

منازعات الناشئة عن الدفتر العقاري في التشريع الجزائري

The Disputes Arising from the Real Estate Book in Algerian Legislation

فاضلي سيد علي

كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المسيلة، alisid.fadli@univ-msila.dz

تاريخ النشر: 2023/06/20

تاريخ القبول: 2023/03/16

تاريخ الاستلام: 2023/01/30

ملخص:

الدفتر العقاري مرتبط ارتباطاً وثيقاً بعملية المسح العام للأراضي لأنه موضوع على أساس البطاقات العقارية المنشأة بعد إحداث عملية المسح، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية ويهدف هذه المقالة إلى دراسة الدفتر العقاري من حيث أهميته والمنازعات التي قد تنشأ بشأنه والآثار المترتبة عن ذلك.

كلمات مفتاحية: الدفتر العقاري. المنازعات. التشريع الجزائري، الملكية العقارية.

Abstract:

The real estate book is closely related to the general survey of lands because it is placed on the basis of the real estate cards established after the creation of the survey process. Which is a solid proof of property ownership and I particularly study in this article the real estate book in terms of its essence, its cancellation and the implications thereof and the disputes that arise in connection with it.

Keywords: Real Estate; dispute, Algerian legislation, property.

1. مقدمة:

العقار مصدر من مصادر الثروة للأشخاص ومورد أساسي لتمويل الخزينة العمومية، لما له من أهمية بالغة ماليا وقانونيا واجتماعيا، إضافة إلى أنها عصب الحياة الاقتصادية في كل دولة وحتى تؤدي العقارات وظيفتها الاقتصادية والمالية، لا بد من تنظيمها حيث ان التصرفات الواردة على العقار يحكمها نظام قانوني خاص يتلاءم مع طبيعة العقار المتميزة، وبما ان العقار هو محل مختلف انواع الحقوق العينية الذي لا بد ما إعلانها حتى يتم الاحتجاج بها، ووسيلة إعلانها تتم بقيدها وشهرها وفق مايتطلبه القانون.

بعد الاستقلال كانت الوضعية العقارية في الدولة الجزائرية الفنية فوضوية غير مستقرة ومتشعبة، لذا سعت الدولة الجزائرية إلى وضع نظام عقاري ناجع يضمن الخروج من وضعية الفوضى إلى وضعية التنظيم القانوني حيث قام المشرع بسن عدة نصوص قانونية¹ وهذا لإرساء وتنظيم الملكية العقارية في الجزائر على أسس قانونية واضحة وصلبة اهمها الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري² والذي مهد له المشرع بإصدار القانون المنظم للتوثيق بموجب الأمر 70-91 المؤرخ في 12 ديسمبر 1970³ والذي فرض المشرع من خلاله الشكلية الرسمية في كل المعاملات المنصبة على العقار ، وصولا الى القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعانة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري⁴، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية⁵.

حيث هدف المشرع من خلال الأمر 74-75 والمراسيم اللاحقة له⁶ إلى اتخاذ جملة من التدابير القانونية لإرساء نظام عقاري يقوم على أساس تقني فني هو مسح الأراضي الذي يعتبر الإجراء الأساسي في إعداد الدفتر العقاري ، حيث أن أعداده لا يتحقق الا عن طريق القيام بإجراءات قانونية وإدارية وفنية وعبر مراحل متعددة بدءا من مرحلة التحضير ثم مرحلة الأعمال الميدانية وصولا إلى مرحلة الأعمال الختامية ، لهذا فعملية إعداد الدفتر العقاري تعرف الكثير من الإشكالات والمنازعات في جميع مراحلها وإجراءاتها، وهنا تكمن أهمية هذه الدراسة في تبيان مختلف الإشكالات والمنازعات التي تشهدها عملية إعداد الدفتر والتعرض

إلى الحلول القانونية والإجرائية التي وفرها المشرع لحل هذه الإشكالات حفظا للحقوق وحماية للملكيات العقارية، وعليه تتمثل إشكالية هذه الدراسة في: ماهي الآليات القانونية التي وفرها المشرع الجزائري لحل النزاعات العقارية المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري؟

هذه الإشكالية التي تتفرع عنها التساؤلات التالية:

ماهو مفهوم الدفتر العقاري وفيما تكمن أهميته؟

ماهي إجراءات إعداد الدفتر العقاري؟

ماهي حجج الدفتر العقاري ومدى إمكانية الطعن فيه؟

وتم الاعتماد في الدراسة على منهج تحليل المضمون وهذا لتماشيه مع الدراسات القانونية من خلال تحليل النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع.

