مواصفات الدفتر العقاري وبياناته وكيفية التأشير عليه وتطبيقا لذلك أصدر وزير المالية قرارا مؤرخا في 1976/05/27 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري. إذن من خلال النصوص السالفة الذكر فإن الدفتر العقاري يمثل عملا انفراديا وتعبيرا إداريا من طرف الإدارة يتم بحسب الشكل الذي يحدده القانون²⁶.

ثانياً: الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية: المحافظة العقارية هي هيئة داخلية تابعة لمديرية الحفظ العقاري يرأسها المحافظ العقاري يخضع لوزارة المالية، ومن بين مهام هذه المحافظة أنها تصدر الدفتر العقاري²⁷.

وقد نصت على هذه الهيئة المادة 20 من الأمر 74-75 على أنه: "تحدث محافظات عقارية يسيروها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري....."

وتضمنته أيضاً المادة 1، من المرسوم 63-76 على أنه "تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية الشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية محافظة عقارية يسيروها محافظ عقاري".

وبالتالي يستنتج من هاتين المادتين أن المحافظة العقارية تعتبر هيئة إدارية ومؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة الثانية من الأمر 03-06 المؤرخ في 15 جوان 2006 والمتضمن للقانون الأساسي للوظيفة العامة²⁸.

ثالثاً: الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة: يصدر الدفتر العقاري بالإرادة المنفردة ويحمل توقيع المحافظ العقاري لوحده رغم أن عملية إعداد وتسليم الدفتر العقاري تتطلب إجراءات معقدة، وتدخل هيئات عديدة كالمبلدية والولاية والقضاء ومديرية المسح، وبالتالي فإنها تظل تتصرف بالطابع الانفرادي لعمل الإدارة²⁹، إذ ألزم المشرع جهة الإدارة بالإفصاح عن إرادتها بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمعني أو وكيله³⁰.

رابعاً: الدفتر العقاري له أثر قانوني: الهدف من تكليف المحافظ العقاري بإعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك أو لوكيله هو تثبيت الحقوق العينية الواردة على العقارات وهذا ما أشارت إليه المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة³¹، وهو ما أكدت عليه كذلك المادة 19 من الأمر 74-75 "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر الذي يشكل سند الملكية"³².

فهذا يفسر بأن المشرع قد أعلن وبشكل صريح لا لبس فيه بأن الدفتر العقاري هو الوسيلة الوحيدة مستقبلاً لإثبات الملكية العقارية وبالتالي هنا إحداث أثر قانوني للدفتر العقاري وهو أنه يعتبر كأداة تثبت بها الملكية³³.

وكنتيجة لأصحاب هذا الرأي ونظراً لتوفر كل شروط وعناصر القرار الإداري فإن الدفتر العقاري صار على هذا النحو قراراً إدارياً.

ومن خلال الرأيين السابقين حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري يتبين لنا أن الرأي الأقوى حجة والأرجح بينة هو الرأي الذي يقول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري لأنه تصرف صادر عن هيئة إدارية هي المحافظة العقارية ويحمل في طياته عناصر القرار الإداري.

المبحث الثاني: طبيعة حجية الدفتر العقاري في التشريع الجزائري.

حجية الدفتر العقاري تكون إما مطلقة أو نسبية، فهناك أنظمة قانونية تبنت الحجية المطلقة للدفتر العقاري وبالتالي غلبت مبدأ تكريس حماية استقرار الملكية على مبدأ تحقيق العدالة، في حين هناك أنظمة أخرى تبنت فكرة نسبية حجية الدفتر العقاري أي تأمين مبدأ العدالة ولو كان ذلك على حساب تأمين مبدأ الاستقرار في الملكية، وسنحاول في هذا المبحث التفصيل في هذين المبدأين حيث سنخصص المطلب الأول للحجية المطلقة في حين المطلب الثاني سنتناول فيه الحجية النسبية للدفتر العقاري.

المطلب الأول: مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية:

مر علينا في المقدمة، أنه بالرغم من أن التشريع الجزائري اعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن المسووحة، غير أن حجية هذا الدفتر حدث فيها اختلاف سواء على مستوى آراء الفقهاء أو على مستوى القضاء، وظهر اتجاهين سنتطرق في هذا المطلب إلى الاتجاه الأول القائل بالحجية المطلقة للدفتر العقاري معتمدا على مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة³⁴.

