

## موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقييد والقيمة القانونية للدفر العقاري

من إعداد

الدكتورة مسكر سهام

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

الدكتورة شايب باشا كريمة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

## موقف المشرع الجزائري من الأثر المطهر للقيود والقيمة القانونية للدفتري العقاري

من إعداد

الدكتورة شايب باشا كريمة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

الدكتورة مسكر سهام

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة02- البليدة

### ملخص:

بعد اعتماد الدولة على نظام الشهر العيني أصبح الدفتري العقاري هو أحد أهم الأثار القانونية المترتبة على عملية المسح العام التي تهدف إلى تطهير الوضعية العقارية لكامل التراب الوطني، وتتويجا لعملية الترقيم النهائي، فبعدما كانت أحقيت صاحب الحق العيني في الملكية مهددة أصبح مالكا، أو أصبح كذلك بعدما كان مجرد حائز دون أن ينتظر مدة التقادم لاكتساب الملكية، ليكون له الحق في التصرف وله وسيلة لإثبات ملكيته العقارية، فهل للقيود أثر مطهر للملكية العقارية مما يعطي القوة الثبوتية للدفتري العقاري في المناطق الممسوحة؟

### Abstract:

After the adoption of the state in kind system became the real estate book is one of the most important legal effects of the process of public survey aimed at clearing the real estate situation of the entire national territory, and the culmination of the final numbering process, after it was entitled to the owner of the right in kind to property became threatened owner Also, after he was merely a holder without waiting for the period of limitation to acquire ownership, to have the right to act and have a means to prove his real estate ownership, does the record of the antiseptic effect of property ownership, which gives the evidentiary power of the real estate in the surveyed areas?

## مقدمة:

بهدف إعادة تنظيم الملكية العقارية و تطهيرها و ضمان استقرارها و اقرارها لأصحابها بصفة نهائية بما في ذلك تلك المكتسبة بدون سند<sup>1</sup> ( موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري و طرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع، نوفمبر 2017 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان، ISSN2478-0022، ص 168) أصدر المشرع الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>2</sup> (الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18) ، فبعد الانتهاء من عملية المسح العام في البلدية تودع وثائق المسح بالقسم المكلف بالترقيمات العقارية لدى المحافظة العقارية<sup>3</sup> (المادة 08 و المادة 11 من الامر رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 1976/04/13 )، لتخصص بطاقة عينية لكل عقار ممسوح، وبعدها يصبح الترقيم نهائيا يسلم صاحب الحق العيني الدفتر العقاري و الذي يعد الدليل الوحيد لإثبات الملكية في المنطقة الممسوحة.

ولهذا عملية الاعداد لتسليم هذا الدفتر يجب أن تتصف بالدقة و التحري و الفحص و متابعة مراحل الاعداد و التطورات التي تطرأ على الملكية العقارية، واحترام كل العمليات المادية و القانونية على اعتبار أن الدفتر العقاري أقوى سند و نظام الشهر العيني لا يقبل الطعن في هذا الدفتر، لأن في مرحلة الترقيم العقاري منحت أجال لذلك وأنه تمت عملية التحقيق و التحري، إلا أن المشرع مخالفا لهذا المبدأ سمح بإلغاء الدفتر العقاري أمام القضاء المختص ولم يفصل في مسألة اكتساب الملكية بالتقادم في المناطق الممسوحة مما يجعلنا نطرح الإشكالية التالية:

**هل للترقيم العقاري أثر مطهر للقيود مما يعطي القيمة القانونية للدفتر العقاري و يحقق الاستقرار في المعاملات العقارية؟**

إذا سلمنا بالحجية المطلقة للدفتر العقاري، فلنا ان نطرح التساؤلات التالية:

هل لجنة المسح و المحافظ العقاري التكوين اللازم لفحص الوثائق و معرفة أصل الملكية و رسم الحدود و مواجهة الاشكالات التي تبقى عالقة بتعليمات من مديرية أملاك الدولة لعدم وضوح النصوص القانونية أو طول إجراءات تعديلها في قوانين المالية؟،

هل يعقل أن يكون وزير المالية ممثلا في مديرية أملاك الدولة الخصم و الحكم؟

و هل القاض يلعب دوره الفعلي لدراسة و فحص الوثائق و هو ليس متفرغ لهذه العملية مما يطيل الاجراءات و قد تطرأ تعديلات و هل هناك تحين لها؟،

ولماذا يمنح الدفتر بناء على قرار إداري و ليس قضائي ليعطي القيمة القانونية للدفتر؟.

وفي حالة إذا ما اعتمدت لجنة المسح على تصريحات الأطراف و التحقيق فيها لكن كانت منافية للواقع فما هو الحل القانوني؟،

ماذا إذا سلم الدفتر العقاري لغير المالك الحقيقي فكيف يمكن استدراك هذا الخطأ؟، هل يمكن اكتساب الملكية بالتقادم في المناطق الممسوحة؟ هل فعلا خرجنا من عيوب نظام الشهر الشخصي؟.

من خلال مداخلتنا نحاول معالجة الاشكالية المطروحة و التساؤلات المثارة لمعرفة القيمة القانونية للدفتر العقاري مقارنة مع القيمة القانونية التي كانت لعقد الملكية الذي لا يمكن الطعن فيه إلا بالتزوير، و بهذا يكون المالك مطمئنا بديمومة ملكيته ، و سوف نعتد على المنهج الوصفي التحليلي لنحاول استبيان وجهة نظر

المشرع وتبريراتها، ولا نستطيع تحديد القيمة القانونية للدفتر العقاري قبل معرفة الأثر المطهر للقيّد والتعريف بالدفتر العقاري، لهذا اخترنا معالجة المداخلة وفقا للمحاور التالية:

### المبحث الأول: انواع الترقيم و أثرها المطهر للقيّد

المطلب الأول: الترقيم النهائي والمؤقت

المطلب الثاني: الترقيم لحساب الأملاك غير مطالب بها

المطلب الثالث تحديد بداية الأثر المطهر و موقف المشرع الجزائري

### المبحث الثاني: القيمة القانونية للدفتر العقاري

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري و طبيعته القانونية

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة

### المبحث الأول: انواع الترقيم و أثرها المطهر للقيّد

بعد إيداع وثائق المسح عند استكمال جميع مراحلها، تأتي مهمة المحافظ العقاري بالترقيم المؤقت و النهائي حسب الوثائق الثبوتية للملكية، و بعد الترقيم النهائي يتم تسليم الدفتر العقاري، و لهذا سنتطرق أولا لتحديد مراحل الترقيم العقاري و نبرز الأثر المطهر للقيّد، و إذا تمت هذه العملية بنجاح نأتي لمرحلة إعداد و تسليم الدفتر العقاري.