وللإجابة على الإشكالية والإحاطة بجوانب الموضوع فقد تم تقسيم الدراسة إلى قسمين وفق دراسة زمنية تتمثل في دراسة المنازعات المفترضة قبل إصدار الدفتر العقاري كقسم اول والمنازعات المفترضة بعد إصدار الدفتر العقاري كقسم ثاني.

2. منازعات الناشئة قبل إصدار الدفتر العقاري

يعرف الدفتر العقاري بانه بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به، وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه ، فهو المرآة التي تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية استنادا الى احكام قانون الشهر العقاري⁷ ، فهو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار ، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية وبعد السند الوحيد لاثبات الملكية العقارية بعد المسح⁸ ، فهو بمثابة هوية للعقار يحمل رقما معيناً ومسجلاً باسم مالكة الحقيقي⁹ ، حيث ان الدفتر العقاري هو سند إداري يعده المحافظ العقاري وفق النموذج الذي يحدده وزير المالية¹⁰ ويسلمه لمالك العقار ، تثبت فيه الحقوق العينية الواردة على العقار بعد الانتهاء من عملية مسح الاراضي العام¹¹ ، حيث ان مسح الاراضي العام من الآليات القانونية التي تسمح بجرد الحظيرة العقارية وفرز الملكيات العقارية وضبط المساحات وتحديثها وهو ما يؤدي إلى تنظيم الأوعية العقارية ، ولم يعرف المشرع الجزائري عملية المسح لكنه حدد الهدف من المسح في المادة الثانية من الامر 75-74 حيث نص على ان مسح الاراضي العام يحدد ويعرف

النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل الاداري ، حيث ان السبب القانوني للدفتر العقاري هو وثائق المسح كونه ينشأ طبقا لها، فهو نتيجة حتمية لشهر هذه الوثائق، كما يعتبر بطاقة تعريف للعقار الممسوح¹² .

ونظرا لطول الإجراءات التي يتطلبها إعداد الدفتر العقاري وتعدد مراحلها تعدد المنازعات التي قد تشهدها هذه العملية.

1.2 . منازعات التحقيق العقاري

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في بمقتضى نص المادة 32 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، وجاء في هذه المادة بانه بعد الانتهاء من عمليات المسح المنصوص عليها في المادة 25 من الامر المتعلق بالثورة الزراعية، تسلم للمالكين دفاتر عقارية بدلا من شهادات ملكية ، ويشكل هذا الدفتر العقاري السند الوحيد لاثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة¹³، بالنسبة للإجراءات القانونية لإعداد الدفتر العقاري، يتم استكمال وثائق المسح بإجراءات قانونية يؤول الاختصاص في مباشرتها للمحافظ العقاري، وهذا من اجل التجسيد الفعلي للسجل العقاري والتأشير بنتائج التحقيق الميداني على البطاقات العقارية لتسليم الدفاتر العقارية في النهاية لمن يثبت له حق الملكية¹⁴، وفي هذا الاطار تنص المادة 10 من القانون رقم 07-02 الذي يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري على انه يتلقى المحقق العقاري في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته ويقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير ويحرر محضراً مؤقتاً مسبباً قانوناً، يتضمن نتائج التحقيق و يضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه.

كما تنص المادة 17 من القانون 07-02 على انه إذالم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، يُعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقررّاً مسبباً يتضمن رفض التقييم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الآجال

المقررة قانوناً ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي، في أجل أقصاه ستة(6) أشهر، ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه.

وعليه يتبين أنه أثناء مباشرة عملية التحقيق قد تنور بشأن التحقيق نزاعات و احتجاجات وذلك بعد اطلاع الجمهور على المحضر المؤقت، كما قد تنور نزاعات بعد إتمام عملية التحقيق.