الفرع الأول: حجج أصحاب مبدأ الحجية المطلقة:

الهدف من هذه الإجراءات المعقدة والمضبوطة لعملية المسح هو تطهير العقارات من كل الأعباء وتكريس الحقوق المتعلقة بها، حتى يحظى سند الملكية المتعلق بها والمتمثل في الدفتر العقاري كسند وحيد في مجال الملكية العقارية في نظام السجل العقاري بالقوة الثبوتية المطلقة لتسهيل المعاملات وبعث ثقة أكبر للائتمان العقاري³⁵.

فالدفتر العقاري يعتبر حسب ما جاء في مقال للقاضي مجيد خلفوني "مرآة للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي يتولى مهمة التحري والاستقصاء على صحة البيانات المتعلقة بالعقارات محل المسح وتحديدها بكيفية نافية للجهالة تحت رئاسة أحد قضاة المحاكم"³⁶، مما يوفر نوع من الائتمان في مجال التعاملات العقارية.

من خصائص نظام الشهر العيني أنه منشأ ومطهر للملكية العقارية، ويصبح القيد فيه عنوانا للحقيقة لا يمكن إثبات عكسه³⁷، كما يتصف بخاصية المشروعية في القيد دون النظر في نية الأطراف، والأبعد من ذلك بثبوت الحق بصفة مطلقة حتى لمن قيد تصرفا عن غش أو سوء نية، ويعتبر التشريع الليبي والتونسي وكذلك المغربي من بين الدول التي تبنت هذا الاتجاه، في حين ذهبت تشريعات أخرى من بينها التشريع الألماني والليباني إلى افتراض مشروعية القيد في السجل العيني إلى غاية إثبات سوء النية³⁸.

وما يزيد من القوة الثبوتية لهذا السند هو اعتبار الشهر وحده مصدر الحقوق العينية العقارية سواء كانت حقوق أصلية أو تبعية، فهو الذي ينشئها وينقلها ويزيلها، فلا يمكن الاحتجاج إلا بالحقوق المقيدة في السجل العيني سواء في مواجهة الأطراف أو الغير، وهذا ما يزيد في الثقة في التعامل وفقا لهذا النظام، وقد كرست بعض التشريعات العربية هذا المبدأ بصفة مطلقة أي مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة، وهذا ما ذهب إليه المشرع الجزائري في نص المادة 33 من المرسوم 32-73 السالف الذكر، تنص على "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة، المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية" المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة³⁹، وأكد عليه مرة أخرى المشرع في نص المادة 16 من الأمر 74-75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص "العقود الإدارية والاتفاقيات الرامية لإنشاء، نقل، تصريح، تغيير، أو إلغاء حق عيني لن تولد أثر حتى بين الطرفين إلا من تاريخ إشهارها في السجل العقاري⁴⁰. كما كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في المادة 19 من الأمر 74-75 باعتبار الدفتر العقاري هو السند الوحيد للملكية العقارية.

مما يعني أن المشرع الجزائري أقر وبشكل واضح ومعلن وصريح القيمة القانونية للدفتر العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية، مما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية⁴¹.

وهو ما سايرته المحكمة العليا في العديد من قراراتها منها:

- القرار الصادر تاريخ 28/06/2000 ملف رقم: 197920⁴² الذي جاء في حيثياته أن قضية المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكونوا بهذا قد خالفوا

القانون، وأن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الأمر 74-75 وكذا المادتين 32 و 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁴³، ومما يعاب على هذا القرار أن الغرفة العقارية المنعقدة بمقر المحكمة العليا قد أسست قرارها على أحكام المرسوم رقم 32-73 المنفذ للأمر 71-73 المؤرخ في 08/01/1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 26-95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون رقم 25-90 المؤرخ 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، وكان الأجدر أن يكتفي بالاستناد على المادة 19 من الأمر 74-75 المذكور سابقاً⁴⁴.