### المطلب الأول: الترقيم النهائي و المؤقت

عملا بالمواد 12-13-14 من المرسوم 76-63 فإن المحافظ العقاري يلتزم بعملية الترقيم العقاري عند إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية و تسلمها، و بالرجوع لنص المادة 65 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 المعدلة للمادة 11 من الأمر رقم 74-75 فإنه "يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في سجل العقاري على أساس وثائق المسح"<sup>4</sup> (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 2014/12/11). و قبل التطرق للأثر المطهر و يجب معرفة أنواع الترقيم. يتم الترقيم اعتمادا على طبيعة السند و حجيته في الإثبات اتجاه الغير و على انقضاء مدة الترقيم المؤقت، بحيث جعل للسند الأقل قوة مدة أكبر في زمن الترقيم المؤقت<sup>5</sup>، (موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 169) و يمكن أن نلخص أنواع الترقيمات إلى ثلاث، تضاف لها حالة خاصة بالترقيم لحساب الدولة حسب التعديلات القانونية.

### الفرع الأول-الترقيم النهائي في حالة وجود سندات ذات حجية قوية في الإثبات:

إذا توفر لمالك الحق العيني جميع السندات القانونية المراد شهرها و لم تكن مشكوك فيها و لها قوة ثبوتية فإنه يسلم الدفتر العقاري مباشرة دون انتظار مدة الترقيم المؤقت، كالعقود توثيقية أو محررات إدارية التي لها الطابع الرسمي المشهورة أو الأحكام القضائية إذا كانت نهائية متعلقة بحق الملكية و يتضمن الحكم تعين دقيق للعقار موضوع الترقيم حتى لا يكون الحكم يتعلق بعقار آخر و لهذا يثور اشكال للمحافظ عندما يكون التعين غير دقيق للعقار محل الملكية مما يستوجب معاملتها كالثائق العرفية التي تقتضي افراغها في قالب رسمي للأخذ بها<sup>6</sup> (مجيد خلفوني نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، ديوان الوطني للأشغال التربوية 2003، ص 111). ، عقود القاضي الشرعي المحررة من القضاة الشرعيين كونها تكتسي طابع الرسمية مثل

العقود المحررة من طرف الاعوان العموميون<sup>7</sup> (-عبد الحفيظ بن عبيدة اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2003 ص 68).  
غير أنه قد تظهر صعوبات في هذه المرحلة فقد لا تتطابق مساحة الموجودة في سند الملكية مع المساحة المستخلصة من عملية المسح، فقد تكون بالنقصان لإدماج المساحة الناقصة في الملكيات المجاورة أو تغيرت بفعل الطبيعة إلى واد أو حدث انزلاق تربة فلم يعد لها وجود، ففي هذه الحالة إذا قبل المعني هذا النقص بهذا الترقيم النهائي حل الاشكال و سلم الدفتر العقاري، أما إذا لم يقبل فله الاعتراض على الترقيم النهائي للعقار الذي تم إدراج المساحة الناقصة من مساحته.

أما في حالة الزيادة في المساحة الراجع لضم جزء من عقار أو عقارات مجاورة يجب على المعني تبرير هذه الزيادة و إلا رفض المحافظ ترقيم العقار ترقيماً نهائياً، و جرى العمل في هذه الحالة طلب المحافظ العقاري لإعادة تحديد الملكية العقارية و إذا أمكن إعادة تقسيم الملكية العقارية إلى قسمين قسم يتم ترقيمه ترقيماً نهائياً و القسم الآخر يرقم مؤقتاً لمدة سنتين و يطب المعني ترقيمه نهائياً بعد مضي المدة لكن المعني قد يتخلى عن هذا الطلب، لكن هذا الحل لا يمكن تطبيقه إذا كان العقار كله مبني حيث لا يمكن تقسيمه إلى قسمين<sup>8</sup> (موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 173)، إذا كان جزء من الملكية الزائدة تابعة لأملك الوطنية الخاصة للدولة فممكن أن تتنازل عنها بمقابل مالي، بهدف تسوية الوضعية إذا أمكن ذلك، لكن الإشكال يثور في حالة إذا كانت الملكية خاصة و تمسك بها صاحبها أو تابعة للأملك الوقفية التي لا يجوز التصرف فيها.

#### الفرع الثاني-الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر و سنتين :

ينقسم الترقيم المؤقت إلى ترقيم لمدة أربعة أشهر أو لسنتين بحسب توفر سندات كافية لإثبات الملكية من عدمها فنصل في كليهما فيما يلي.

#### أولاً-الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر

يكون هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي يمتلك أصحابها سندات و لكنها غير كافية لإثبات ملكيتهم و الذين يمارسون حيازة هادئة و مستمرة تسمح لهم باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقاً للقانون المدني<sup>9</sup> (المادة 13 من المرسوم 63-76)، و يصبح الترقيم نهائياً إذا انقضت المدة و لم يحصل اعتراض أو سوي فيما بين المتخاصمين.