و قد تم معالجة هذه المنازعات بموجب القانون رقم 07-02، و المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية،

وبالنسبة للمنازعات المثارة أثناء سير عملية التحقيق العقاري نصت المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية على ان يحرر المحقق العقاري محضراً مؤقتاً للتحقيق العقاري 15 يوماً على الأكثر بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان ويسجل فيه نتائج تحقيقه.

تكون نسخة المحضر المؤقت محل نشر عن طريق اللصق لمدة 30 يوماً، في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور قصد تقديم احتجاجات أو اعتراضات محتملة، تبدأ المدة المفتوحة للاحتجاجات أو الاعتراضات التي تساوي 30 يوماً بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت.

في حالة ما إذا لم يقدم أي احتجاج أو اعتراض خلال المدة المقررة قانوناً، يحرر المحقق العقاري محضراً نهائياً يسجل فيه نتائج التحقيق العقاري الذي قام به لكن في حالة تسجيل احتجاجات أو اعتراضات تدون في السجل الخاص لها¹⁵، يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح في سبيل تقريب وجهات النظر بين الأطراف، خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاعتراضات و الاحتجاجات، ويقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بالتنقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين او كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني، وهذا حسب مانصت عليه المادة 11 من القانون 07-02 والمواد 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 147-08.

إذا ما توصلت محاولة الصلح إلى اتفاق بين الأطراف، يقوم المحقق العقاري بتحرير محضراً للصلح ، و يستأنف إجراء التحقيق العقاري مع الأخذ بعين الإعتبار نتائج الاتفاق الذي أدى إلى الصلح، و تتوج هذه العملية بإعداد المحضر النهائي الذي يدون فيه بتفصيل كل نتائج التي توصل إليها المحقق العقاري ، أما إذا فشلت محاولة الصلح ، في هذه الحالة يقوم المحقق العقاري بتحرير محضر بعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة للأطراف يوضح فيه بأن إجراء التحقيق العقاري موقف و أن للطرف الذي قدم احتجاجا أو إعتراضا أجل مدته شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة، و توقف الإجراءات إلى غاية صدور حكم في الدعوى، وهذا حسب مانصت عليه المادة 12 من القانون 07-02 والمواد 15 و16 من المرسوم 08-147.

2.2. منازعات نهاية التحقيق العقاري

عالج المشرع مسألة المنازعات التي قد تثار بعد نهاية التحقيق و ذلك في حالة ما إذا لم يؤدي التحقيق العقاري إلى نتيجة فإن مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يعد مقرا مسببا يتضمن رفض التقييم العقاري ، ويكون هذا المقرر قابلا لطعن أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة خلال الأجل المقررة قانونا ، ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني او الوالي في اجل أقصاه ستة اشهر ابتداء من تاريخ ايداع ، وفي حالة اكتشاف تقييم تم على اساس تصريحات غير صحيحة او تقديم وثائق مزورة ، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بالغاء التقييم العقاري المعني الى جانب تقديم شكوى امام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ، وهذا حسب مانصت عليه المواد 17 و18 من القانون رقم 07-02.

يلاحظ انه لم ترد لفظة التقييم في القانون الخاص بتنظيم اجراءات الشهر العقاري الجزائري الا بموجب التعديل الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 76-63 المتعلق بتاسيس السجل العقاري ولم يستعمل هذا المرسوم الأخير الا عبارتي التسجيل او التأشير وهي ذات اللفظ الذي تم استعماله بموجب التعديل 80-210 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 الذي ميز بين نوعين من التسجيل واستعمل لأول مرة عبارتي التسجيل المؤقت والتسجيل النهائي، ويمكن تعريف التقييم بأنه

عملية تقنية تتمثل في تسجيل البيانات المتعلقة بوحدة عقارية ممسوحة على البطاقات العقارية التي يكون مجموعها السجل العقاري العيني¹⁶، حيث ان المقصود من التقييم هو قيد العقارات والحقوق العينية ، وإعطائها رقم تعرف به كبيان لهوية العقار وهو الهدف من نظام الشهر العيني¹⁷