- القرار الصادر بتاريخ 06/03/2002 تحت رقم: 259635 أين استبعد القاضي العقد الرسمي في مواجهة صاحب الدفتر العقاري، وأسسوا قرارهم على المادة 19 من الأمر 74-75، الدفتر العقاري هو سند الملكية⁴⁵ وقد سلم بعد استكمال التحقيق والإجراءات والشكليات المنصوص بها في المرسوم مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية⁴⁶.

ونظراً للطابع التطهيري لنظام الشهر العيني فإنه لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري عليه ما لم يكن حقه مقيداً بالبطاقة العقارية المنشأة عن كل عقار بعد إحداث عملية المسح، لأن الغرض منها هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق⁴⁷، وما عليه في هذه الحالة (حسب المشرع الجزائري) إلا اللجوء للقضاء حيث تنص الفقرة 01 من المادة 16 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13 و 14 من هذا المرسوم إلا عن طريق القضاء" ومع مراعاة أحكام المادة 85 من نفس المرسوم التي تنص بوجود شهر الدعوى قبل رفعها⁴⁸.

من خلال ما سبق تبين لنا أن التشريع والقضاء قد تبنيا التطبيق للتجسيد الفعلي لمبادئ نظام الشهر العيني، بإضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري، دعماً لمبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة عن هذه الملكية، فليس بمقدور أي شخص الادعاء خلافاً لما يحتويه الدفتر العقاري، فالهدف من مسح الأراضي العام هو إسباغ الحجية المطلقة للحقوق وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وبعث الائتمان العقاري، وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها.

وتجدر الإشارة إلى أن الدول التي أخذت في تشريعها بالحجة المطلقة للدفتر العقاري، أمنت هذا المبدأ بإنشاء صندوق للضمان، يتم اللجوء إليه في حالة ثبوت الحق المخالف لما هو

مقيد في الدفتر العقاري، سواء بتسجيل العقار باسم مالك غير حقيقي وظهور المالك الحقيقي أو بوجود أخطاء مادية معتبرة في المساحة المقيدة بالدفتر، وما على المتضرر في هذه الحالة سوي التقدم إلى العدالة بطلب التعويض الذي تتكفل به صندوق الضمان المنشأ لهذا الغرض مثلما هو معمول به في النظامين الألماني والمغربي.

الفرع الثاني: نقد مبدأ الحجية المطلقة:

يرى أصاب مبدأ الحجية المطلقة للدفتر العقاري أنه يعتبر سندا حاسما للملكية العقارية⁴⁹.

غير أن هذا التوجه يعتبر نسبيا لأن كلاهما (أي المشرع والقاضي) وقع في تناقض واضح بشأن إقرار القوة الثبوتية للدفتر العقاري في مواضع أخرى مثلما سيتبين لنا في الفقرة الموالية.

إذ يرى بعض فقهاء القانون أن نص المادة 16 من المرسوم 63-76 قد قللت من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة، والتي تعتبر من أهم قواعد نظام الشهر العيني وذلك بتهديد استقرار الملكية العقارية عن طريق إعادة النظر في الحقوق الثابتة قضائيا حتى بعد الترقيم، مع العلم أنه في غالب الأحيان تشوب بعض الأخطاء والعيوب للعمليات التي تسبق إصدار وتسليم الدفتر العقاري مما يجعل القضاء ضامنا للحقوق التي قد تقدر بسبب تلك الأخطاء والعيوب⁵⁰، وهو ما يدفعنا إلى ضرورة إعمال مبدأ وجوب تأمين العدالة أي الأخذ بالحجية النسبية للدفتر العقاري وعدم إطلاقها.

المطلب الثاني: مبدأ وجوب تأمين العدالة:

يعتبر أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري أن هذا الأخير له قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية⁵¹، ويجب أن تتدخل العدالة لإعادة الحقوق إلى أصحابها الحقيقيين مهما تحصل الغير على الدفتر العقاري من غير وجه حق، لأن ما بني على باطل فهو باطل، وسنحاول أن نبين في الفرع الأول الحجج التي أيد بها بعض الفقهاء الاتجاه الذي أخذ بمبدأ وجوب تأمين العدالة⁵² في حين سنخصص الفرع الثاني لنقد هذا الرأي.