#### ثانياً-الترقيم المؤقت لمدة سنتين: و تتعلق بالعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية

ذات اثبات كافية<sup>10</sup> (المادة 14 من المرسوم 63-76).، غير أنه قد يتضح من خلال التحقيق الميداني الذي تقوم به لجنة المسح من أنهم حائزون لمدة تكفي لاكتساب الملكية بالتقادم، و يصير الترقيم نهائياً بانقضاء المدة المحددة دون اعتراض.

و تجدر الملاحظة أنه في الحالتين الأخيرتين إذا وقع اعتراض خلال مدة الترقيم المؤقت برسالة موصى عليها للمحافظ العقاري و إلى المالك الظاهر أو بقيد الاعتراض في سجل خاص لدى المحافظة العقارية، فإن للمحافظ العقاري صلاحية إجراء محاولة صلح بين المتخاصمين و في حالة توفيقه بالمصالحة يحرر محضراً بذلك يتسم بالقوة الثبوتية و يبلغه للمعنيين بالأمر، أما إذا فشل فيكون للمعتراض حق رفع دعوى قضائية ضد الملك الظاهر<sup>11</sup> (الذي تكون له صفة التقاضي عملاً بقرار رقم 367715 الصادر في 2006/01/18، مجلة المحكمة العليا، العدد 02 لسنة 2006).

للمحكمة المختصة مكان تواجد العقار بعد شهر العريضة لتسوية النزاع خلال أجل مسقط يقدر ب 6 أشهر من تاريخ تبليغه برفض اعتراضه و يبقى الترقيم على حاله لحين صدور حكم قضائي حائز قوة الشيء المقضي فيه، أما إذا كان لدى المعتراض وثائق رسمية تؤكد ملكيته فإنه يرقم العقار لفائدته بصفة نهائية و

يسلمه الدفتر العقاري، أما إذا كان الترقيم نهائيا باسم الدولة فإن الاعتراض يكون قضائيا إلا إذا أحضر وثائق رسمية تفيد ملكيته فتسوى الوضعية وديا عملا بنص المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المعدلة بموجب المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، و سنضيف الأحكام المستحدثة للترقيم لحساب مجهول في ما يلي تضاف لأحكام هذه المادة .

### المطلب الثاني-الترقيم لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي:

تكون في حالة العقارات التي لم يتمكن المحافظ العقاري من تحديد حقوق ملكيتها و لم يظهر مالكوها و لم يدعي أي شخص ملكيتها<sup>12</sup> ( تفرغ عملية الترقيم المؤقت في شهادة الترقيم المؤقت تأخذ نفس حكم شهادة الحياة . الطيب عائشة، المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية ، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعرفون جامعة البليدة 02 ص.32). هذه الحالات الأكثر شيوعا تترتب نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح أو سندات كافية لإثبات ملكيته أو لعدم تحري فرقة المسح بجدية على المالك الظاهر أو عدم احترام انتقالها في اليوم المحدد في الاشعار بالمرور، مما يؤدي لعدم حضور المالك الظاهر، ليسجل العقار في حساب الاملاك غير المطالب بها و بعد انتهاء مدة الترقيم المؤقت تصبح ملكا للدولة. الفرع الأول : مدة ترقيم العقارات غير المطالب بها

بموجب نص المادة 89 من القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018<sup>13</sup> (ال جريدة الرسمية العدد 76 الصادرة في 28/12/2017).

أصبحت ترقم لمدة 15 سنة لمنح الملك الظاهر مدة كافية و أكبر للاعتراض و بهدف وضع حد للملكية لحساب مجهول ، حيث عدلت نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 75-74 كما يلي : "يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" و يرقم ترقيمًا مؤقتًا لمدة 15 سنة من تاريخ ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية في حالة مطالبة على أساس سند الملكية مشهورة خلال أجال المذكورة أعلاه ،يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و المسح الأراضي بترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس حيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة و مسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ ايداع الطلب.

إذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملك للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فوراً بصفة نهائية وفقاً لنتائج التحقيق .

بعد استنفاد أجل 15 سنة يرقم العقار نهائيا باسم الدولة<sup>14</sup> ( و قد سبق و أن أدرجت المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 نص المادة 23 مكرر التي تنص : "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة في حالة احتجاج مبرر بسند الملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و املاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بترقيم الملك المطالب به باسم الملكية").

### الفرع الثاني: إجراءات التسوية الودية للملكية غير المطالب بها

على كل مالك له سندات تثبت ملكيته و سجل ملكه ضمن الاملاك غير مطالب بها أن يتقدم للمحافظة العقارية لتسوية وضعيته و تحصيل الدفتر بعد ترقيمه نهائيا في حالة ثبوت ما يدعيه بالوثائق الرسمية ، أما إذا لم تكن له وثائق مشهرة أو كان حائزا فله اثبات حقه في اجل سنتين و إلا فيبعد انقضاء مدة 15 سنة ترقم نهائيا لحساب الدولة و تصبح ملكا للدولة، و يسقط حقهم في الاعتراض.

لكن يجب اعلام المواطنين أصحاب الحقوق المقيمون داخل و خارج الوطن بهذا الاجراء و توعيتهم بأهمية هذا الاجراء في تطهير الملكية العقارية، و الاشكال أن إعلانات لا تتم بالوسائل المرئية و السمعية و الحصص التحسيسية و لا تنجح العملية دون تعريف المواطن بكافة حقوقه ، و إن حسم مسألة الملكية لحساب مجهول تساعد في تطهير الملكية العقارية و تحصيل الجباية من الملاك التي تمت تسوية ملكيتهم لأن قبل التسوية كان المالك مجهول و بالتالي خزينة الدولة تفوت فرصة تحصيل جباية هذه الأملاك ، كما يلاحظ من التعديل الاخير أنه أضاف صنفين للترقيم الترقيم لمدة سنتين و الترقيم لمدة 15 سنة حيث يمكن ترقيم العقار مرتين و هذا على خلاف القواعد المحددة للترقيم بين الترقيم لمدة 4 أشهر و الترقيم لمدة سنتين.