نظمت المواد من 11 الى 14 من المرسوم رقم 63-76، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم أحكام وحالات التقييم حيث بعد التحقيق العقاري الذي هو مجموعة إجراءات تتخذها السلطة الإدارية المختصة بناء على طلب شخص طبيعي او معنوي يمارس حيازة على عقار وتتضمن هذه العملية أعمالا ميدانية يقوم بها أعوان من أملاك الدولة بغرض التثبت من صحة ملكيته المؤسسة على حيازة قانونية¹⁸، حيث يعد التقييم المؤقت كمرحلة أولية نحو تثبيت الملكية العقارية، يتولاها قسم تقييم العقارات على مستوى المحافظة العقارية، ويتم بناء على عملية فنية تقنية سابقة ، تقوم بها الوكالة الوطنية للمسح¹⁹ هي المسح العام ، لكن التقييم المؤقت قد تنشأ عنه اعتراضات ، وفي سبيل انجاح عملية التطهير العقاري سعى المشرع الى وضع تدابير لتسويتها²⁰ ، حيث انه على الذين يدعون حيازة حقوق عينية على العقارات الممسوحة أن يُبلغوا اعتراضاتهم كتابياً إلى كل من المحافظ العقاري و الطرف الخصم، وللمعني أن يقيد الاحتجاج في سجل مفتوح لهذا الغرض بالمحافظة العقارية، حيث على المحافظ العقاري أن يولي أهمية بالغة لآجال قبول الاعتراضات.

في حالة ما أثيرت الاعتراضات في الآجال القانونية فالمحافظ العقاري الحق بجمع الأطراف المتنازعة لإجراء محاولة المصالحة، وتدرج نتائج هذه المحاولة في محضر مصالحة، فإذا كانت محاولة الصلح ناجحة، واتفق الأطراف على أن الوقائع المثارة تعكس فعلا الوضع القانوني للعقارات المعنية بالتقييم، فإن تراضيهم و إتفاقاتهم المدرجة في المحضر تصبح لها قوة الإلزام الخاص، على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء هذا الإجراء خالية من أي عيب.

عندما تكون نتيجة المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، على المحافظ العقاري تبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح مسح الأراضي، أما إذا كانت

محاولة الصلح غير منتجة يحرم المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف، ولطرف المدعي مهلة 6 أشهر ابتداءً من تاريخ تبليغه لرفع دعوى قضائية ويلزم تعليق عملية التقييم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي نهائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، علما أنه إذا لم يتلق المحافظ العقاري خلال مدة ستة أشهر أي تبليغ برفع دعوى قضائية عليه إتمام ترقيم العقار في السجل العقاري.

بالرجوع الى المواد من 11 الى 14 من المرسوم 76-63 يتبين ان المشرع الجزائري قد اعتمد في تحديد حالات قبول الطلبات للتقييم النهائي على عنصرين الأول هو العنصر الوارد في المادة 12 والمتعلق بالسندات المقبولة لإثبات حق الملكية طبقا للتشريع المعمول به لاسيما القانون المدني، والعنصر الثاني هو انقضاء مدة التقييم المؤقت الوارد في المادتين 13 و14 من المرسوم 76-63.²¹

3. المنازعات الناشئة بعد إصدار الدفتر العقاري

إن المنازعة في الدفتر العقاري باعتباره السند المجسد لعملية التقييم العقاري النهائي أمام القضاء تجد اساسها القانوني في المادة 16 من المرسوم 76-63 التي أجازت إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي ، وهو مايشكل خروجاً عن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني ، وبالتالي يكون له الاثر السيئ في استقرار الملكية العقارية ، علما ان الدول التي اخذت بجميع خصائص نظام الشهر العيني جعلت التقييم النهائي غير قابل لأي منازعة ، ويقي المالك الذي أهدرت حقوقه المطالبة بالتعويض عن الضرر من الحائز سيء النية او من المحافظ اذا كان هو مسؤول عن اهدار حقه²²، حيث يعتبر الدفتر العقاري سند الملكية الوحيد لاثبات الملكية العقارية في الاراضي الممسوحة، غير ان إمكانية الطعن فيه قللت من حجيته وبالتالي من حجية الشهر بصفة عامة²³