الفرع الأول: حجج أصحاب مبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري:

يعتبر أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري أن هذا الأخير له قوة ثبوتية نسبية وليست مطلقة في إثبات الملكية العقارية⁵³، ويجب أن تتدخل العدالة لإعادة الحقوق إلى أصحابها الحقيقيين مهما تحصل الغير على الدفتر العقاري من غير وجه حق، لأن ما بني على

باطل فهو باطل، وحجتهم في ذلك أن المشرع الجزائري سلك هذا المنحى، وهذا ما أكدت عليه المادة 16 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، هذه المادة القانونية تبين أن المشرع قلل من مبدأ الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني وجعل هناك استثناء على هذا المبدأ والذي بمقتضاه بإمكان الأشخاص الطعن عن طريق القضاء في الحقوق الثابتة حتى ولو كان ذلك بعد الترقيم النهائي للعقارات بالمحافظة العقارية⁵⁴، وهناك العديد من القرارات التي سلكت هذا الاتجاه وأقرت بإلغاء و تعديل العديد من الدفاتر العقارية بإعادة الحق لأصحابه وتحقيق العدالة الواجبة.

وفي هذا الصدد يقول الأستاذ عفيف شمس الدين بأن التسجيل⁵⁵ مفعول آني وبموجبه يصبح من مسح على اسمه العقار مالكا له من تاريخ تسجيله في السجل العقاري، ويضيف قوله ليؤكد "غير أن المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرغة عنها يتناقض مع مبدأ آخر هو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التجديد والتحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري، وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها"⁵⁶.

ولقد سائر القضاء هذا الاتجاه في العديد من القرارات منها:

- القرار المؤرخ في 23/02/2005 ملف رقم 282811 حيث جاء في حيثياته "... حيث أن هذه الدعوى لتحديد المعالم المسندة إلى أسانيد قديمة للملكية وبالخصوص مخطط دوار برج منايل ب 1896 التي تشير بصفة غير مباشرة إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري، فإن قضاة الموضوع رفضوا عن صواب طلبه ما دام أن وضعية شغل الأماكن كرسست بمنح كل واحد من المالكين في النزاع الحالي سجلا عقاريا الذي يشكل سند ملكية 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 لإثبات الملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار"⁵⁷.

يستخلص ضمنا من هذا القرار أنه يمكن الاعتراض على الحقوق الناتجة عن التسجيل النهائي في السجل العقاري المؤدي إلى تأسيس الدفتر العقاري.

- القرار رقم المؤرخ في 2008/04/23 ملف رقم 488919⁵⁸ الذي يتضح من مضمونه أنه يمكن إعادة النظر في الدفتر العقاري وعرضه للتعديل إذا كان مضمونه غير مطابق للواقع الميداني المكرس بموجب عقد رسمي حيث جاء في حيثياته: "حيث أن الدفتر العقاري للقول بحجيته يجب أن يكون مطابقاً ميدانياً مع العقار محل هذا السند الرسمي، وإن عدم تطابق ذلك يجعل من حجيته ناقصة مما يؤدي إلى تعديله. وحيث أنه لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع تبين لهم استناداً إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 وما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانياً، وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانياً بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلاً للتعديل ويكون القضاة برفض دعوى الطاعنين الرامية إلى إخلاء الجزء المتنازع عليه الموجود في حيازة المدعى عليه في الطعن بموجب القسمة المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 تطبيقاً سليماً للقانون".

الفرع ثاني: نقد مبدأ الحجية النسبية للدفتر العقاري:

يستنتج من اعتبار الدفتر العقاري ذو قوة ثبوتية نسبية، أن أصحاب هذه السندات مهددون ومعرضون في أية لحظة بضياح حقوقهم أو منازعتهم فيها من قبل الغير بتقديم أي سند آخر يناقض الدفتر العقاري⁵⁹، وهذا ما يستخلص من المادة 16 للمرسوم 63-76، وهو ما يزعزع مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة من هذه الملكية، حيث يرى المشرع بأن الأثر المطهر للقيود الأول يتأكد بعد فوات مدة الترقيم المؤقت، ولا يجوز للمحافظ العقاري إعادة النظر فيها، وعلى العكس يجوز للقضاء ذلك، وهذا يناقض أحد خصائص الشهر العيني المتمثل في الأثر المطهر للقيود الأول، والذي يكون حتى في مواجهة القضاء فيمنعه من إعادة النظر في الحق العيني "دعوى عينية"، بل يقتصر على دعوى التعويض فقط وهذا ما ذهبت إليه بعض التشريعات العربية كالمشرع اللبناني والمغربي⁶⁰.