### المطلب الثالث : ابتداء الأثر المطهر بعد الترقيم و موقف المشرع الجزائري

من خلال هذا المطلب نتعرف علة مفهوم الاثر المطهر للقيد و تبريرات المشرع الجزائري لمخافة هذا المبدأ.

#### الفرع الأول : مفهوم الاثر المطهر للقيد

معنى الأثر المطهر للقيد أن الترقيم النهائي يجعل للترقيم المؤقت للعقارات القوة الثبوتية و المطهرة لكل نزاع حول الملكية لتضفي فيما بعد على الدفتر العقاري الصفة القطعية و النهائية، و بالتالي لا مجال للنزاع أو لطلب اكتساب الملكية بالتقادم<sup>15</sup> (بوشنافة جمال ، موقف المشرع و القضاء من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعفرون جامعة البليدة 02.ص 64).

بالرجوع إلى عملية المسح ، فإن المشرع منح للمواطنين أجل شهر بعد ايداع مخطط مسح الأراضي لتقديم اعتراضاتهم، لإصلاح كل خطأ فيه مساس بحقوق أحد الأشخاص ، و إن كان هناك خطأ في رسم الحدود لم يستطع تسويته و ديا يعطى للمالكين أجل ثلاث أشهر لتسوية وضعية الحدود المتنازع عليها قضائيا و بانقضاء الاجل تصير الحدود المؤقتة نهائية .

غير أنه بالرجوع إلى لجان المسح فهم بتشكيلة جماعية مما يصعب اجتماعهم كلهم لإجراء العملية ضف إلى عدم تفرغ القاض الذي يعتبر رئيسها ، كما أن قرارات هذه اللجنة تعد إدارية بحاجة لمصادقة الوالي و ليست قضائية فلا تضفي عليها صفة التنفيذ<sup>16</sup> (بوشنافة جمال ، المرجع السابق.ص 64). ، و أن العملية تتكفل بها هذه اللجنة بداية ثم يأتي دور المحافظ العقاري و ليس هناك هيئة تتكفل بالعملية من بدايتها إلى نهايتها و هذه العوامل تنقص من فكرة الأثر المطهر للقيد بخلاف ما تذهب إليه التشريعات الأخرى التي تتبنى نظام الشهر العيني، و تضفي عليه صفة القرار القضائي فيكون نافذا دون حاجة لتصديق.

وقد سبق و تطرقنا لإمكانية الاعتراض على الترقيم المؤقت لتسوية النزاع و ديا و في حالة استحالة ذلك يتم اللجوء إلى القضاء خلال أربعة أشهر من التبليغ، و في كل مرة لا يمكن التسوية لنجا إلى القضاء و تطول إجراءات إكمال عملية المسح لأنها مرتبطة بصدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه و القاضي لا يعطي لمثل هذه النزاعات الأولوية، و لهذا لماذا لا يفكر المشرع بجعل قسم مؤقت يتفرغ لدراسة هذه القضايا لحين إتمام عملية المسح بصفة نهائية ، و يجعل قاض متفرغ لمتابعة و حل إشكالات القانونية للاعتراضات المقدمة سواء أثناء عملية المسح و التحقيق أو الترقيم حتى نعمل على تسريع العملية و مواكبة التعديلات

الطارئة و مراقبتها و متابعتها مرحلة بمرحلة من بدايتها لنهايتها ، و نضمن تفرغهم لهذه العملية المهمة التي تكلف الدولة أموالا بحيث نضمن فعالية الأثر المطهر للقيد و القوة الثبوتية للدفتر العقاري.

### الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من الاثر المطهر للقيد

بالرجوع إلى موقف المشرع الجزائري فإنه خلافا لمبادئ الشهر العيني لا يعطي الأثر المطهر للقيد لأنه بالرغم من منح فرص الاعتراضات و تسوية الخلافات و ديا او قضائيا ، فإنه سمح بالاعتراض على الترقيم النهائي و لم يكتفي بتعويض المتضررين من هذه العملية فهل موقفه هذا لعدم جدية الإجراءات السابقة أم احتراماً للحقوق الغير و حرصاً على تصويب الأخطاء؟ ، ليس هذا فقط بل سمح بإلغاء الدفتر العقاري دون تحديد لأجال سقوط هذا الحق خلافاً للترقيم المؤقت، الأمر الذي يطرح تساؤل حول القيمة القانونية للدفتر العقاري؟ هذا ما سنناقشه في المحور الموالي.

### المبحث الثاني: القيمة القانونية للدفتر العقاري

أساس نظام الشهر العيني أن العقار محل اعتبار خلافاً لنظام الشهر الشخصي و التصرفات لا تشهر بأسماء الأشخاص القائمين بها بل وفقاً للعقار الذي وقع عليه التصرف، بحيث يدون بهامش البطاقة العقارية كافة الحقوق الواردة عليه بصورة تجعل حالته معلومة عند الجميع بهدف استقرار الملكية العقارية و بعث الثقة في المعاملات العقارية، و مجموعة البطاقات العقارية تشكل السجل العقاري ليكون سجل الحالة التي تكون عليها العقارات الممسوحة بما يطابق ما هو موجود على الدفتر العقاري.

المبادئ التي يقوم عليها مبدأ مشروعية تسجيل الحقوق العينية بالسجل العقاري والاشهار العقاري و مبدأ القيد المطلق و القوة الثبوتية للدفتر العقاري على أساس الأثر المطهر لهذا النظام الذي سبق التطرق إليه في المحور الأول، و من هذا المنطلق يمكن اعطاء القوة و القيمة القانونية للدفتر العقاري تدعيماً للانتماء بين المتعاملين و تسهيل التداول بين الأشخاص<sup>17</sup> (مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 24-25). ، ليكون عنواناً للحقيقة و حضر النقادم المكسب عليها، لكن ما هو موقف المشرع الجزائري من هذه المبادئ هل حقا خرجنا من نظام الشهر الشخصي؟ و قبل الاجابة على هذا التساؤل و جب معرفة أولاً ما هو الدفتر العقاري من خلال ما يلي.