1.3.1.3. منازعات إلغاء الدفتر العقاري

يعتبر التقييم نهائيا إذا كان المالك يحوز على سند أو عقد مقبول طبقا للتشريع، أو عند انتهاء آجال التقييم المؤقت و المقدرة بأربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمعني، و في هذه الحالة لا يوجد حل أمام أي شخص يرغب في الطعن في التقييم النهائي سوى اللجوء إلى القضاء ، حيث ان مرور الآجال المنصوص عليها

قانونا دون معارضة يخول للشخص المسجل باسمه العقار بصفة مؤقتة الحق في ترقيمه لفائدته نهائيا في البطاقة العقارية المنشأة لهذا الغرض والاستفادة من اثار هذا الأخير ، لاسيما استلامه شهادة الاعتراف بالملكية المتمثلة في الدفتر العقاري²⁴

لكن عندما يكتشف بعد تحرير سند الملكية وتسليم الدفتر العقاري أن التقييم العقاري تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو على أساس تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، طبقا للمادة 18 من القانون رقم 07-02 برفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني أي إلغاء مقرر التقييم و ما ترتب عنه من إجراءات و أثار، و يقوم برفع الدعوى تلقائيا أو بناء على طلب و طعن أحد الأشخاص في هذه التصريحات و الوثائق التي على أساسها تم التقييم العقاري، كما يقوم مسؤول مصالح الحفاظ العقاري الولائي في نفس الوقت بتقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية

إذن هذه المادة تؤكد بوضوح أن القوة الإثباتية لنظام الشهر العيني الذي على أساسه تستحدث بطاقات عقارية وتسلم سندات ملكية تسمى دفاتر عقارية لأصحاب الحقوق هي نسبية، ورغم أن المشرع في قانون الشهر نص على القوة الإثباتية للقيد النهائي فإنه أجاز إعادة النظر في الحقوق بعد القيد الأول عن طريق القضاء ولم بنص على الأجل المسقط لرفع الدعوى.

ومعناه أنه يمكن للغير في أي وقت يعلم فيه بالقيد بان يطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء وتسري آجال الطعن في حقه ابتداء من ثبوت علمه طبقا لقواعد العامة.

2.3. الجهة القضائية المختصة

يعد الدفتر العقاري قرارا إداريا، والمحافظ العقاري هو المسؤول عن تسليمه، وبالتالي يكون طرفا في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري سواء أكان طرفا أصليا، أو طرفا منظما أو مدخلا في الخصام.

حيث تنص المادة 23 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر على: " تكون الدولة مسئولة بسبب الأخطاء المُنْصَرَّة بالغير و التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، و دعوى المسؤولية

المحرّكة ضد الدولة يجب أن تُرفع في أجل عام واحد ابتداءً من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت الدعوى.

و تتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداءً من إرتكاب الخطأ، و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير و لقد أثير إشكال من الناحية العملية بخصوص الجهة القضائية المختصة بالطعن في إلغاء الدفتر العقاري، فيرى البعض أن الاختصاص يعود للقضاء العادي " العقاري ". إلا أنه استنادا إلى ما تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من القانون رقم 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و المادة 40 منه²⁵، وكذلك استنادا إلى نص المادة 24 من الأمر رقم 74-75 التي تنص على أنه تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا، فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى المحكمة الإدارية التي يوجد بدائرتها العقار،

الدفتر العقاري سند اداري تسلمه هيئة ادارية تتمثل في المحافظة العقارية التي يسيروها المحافظ العقاري والذي يعمل على اصدار مجموعة من القرارات التي قد تكون صائبة كما قد تكون خاطئة ، ومن ذلك قرار تسليم الدفتر العقاري ، ويمكن ان يكون الطعن في الدفتر العقاري نفسه او في احدى البيانات الواردة فيه²⁶

وعليه وبما ان المحافظ العقاري موظف اداري خاضع لقانون الوظيفة العمومية وتربطه بالادارة علاقة لائحية تنظيمية²⁷، فان قراراته تكون قابلة للطعن امام القضاء ويدخل ضمنها الدفاتر العقارية ،