الخاتمة:

الدفتر العقاري ظهر كأثر من الآثار المهمة لعملية الشهر العيني للعقارات، فحائز هذا الدفتر باعتباره سند للملكية هو المالك الوحيد لهذا العقار الذي أصبح مطهراً من كل الحقوق والأعباء جراء عملية المسح والترقيم النهائي للبطاقات العقارية، وعلى هذا الأساس يسلم الدفتر العقاري إلى مالكة.

ومن خلال الآراء السابقة سواء تعلقت بالحجية المطلقة أو بالحجية النسبية للدفتر العقاري، نلاحظ أن أصحاب الرأي الأول قد اعتمدوا أدلة غير واضحة حول الحجية المطلقة للدفتر العقاري، فكانت تنقصها الدقة بعكس أنصار الرأي الثاني الذين كانت حججهم أكثر وضوحاً وقوة من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون التي تبرر ما ذهبوا إليه، حيث أنه إذا ما دققنا في واقع عمليات المسح بما فيها أعمال التحديد والتحقيق التي تباشرها مصالح المسح، وما ينتج عنها بحصول الملاك والحائزين على دفاتر عقارية، فإن هذا لا يصل إلى الصفة المطلقة في تطهير الملكية العقارية، وهذا راجع إلى أن نسبة كبيرة من التحقيقات في الحيازة غالباً ما تعتمد على تصريحات الأفراد فقط وشهادة الشهود⁶¹، خاصة وأن التصريح الكاذب في مجال التحقيقات العقارية لا يعاقب عليه القانون، ونضيف إلى ذلك أن المادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تؤكد على أن المشرع قد مكن الأفراد من الطعن في الدفتر العقاري وبالتالي الطعن في الحقوق المشهورة.

ويظهر جلياً أن المشرع الجزائري سلك طريق تحقيق العدالة بسماحه لكل من له الحق بالطعن في الدفاتر العقارية، وهذا حتى لا تضيع حقوق الأفراد اعتماداً على الحجية المطلقة للدفتر العقاري.

وبالتالي فإن الدفتر العقاري في التشريع الجزائري له حجية نسبية في ميدان إثبات الملكية العقارية أي أن المشرع الجزائري غلب مبدأ تأمين العدالة في أحكامه قصد حماية الحقوق على مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية، وأجاز لكل من له الحق في هذا العقار أن يطعن في الدفتر العقاري أمام القضاء الإداري بواسطة دعوى الإلغاء على اعتبار أن الدفتر العقاري يمثل قراراً إدارياً صادر عن المحافظة العقارية.

ويمكننا في الأخير الإشارة إلى بعض النتائج والتوصيات المتوصل إليها بعد إتمام هذه الدراسة:

- ✓ المشرع الجزائري لم يراعي الدقة الواجبة في أحكامه ووقع في تناقض يتضح من خلال نص المادتين 19 من الأمر 74-75 و المادة 16 من المرسوم 63-76.
- ✓ الحجج التي اعتمدها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري، والتي انطلقت أساساً من تفسير المواد القانونية التي سنّها المشرع الجزائري، غير كافية أمام الحجج التي قدمها أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري.