### المطلب الاول: مفهوم الدفتر العقاري و طبيعته القانونية

الدفتر العقاري يعتبر سند للملكية في المناطق الممسوحة ،يعبر عن الوضعية القانونية للعقار بحيث كل ما يؤشر عليه في البطاقة العقارية و يسجل في السجل العقاري يكون مطابقاً للدفتر العقاري، و كل تصرف ناقلاً للملكية العقارية يضبط و يؤشر عليه في الدفتر بصورة واضحة<sup>18</sup> (المادة 45 من المرسوم رقم 63-76). ليسلم المالك الجديد دفترًا جديدًا و يعمل على اتلاف الدفتر السابق بعد اعداد هذا الدفتر من قبل المحافظ العقاري و يشير على هذا الاتلاف في البطاقة العقارية للمطابقة، و من هنا تظهر أهمية الدفتر العقاري في ترجمة حقيقة الحالة القانونية للعقار و الحقوق العينية العقارية محل تحديد في هذا الدفتر، فما هو التعريف الدفتر العقاري؟

### الفرع الأول-تعريف الدفتر العقاري:

مصطلح الدفتر العقاري نص عليه المشرع أول مرة بموجب المادتين 32 و 33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة<sup>19</sup> (المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية ج ر العدد 15 المؤرخة في 1973/02/20 الذي جاء تنفيذاً لأحكام الأمر رقم



73-71 المؤرخ في 1973/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية )، بحيث استبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد احداث المسح العام للأراضي ، و التي تعد على أساس بطاقات عقارية.

كما نصت عليه المادة 18 من الأمر رقم 74-75 على أنه يقدم للمالك بمناسبة الاجراء الأول يتضمن البيانات الموجودة في البطاقات العقارية ، الأمر الذي يجعل توافق في البيانات بين الدفتر العقاري و البطاقات العقارية، و يجب تسجيل كل الحقوق الموجودة على العقار وقت الاشهار في السجل العقاري و في الدفتر العقاري الذي يشكل سند الملكية ، أما نص المادة 19 من المرسوم 63-76 فإنها اعتبرته سندا إداريا يسلم لمالك العقار الممسوح طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية<sup>20</sup> (قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن نموذج الدفتر العقاري ج ر العدد 20 المؤرخة في 1977/03/09).

وبناء على هذه النصوص القانونية حاول بعض الفقهاء الجزائريون تعريف الدفتر العقاري و بالنظر للجهة المصدرة لهذا الدفتر اختلفوا في تحديد طبيعته القانونية ، فعرف أنه " السند الاداري الذي يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم ، و هذا بعد انتهاء عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري ، وهو يسلم لمالك الذي حقه قائم بمناسبة انشاء بطاقات عقارية مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج خاص و بقرار صادر عن وزير المالية و هو القرار الصادر بتاريخ 1976/05/27 المعبر عن الوضعية القانونية المالية للعقارات"<sup>21</sup> (مجيد خلوفي ، الدفتر العقاري، مجلة الموثق ، العدد 08 لسنة 2008 ص 77). ، و هو : "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح ، ينشأ استنادا على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري للمالك اثباتا لحقوقه، و يعد السند الوحيد المثبت للملكية"<sup>22</sup> (مرحي ريم ، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 125).

وعليه فإن الدفتر العقاري يعتبر بمثابة حسم للملكية العقارية و سندا قويا للملكية يستمد روحه من وثائق المسح لهذا وجب مراعاة مقاييس لحدود الرسم الطبوغرافي لحدود الملكيات المنجزة تحت مسؤولية المحافظ العقاري<sup>23</sup> (حشود نسيم ، القيمة القانونية للدفتر العقاري، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعفرون جامعة البليدة 02 ص 35). و يقيد عليه الحقوق و الاعباء المتعلقة بهذا العقار<sup>24</sup> (نعيمه حاجي المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009 ص 122). ليعبر عن الوضعية القانونية الفعلية لهذا العقار.

فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما هو موجود في الدفتر، و يمنع التحشير و الشطب ، لهذا يجب أن يكون مضمون الدفتر واضحا و مقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي و البياض يشطب عليه بخط و الجداول مرقمة و موقعة و تكتب الأسماء العائلية للأطراف بأحرف كبيرة و الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة ، و تكون الإحالات مرقمة و مسجلة بعد تأشير و الموافقة عليها من قبل المحافظ العقاري و يسطر بخط بالحبر بين إجراء و آخر و يوقع و يختم المحافظ على الدفتر العقاري ليشهد على صحة المعلومات و يضي الصفة الرسمية للملكية العقارية<sup>25</sup> (بالقاسم بواشري ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة العدد الثالث 2016 ، ص 75).

يسلم الدفتر العقاري للمالك شخصيا بمجرد أن يصبح حقه قائما بمناسبة انشاء بطاقة عقارية، أما إذا كان العقار مملوكا على الشيوخ فإنه يتم اعداد دفتر واحد و يتفق الشركاء على تعيين وكيل عنهم لحيازة هذا الدفتر و يشير المحافظ العقاري على البطاقة العقارية إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري.

في حالة تضمن الدفتر العقاري بيانات مغلوبة منقولة من الدفتر العقاري ، و على المحافظ العقاري تصحيح البطاقات العقارية و الدفتر العقاري سحب الدفتر العقاري من المالك بهدف اعادة تسليمه الدفتر المصحح مع اتلاف الدفتر القديم و يؤشر على بطاقة المطابقة بهذا الاتلاف.

أما إذا فقد المالك الدفتر العقاري المسلم له ، فعليه تقديم طلب مكتوب و مسبب مع اثبات هويته إلى المحافظ العقاري ، ليمنح دفتر جديد مع تأشير بذلك على البطاقة العقارية<sup>26</sup> (نفس المرجع ، ص 77).