وقد نصت المادة 106 من القانون رقم 12-07 المتضمن قانون الولاية، على : " يمثل الوالي الولاية أمام القضاء. كما تضيف المادة 110 من نفس القانون أن: " الوالي ممثل الدولة على مستوى الولاية و هو مفوض الحكومة²⁸، اضافة الى مناص عليه قرار وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999 الذي يؤهل اعوان ادارة املاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام العدالة فان الدعوى القضائية ترفع في هذه الحالة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره مؤهل قانونا لتمثيل الوزير المكلف بالمالية على مستوى الولاية²⁹

ويستلزم لقبول دعوى الإلغاء شهر عريضة رفع الدعوى، تحت طائلة عدم قبولها شكلا، حسب ما جاء المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 التي نصت على أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 15 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.

إضافة الى ما جاء في المادة 17 فقرة 3 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، التي نصت على انه يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلا.

4. خاتمة:

حتى تكون العقارات أداة منتجة للثروة والاستقرار الاجتماعي والمالي لا للنزاعات والخلافات لابد من من نظام قانوني قائم على ضبط وإحصاء للملكيات العقارية بإتباع إجراءات رسمية محددة عن طريق المسح العام للعقارات والشهر العيني لها. حاول المشرع الموازنة بين حفظ الحقوق والأوضاع السائدة عن اعداد الدفتر العقاري وتبسيط الاجراءات وتسريعها وعدم تعقيدها من اجل الاسراع في تطهير الملكيات العقارية وهذا بتوفير أفضل الطرق لتنظيم المعاملات العقارية من خلال تبنيه لنظام الشهر العيني وحفظا للحقوق وحماية للملكيات العقارية وتنظيمها وفر المشرع الجزائري إمكانية تسوية النزاعات الناشئة النزاعات العقارية للمطالبة بها وفق اجراءات محددة ، عن طريق الاحتجاج والاعتراض في شكل تظلم إداري أو عن طريق القضاء للمطالبة بإلغاء أو تعديل عملية المسح والترقيم واصدار الدفتر العقاري ، محاولة المشرع هاته كانت باصدار ترسانة من التشريعات المتفرقة ، لكن ضمانا لفعالية التنظيم العقاري في الجزائر لابد من تحديث المنظومة التشريعية العقارية وهذا بسن نصوص تشريعية متكاملة وموحدة حيث النصوص الحالية غير مواكبة للتطورات التي يشهدها النظام العقاري كونها صدرت خلال مرحلة السبعينات وهذا ما يستوجب

تحيينها لمواكبة المستجدات ويستحسن جمعها في قانون عقاري متكامل ضمانا وتحقيقا لفعاليتها ولتجسيد مبدأ الامن القانوني كمبدأ دستوري وهذا من خلال معالجة جميع الإشكالات والنزاعات التي تعرفها عملية المسح وإعداد الدفتر العقاري التي مازالت سارية لحد الان .

5. الهوامش:

- ¹ من اهمها الامر رقم 71-73 يتضمن الثورة الزراعية المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ج ر عدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971 و المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 جانفي 1973 المتعلق باثبات حق الملكية الخاصة المعدل والمتمم ، ج ر عدد 15 المؤرخة في 20 جانفي 1973
- ² الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، ج ر عدد 92 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- ³ الأمر 70-91 المؤرخ في 12 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق ج ر عدد 107 المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.
- ⁴ القانون 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندان الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، ج ر 15 عدد المؤرخة 28 فيفري 2007
- ⁵ المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، ج ر عدد 26 المؤرخة في 25 ماي 2008.
- ⁶ اهم هذه المراسيم تتمثل في مرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق باعداد مسح الارضي العام المعدل والمتمم والرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، ج ر عدد 30 مؤرخة في 13 أبريل 1976.
- ⁷ حمدي باشا عمر ، 2013، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة للطباعة والنشر ، الجزائر ، ص 58.
- ⁸ ريم رماحي ، 2009، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، منشورات البغدادي ، الجزائر ، ص 125
- ⁹ العمري بوقرة ، 2016/15، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة 1 ، ص 131