- ✓ لإعمال الحجية المطلقة للدفتر العقاري يجب أن يكون هذا الأخير مطابقاً ميدانياً لواقع للعقار محل هذا السند الرسمي، لأن عدم تطابق ذلك يجعل من حجيته ناقصة مما يؤدي إلى تعديله.
- ✓ المشرع الجزائري وبتبنيه مبدأ اللجوء إلى القضاء يكون قد كرس مبدأً دستورياً لا يمكن التنازل عنه، محافظاً على الحقوق المصانة.
- ✓ المبدأ الذي يقضي بتأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرغة عنها يتناقض مع مبدأ آخر وهو وجوب تأمين العدالة بحيث لا يعطي الحق إلا لصاحبه، فإذا كان المبدأ الأول يرمي إلى تثبيت الحقوق إلا أن المبدأ الثاني يقضي بأن لا تكون عملية التحرير، ومن ثم التسجيل في السجل العقاري، وسيلة لهضم حقوق الآخرين وحرمانهم منها.
- ✓ إعمال الحجية النسبية للدفتر العقاري يعود إلى نظام الشهر المزدوج المعمول به في الجزائر لأن ظهور المالك الأصلي بعقد مشهر شهراً شخصياً قبل عملية المسح يسمح له باستعادة حقه قضائياً حتى ولو منح للمالك المسحوق العقار باسمه ولو تسلم دفترًا عقاريًا في ظل الشهر العيني.
- ✓ عدم توفر الإمكانات اللازمة لفرق المسح ونقص خبرتهم في بعض الأحيان تضعف من قوة الدفتر العقاري الذي يكون مشوباً بمعلومات لا تطابق الواقع.
- ✓ شهادة الشهود والمعلومات المغلوطة كثيراً ما تتسبب في منازعات بعد تسليم الدفتر العقاري، وعليه من الواجب على المشرع أن يتدخل ويسن مواد قانونية قصد تجريم التصريح الكاذب وتقديم المعلومات المغلوطة التي يدلي بها الشهود أثناء التحقيق الميداني لعملية المسح.

الهوامش:

- ¹ الأمر: 74-75 الممضى في 12/11/1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 المؤرخة في 18/11/1975، ص 1206، المعدل والمتمم.
- ² المرسوم التنفيذي: 62-76 الممضى في 25/03/1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976، ص 496، المعدل والمتمم.
- ³ المرسوم التنفيذي: 63-76 الممضى في 25/03/1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976، ص 498، المعدل والمتمم.
- ⁴ كتاب: شمس الدين عفيف، الوسيط في القانون العقاري، الجزء الأول، منشورات زين الحقوقية، بيروت، 09/11/2018، ص 116.

- ⁵ مقال: أحمد ضيف، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، جامعة غرداية-الجزائر، العدد2، 2009، ص223.
- ⁶ كتاب: خالد رامول، "المحافظة العقارية كألية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، الجزائر، 2011، ص119.
- ⁷ مقال: فرحات عازب، "مسح الأراضي والسجل العقاري"، الندوة الوطنية للقضاء العقاري، زرادة، 1993، ص59.
- ⁸ كتاب: نعيمة حاجي، "المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر"، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، الطبعة الأولى، 2009، ص121.
- ⁹ مقال: لخضر القيزي، "النظام القانوني للدفتر العقاري"، مداخلة غير منشورة، الملتقى الوطني الرابع، جامعة المدية، 2011، ص4.
- ¹⁰ رسالة جامعية: أنيسة بسكري، "تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل درجة ماجستير، جامعة البلدية، سنة 2001/2000، ص66.
- ¹¹ المادة 51 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- ¹² الفقرة الأخيرة من نص المادة 45 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- انظر: رمول خالد، المرجع السابق، ص97.
- ¹³ الفقرة الأولى من نص المادة 46 من المرسوم رقم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- ¹⁴ الفقرة الثانية من نص المادة 46 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- ¹⁵ "عمليا لا يتلف ذلك الدفتر، بل يحفظ في أرشيف المحافظة العقارية، ويؤشر على صفحاته بأنه قد ألغى".
- أنظر: محمودي رشيد، "نظام الشهر العيني في القانون الجزائري"، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البلدية، 2001/2000، ص56.
- ¹⁶ نص المادة 4 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- ¹⁷ خالد رامول، المرجع السابق، ص97.
- ¹⁸ نص المادة 52 من المرسوم رقم 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- ¹⁹ القانون: 25-91 الممضى في 18/12/1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65 المؤرخة في 18/12/1991، ص2440.
- ²⁰ القانون: 22-03 الممضى في 28/12/2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج ر عدد 83 المؤرخة في 29/12/2003، ص03.
- ²¹ مقال: عمار بوضياف، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية"، مداخلة غير منشورة في اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المنعقد يوم: 27/04/2004، المركز الجامعي سوق أهراس، ص10.
- ²² نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص71.
- ²³ لخضر القيزي، المرجع السابق، ص7.
- ²⁴ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص170.
- ²⁵ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص12.
- ²⁶ أحمد ضيف، المرجع السابق، ص226.
- ²⁷ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص13.
- ²⁸ الأمر: 03-06 الممضى في 15/06/2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة، ج ر عدد 46 المؤرخة في 16/06/2006، ص03.
- ²⁹ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص34.
- ³⁰ نص الفقرة الأولى من المادة 18 من الأمر 74-75.