و كل التصرفات الواردة على نقل ملكية العقار فإنها تخضع للشهر باستثناء واقعة الوفاة ، حيث تنص المادة 92 من القانون رقم 17-11 المتضمن لقانون المالية لسنة 2018 المعدلة لنص المادة 15 من الأمر رقم 74-75 : "كل حق ملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية .

غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم الوفاة صاحب الحقوق العينية<sup>27</sup> جاءت هذه المادة لحسم إشكال نقل الملكية باسم الورثة فحين يكون المورث تصرف في أحد ملكياته لفائدة الغير لكن العقد لم يشهر ، فالمفروض أن الشهادة التوثيقية تبين استحقاق الورثة للميراث و ليس نقلها و أنهم ليسوا من المحرومين من الإرث كالارتكاب جنابة مثلا ، ثم التأكد من عدم اكتساب حقوق من الغير بتصرفات ناقلة للملكية و لم تشهر احتراماً لإرادة الأطراف المتعاقدة ثم تتم عملية نقل الملكية من واقعة الوفاة بأثر رجعي).

كما تسري من تاريخ الوفاة أيضا الحقوق التي تم التصرف فيها من طرف المورث قيد حياته بموجب عقود في شكل رسمي و التي لم تشهر بعد عند يوم الوفاة و اذا تبين أنه تصرف فيها فإنها تخضع لقانون الشهر العقاري"

### الفرع الثاني- الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

اختلفت آراء الباحثين في القانون الجزائري حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري ، ما إذا كان يعتبر قرار إداري يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة لكونه صادر من جهة إدارية تتمثل في شخص المحافظ العقاري كما حددنا سابقا، و هو موظف عام مختص إقليميا تابعا لمدرية الحفظ العقاري التي هي تحت وصاية وزير المالية و لا يحمل توقيع مالك الدفتر العقاري<sup>28</sup> (موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 174).

أو يعتبر شهادة إدارية حيث أصحاب هذا الرأي لا يعتبرون الدفتر العقاري قرار إداري إنما يعد عملا انفراديا دوره كاشفا للمراكز القانونية و لمطابقة الدفتر العقاري للبطاقات العقارية و كذا السجل العيني، لا يحدث أثرا قانونيا، إنما كاشف للحق العيني ، و قد صدرت تعليمية من مديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/04 التي تؤكد هذا الرأي ، و جاءت لتكريس لتسوية العقارات التي تفقد لحقوق مشهورة يطلب ترقيمها للحصول على دفتر عقاري<sup>29</sup> (حشود نسيم، المرجع السابق، ص 54).

في كل الأحوال بما أنه صادر من جهة إدارية وهي طرفا في النزاع فإن القضاء الإداري هو المختص بإلغاء الدفتر العقاري شأنه شأن إلغاء القرارات الإدارية وفقا للمادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الأمر الذي يثير مسألة أخرى هل يمكن أن تكون للدفتر العقاري الحجية المطلقة في حين يمكن الغاؤه؟

### المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة

تظهر القيمة القانونية للدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة على حسب حجيتة المطلقة أو النسبية و موقف المشرع الجزائري من ذلك.

#### الفرع الأول : الحجية المطلقة للدفتر العقاري

حاول المشرع من خلال نصوصه ، و وزير المالية من خلال تعديلاته في قوانين المالية و تعليمات مديرية أملاك الدولة إيجاد حلول للإشكالات العملية و القانونية التي تعترض عملية المسح و الترقيم العقاري و تسوية الملكيات المرقمة لحساب مجهول بهدف اعطاء الملك الحقيقي أو الظاهر كل حقوقه و رسم حدود كل ملكية عقارية و التصرفات الواردة عليها بغية تطهير الملكية العقارية، فهل هذه الجهود كافية لإعطاء الحجية المطلقة في اثبات و ديمومة الملكية العقارية للمالك الذي بيده الدفتر العقاري بما يتوافق مع مبادئ الشهر العيني؟

عملا بنص المادة 15<sup>30</sup> (معدلة بموجب المادة 92 من القانون رقم 17-11).

ونص المادة 19 من الأمر 74-75 فإن الدفتر العقاري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية ، فكل حق ملكية يدعيه صاحبه يجب اثباته بموجب الدفتر العقاري و لا يمكن أن يحتج أي طرف إن لم يكن له ملكية مشهورة في السجل العقاري ، و كل حق عيني غير مقيد لا وجود له بين الأطراف أو اتجاه الغير .

وعليه تطبيقا لمبدأ القيد المطلق لنظام الشهر العيني لا يستطيع أحد أن يدعي استحقاق ملكية في مناطق ممسوحة إلا بموجب الدفتر العقاري فهي عنوان للحقيقة مهما كانت للخصم قرائن لإثبات ملكيته للعقار، و إذا فقد حقه لأخطاء ترتبت أثناء عملية المسح أو الترقيم فليس له سوى المطالبة بالتعويض عما لحقه من ضرر أمام القضاء المختص دون أن يكون له حق الالتماس بتعديل الحقوق المقيدة<sup>31</sup> (بوشنافة جمال ، المرجع السابق، ص 72). ، كما لا يمكن اكتساب الملكية بالتقادم المكسب مهما طاللت المدة لأن النظام ثابت بالقيد<sup>32</sup> (موسوني عبد الرزاق ، المرجع السابق، ص 175).

وهذا ما يؤكد قرار المحكمة العليا رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/28 في قضية بين ورثة ز.م ضد ورثة س.ع.و.ح.ر على أساس المادة 19 من الأمر 74-75 "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية و مسح الأراضي المحدث، تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية و في قضية الحال لما اعتبره قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونوا قد خالفوا القانون. ومن الثابت كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية..."<sup>33</sup> (المجلة القضائية العدد 01 لسنة 2001 ص 249).  
لكن بالرجوع لنص المادة 16 من المرسوم 63-76 أجاز المشرع إعادة النظر في الترقيم النهائي و تسليم الدفتر العقاري قضائيا مما يناقض الحجية المطلقة للدفتر العقاري و ما ذهب إليه في المادة 19 من الأمر 74-75 و ما توصلت إليه المحكمة العليا في قرارها المذكور أعلاه ، و سوف نناقش ذلك فيما يلي.