- ¹⁰ قرار وزير المالية المؤرخ في 27 ماي 1976 يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري ، ج ر عدد 20 المؤرخة في 09 مارس 1977
- ¹¹ سعودي سعيد ، افريل 2019، الدفتر العقاري كسند اثبات للملكية العقارية الممسوحة ،مجلة العلوم القانونية والسياسية ، منشورات جامعة حمّة لخضر بالوادي الجزائري، مجلد 10 عدد01، ص358
- ¹² شربالي مواز ، 2016/15، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان ، ، ص 116.
- ¹³ نورالدين زبدة ، 30 جوان 2017 ،الدفتر العقاري كآلية لتطهير العقار الخاص ، مجلة المعيار ، إصدارات المركز الجامعي يحيى الونشريسي تسمسبت، المجلد 08 العدد 01 ، ، ص 434.
- ¹⁴ خليفة الذهبي ، الطيب بلواضح ، 15 جانفي 2023 ، اسباب الغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري ، مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة المسيلة، مجلد رقم 07 العدد رقم 06 ، ، ص 309 .
- ¹⁵ تنص المادة 11 من القانون 07-02 على ان تقييد الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة أثناء التحقيق العقاري في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي.
- ¹⁶ كناية محمد ، ديسمبر 2021، الاعتراضات على التقييم المؤقت في السجل العقاري وآليات معالجتها ، مجلة العلوم الاجتماعية والانسانية جامعة باتنة 1 مجلد رقم 22 عدد 02، ص 897.
- ¹⁷ خلفوني مجيد ، 2008، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر، ص 113
- ¹⁸ امينة زناي، 2014/13 ، السندات الادارية لاثبات الملكية العقارية ، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر 1 ، ص 32.
- ¹⁹ مرسوم تنفيذي رقم 89-234 ، المؤرخ في 19 ديسمبر 1989 المتضمن انشاء وكالة وطنية لمسح الاراضي المعدل والمتمم، ج ر عدد 54 المؤرخة في 20 ديسمبر 1989.
- ²⁰ سعدون كريمة، 31 اوت 2020 ، التقييم العقاري المؤقت الاعتراضات و تدابير التسوية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني جامعة عبد الرحمن ميرة بجاية ، مجلد 11 عدد 02 ، ، ص 195.
- ²¹ عبد الرزاق موسوني ، نوفمبر 2017، التقييم العقاري وطرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر ،مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف ،مجلد 03 عدد 01 ، ، ص 169.
- ²² زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر، 2003 ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، ص 52.

- ²³ بلقاسم بواشري ، ديسمبر 2016، الدفتر العقاري كسند لاثبات الملكية العقارية الممسوحة ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة حسيبة بن بوعلي الشلف مجلد 02 عدد 02 ، ، ص 79
- ²⁴ كنازة محمد ، جويلية 2007 النظام القانوني للدفتر العقاري ، مجلة البحوث والدراسات المركز الجامعي الوادي المجلد 02 العدد 05 ، ، ص 87.
- ²⁵ قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية المعدل والمتمم، ج ر عدد 21 المؤرخة في 23 افريل 2008
- ²⁶ حمدادو محمد الامين، سبتمبر 2018 ، دعوى الغاء الدفتر العقاري ،مجلة تشريعات التعمير والبناء ، جامعة ابن خلدون تيارت ، مجلد عدد ، مجلد 02 عدد 07 ، ص 46.
- ²⁷ خلفوني مجيد ، 2002 ، الدفتر العقاري ، مجلة الموثق ، الغرفة الوطنية للموثقين ، عدد 08 ، الجزائر ، ص 15 .
- ²⁸ قانون رقم 12-07، مؤرخ في 22 فيفري 2012، يتعلق بالولاية، ج ر ، عدد 12، صادر في 29 فيفري 2012.
- ²⁹ قرار وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999، يؤهل اعوان ادارة املاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة امام العدالة ، ج ر عدد 20 المؤرخة في 24 مارس 1999.