- ³¹ المرسوم التنفيذي: 32-73 الممضى في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية، ج ر عدد 15 المؤرخة في 15/02/1973، ص 21. ألغى هذا القانون بموجب الثورة الزراعية المادة 75 من الأمر رقم 26-95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون رقم 25-90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.
- ³² عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 16.
- ³³ لخضر القيزي، المرجع السابق، ص 06.
- ³⁴ المقصود ب مبدأ تأمين الاستقرار في الملكية والحقوق المتفرعة هو الحجية المطلقة للدفتر العقاري.
- ³⁵ رسالة جامعية: عبد الغني بوزيتون، "المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2010، ص 137.
- ³⁶ مقال: مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور مجلة الموثق دورية متخصصة، الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد الثامن، 2003، ص 15.
- ³⁷ مقال: علي فيلاي، "الشهر العقاري في ضوء القضاء الجزائري"، مجلة الجزائرية العلمية القانونية الإقتصادية السياسية، عدد 02، كلية الحقوق، الجزائر، 2000، ص 116 و 133.
- ³⁸ رسالة جامعية: كمال رزوق، "الإجراء الأول كآلية لتأسيس السجل العقاري"، مذكرة لنيل درجة الماجستير، دون ذكر جامعة، دون ذكر للسنة، ص 70.
- ³⁹ مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مرجع سابق، ص 15 و 24.
- ⁴⁰ رسالة جامعية: نورة أورحمون، "إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري"، مذكرة لنيل درجة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 187.
- ⁴¹ أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 231.
- ⁴² مجلة: المجلة القضائية، العدد الأول، 2001، ص 249.
- ⁴³ كمال رزوق، المرجع السابق، ص 71.
- ⁴⁴ كتاب: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، طبعة 01 سنة 2003، ص 116.
- ⁴⁵ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 121.
- ⁴⁶ المجلة القضائية، العدد الأول، 2003، ص 334 و 337.
- ⁴⁷ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 15.
- ⁴⁸ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 16.
- ⁴⁹ كتاب: ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، "المنازعات العقارية"، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 48 و 51.
- ⁵⁰ مذكرة: المذكرة رقم 2006 بتاريخ 21/06/2014 الصادر عن المديرية العامة لأموال الدولة.
- ⁵¹ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 122.
- ⁵² المقصود بمبدأ وجوب تأمين العدالة هو الحجية النسبية للدفتر العقاري.
- ⁵³ نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 122.
- ⁵⁴ قرار: المحكمة العليا، الغرفة المدنية، القرار رقم 108200 بتاريخ 16/03/1994، المجلة القضائية، العدد الثاني، 1995، ص 80.
- ⁵⁵ المقصود بالتسجيل في هذه الجملة هو الشهر.
- ⁵⁶ شمس الدين عفيف، مرجع سابق، ص 116.
- ⁵⁷ مجلة: المجلة القضائية، العدد الأول، 2005، ص 137 إلى 233.
- ⁵⁸ مجلة: المجلة القضائية، العدد الأول، 2008، ص 227 إلى 230.

⁵⁹ نورة أورحمون، المرجع السابق، ص192.

⁶⁰ مقال: جمال بوشنافة، "الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات وموقف التشريع والقضاء الجزائري منه، مجلة جامعة يحيى فارس
المدينة، عدد 03، ديسمبر 2009، ص9.

⁶¹ تعليمة: التعليمة 16، المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي العام والترقيم العقاري وملاحقها، الصادرة
من المديرية العامة لأملاك الدولة.

- أنظر: نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص123.