### الفرع الثاني: نسبية حجية الدفتر العقاري و موقف المشرع الجزائري

لقد خالف المشرع الأثر المطهر للقيد و قلل من القوة الثبوتية للدفتر العقاري مخالفا لمبادئ نظام الشهر العيني عندما سمح بموجب المادة 16 من المرسوم 63-76 إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء بعد الترقيم النهائي و تسليم الدفتر العقاري ، و هناك العديد من قرارات المحكمة العليا التي كرس مضمون هذه المادة اعترافا منها بنسبية حجية الدفتر العقاري من بينها قرار رقم 282811 المؤرخ في 205/02/23 التي جاء في المبدأ المؤسس عليه: " لا يجوز إعادة النظر و المنازعة في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقارات المسجدة في الدفتر العقاري إلا قضائيا"<sup>34</sup> (مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2005 ص 233).

و قرار المحكمة العليا رقم 108200 المؤرخ في 1994/03/16 الذي ذهب مع نفس المبدأ للفصل بين متخاصمين المالك له عقد توثيقي في مواجهة المشتري الذي له دفتر عقاري اكتسبه بناء على عقد عرفي بعد اتمام اجراءات المسح العام و الترقيم النهائي للعقار لفائدته ، لتطرح هنا اشكالية في الموازنة بين العقد الرسمي و الدفتر العقاري، فنسبية حجية الدفتر العقاري تجعل من العقد الرسمي الموثق الحجية المطلقة و بهذا لم نخرج عن نظام الشهر الشخصي و من دائرة النزاعات القضائية فإلى متى يبقى المستفيد من الدفتر العقاري مهدد بإلغائه؟

فلم يحدد المشرع حتى أجال لسقوط الحق في الغاء الترقيم النهائي كما فعل مع الترقيم المؤقت أو لإلغاء الدفتر العقاري، بالمقابل الملك الظاهر سعى لتحصيل الدفتر العقاري و طول اجراءات ذلك لم يعترض المالك الحقيقي والترقيم العقاري يعطي الأثر المطهر في المناطق الممسوحة الأمر الذي لم يتضمنه قرار المحكمة العليا.

وعليه لا يمكن اعتبار أن الدفتر العقاري ذا حجية قانونية مطلقة إلا بعد مرور مدة دون المطالبة بإلغائه، لكن لا يعقل ابقاء مجال الطعن مفتوحا إنما يجب تحديده بمدة معقولة يسقط بانقضائها حق رفع الدعوى حماية لاستقرار المعاملات.

**تبريرات موقف المشرع الجزائري** هو تصويب أخطاء إجراءات عملية المسح التي قد تفتقد الدقة و بالنظر للفوضى العقارية التي تشهدها الساحة العقارية و في غياب سندات الملكية و الاعتماد على تصريحات الأطراف أحيانا ، و عليه لا يمكن منع الدولة أو وزارة الشؤون الدينية و الأوقاف أو الملاك الخواص استرداد ملكياتهم المستولى عليها و معاقبتهم على أساس الحجية المطلقة للدفتر العقاري لا سيما إن كان الحائز سيء النية أو كان يعلم بأن العقار لا يجوز اكتسابه بالتقادم ، كما لا يمكن اعتبار مدة الترقيم لسنتين كافية لكشف الحائز السيء النية خلافا لمدة التقادم المكسب في نص المادة 827 من القانون المدني<sup>35</sup> ( يعتبر الأستاذ موسوني عبد الرزاق أن المشرع و كأنه يعترف بمدتين متناقضتين للتقادم المكسب للملكية العقارية. موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 177 ).

فهو يسعى لمنح المدة الكافية لكشف الحقيقة و محاولة تحقيق العدالة فالطعن القضائي يعتبر السبيل الوحيد المنصف و العادل لاستعادة الحقوق المكتسبة، لكن موقفه يجعل من نظام الشهر العيني وظيفة إعلامية و ليست مطهرة و لا نخرج من عيوب النظام السابق، كما أن الدولة تكبدت أموالا طائلة و جهد لإتمام عملية المسح دون أن تكون لها القيمة القانونية ما فائدة تسليم دفتر عقاري ثم إلغاؤه. وبالرجوع لنص المادة 24 من الأمر 74-75 فقد سمح المشرع للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري الطعن فيها بالإلغاء أمام الجهات المختصة<sup>36</sup> ( كان الاختصاص للغرف الإدارية الجهوية عملا بنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية ثم أصبح للمحاكم الإدارية عملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية)، على اعتبار أن المحافظ موظف و ليس قاض، و هذا يتماشى مع نسبية القيد، بالمقابل عملا بنص المادة 23 من الأمر 74-75 يحق لكل متضرر طلب تعويض من تصرفات المحافظ العقاري على الدولة في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقادم في كل الأحوال بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، و للدولة الحق في الرجوع على المحافظ في حالة الخطأ الجسيم .

ومن هنا أخطاء المحافظ العقاري في الترقيم العقاري تحمله المسؤولية المدنية ، و تعتبر الدولة كفيلا موسر في ضمان تحصيل التعويض، و هذا يتوافق مع الأثر المطهر للقيد ، لكن هنا **المشرع تناقض** فمن جهة نص المادة 24 من الأمر 74-75 و المادة 16 من المرسوم 63-76 تجيز إلغاء الترقيم النهائي و الدفتر العقاري و المادة 23 من الأمر 74-75 تعطي المضرور حق التعويض لتفادي الإلغاء .

والملاحظ أيضا أن المشرع لم يتخذ موقفا واضحا و صريحا فيما يخص منع اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في المناطق الممسوحة خلافا لما تضمنته المادة 827 من القانون المدني ، و موقف القضاء حول هذه النقطة عرف اختلاف ، فالقرار رقم 23782 المؤرخ في 14/04/1982<sup>37</sup> (المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1990 ص 12). لم يفرق بين العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية و الحائز الذي اكتسب الحقوق العينية بالتقادم المكسب و القرار المحكمة العليا رقم 104967 المؤرخ في 10/11/1993<sup>38</sup> (المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1995 ص 80)، الذي اجاز تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب ، بخلاف رأي المحكمة العليا رقم 129947 المؤرخ في 09/03/1998 عن الغرفة الادارية بعدم جواز تملك العقارات المشهورة بالمحافظة العقارية بالتقادم المكسب، و عليه تطبيق نص المادة 827 من القانون المدني ينطبق على المناطق غير ممسوحة في انتظار اتمام عملية المسح العام التي ستستغرق وقت لإتمامها<sup>39</sup> ( بوشنافة جمال ، المرجع السابق، ص 77).

**خاتمة :**

المشرع الجزائري لم يعطي حلول منطقية لحل المعادلة بين إعطاء الأثر المطهر للقيد و الحجية المطلقة للدفتر العقاري بما يضمن استقرار في المعاملات العقارية و تطهير الملكية من كل النزاعات القضائية و بما يتوافق مع مبادئ نظام الشهر العيني، و بين محاربة كل سيء النية يصبح مالكا لعقار مملوك للدولة أو الغير أو لأملاك عقارية لا يجوز اكتسابها و لحماية كل صاحب حق لم تنصفه إجراءات المسح العقاري التي لم تتحرى الدقة في التحقيق و تحديد الملكية العقارية و مالك العقار و في مواجهة الإشكالات التي تواجه هذه

العملية، و لهذا نرى ضرورة توحيد النصوص القانونية و عدم التناقض في قرارات أحكامنا بتوضيح رأي ثابت نعتمده ، فإما نحن مع نظام الشهر العيني وفقا لمبادئه أو نرجع لنظام الشهر الشخصي، فلا يجوز أن تكون وظيفة الشهر إعلامية فقط، و لهذا نقترح بعض الحلول التي قد تصيب أو تخطأ بحسب وجهة نظرنا و هي:

- انشاء لجنة موحدة تتابع عملية المسح من بدايتها إلى نهايتها لتراقب كل الاجراءات المتبعة و تصويب الأخطاء التي تقع تحت رئاسة قاض مختص له خبرة متفرغ لهذه العملية فقط حتى لا نشنت تركيزه في القضايا الأخرى، وإعادة النظر في التشكيلة بأخذ بعين الاعتبار كيف تتوافق التشكيلة لتجتمع و تنتقل للمعينة لعدم تفرغها مما يضعف التواصل و التحقق من كل الجوانب المادية و القانونية.
- انشاء قسم مختص على مستوى المحاكم العادية و الادارية متفرغ لتسوية منازعات المثارة بشأن عملية المسح العقاري و الترقيم العقاري و الغاء الدفتر العقاري بغية الاسراع في الفصل في النزاعات و التفرغ القاضي لها حتى لا تطول الاجراءات .
- جعل قرار تسليم الدفتر العقاري قرار قضائي حتى يكتسب الحجية المطلقة بخلاف القرار الإداري.
- تحديد أجال لسقوط الحق في رفع دعوى الالغاء الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري، حتى لا يبقى المالك مهددا بزوال ملكيته بما يخالف ديمومة الملكية و بما يعطي مصادقية لعملية المسح العقاري.
- الحرص على توعية المواطنين و تعريفهم بعملية المسح و طرق الاعتراض عن طريق وسائل الاعلام البصري و السمعي مع تبسيط المعلومة القانونية ليسهل استيعابها من المواطن البسيط، كذلك فيما يخص الاعلانات الخاصة بفتح عملية المسح و الحرص على حضور المعني عند المعينة و التحقيق في الملكية و إعلامهم بكل التعديلات القانونية بما فيها الأحكام المستحدثة للحلول القانونية المقترحة للترقيم لحساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.
- النص بصفة صريحة في نصوص خاصة على عدم إمكانية اكتساب الملكية العقارية بالتقدم المكسب في المناطق الممسوحة و يحسم الخلاف في موقف القضاء .
- حسم موقف المشرع الجزائري من تبني مبادئ نظام الشهر العيني، بإزالة التناقضات في النصوص القانونية حتى يعمل على توحيد رأي القضاء و على تطهير الملكية بصفة نهائية فلا يبقى النزاع مفتوح دون أجل يقيده و بما يحقق استقرار في المعاملات العقارية، ليعمل على تنظيم الملكية العقارية مع إتمام عملية المسح العيني بصفة نهائية.

**الهوامش**

- 1 - موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري و طرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر،مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع، نوفمبر 2017 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة أبي بكر بالقايد تلمسان، ISSN2478-0022 ،ص 168.
- 2 -الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 1975/11/18
- 3 - المادة 08 و المادة 11 من الامر رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد
- 4 -الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 2014/12/11.
- 5 - موسوني عبد الرزاق،المرجع السابق،ص169.
- 6 -مجيد خلفوني نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى ،ديوان الوطني للأشغال التربوية 2003 ، ص 111.
- 7 -عبد الحفيظ بن عبيدة اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،2003 ص 68.
- 8 - موسوني عبد الرزاق ،المرجع السابق ،ص 173.
- 9 -المادة 13 من المرسوم 63-76 .

- 10 -المادة 14 من المرسوم 63-76.
- 11 -الذي تكون له صفة التقاضي عملا بقرار رقم 367715 الصادر في 2006/01/18 ،مجلة المحكمة العليا، العدد 02 لسنة2006.
- 12 -تفرغ عملية الترقيم المؤقت في شهادة الترقيم المؤقت تأخذ نفس حكم شهادة الحيابة .
- الطيب عائشة ، المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية ، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعرفون جامعة البليدة 02.ص 32.
- 13 -ج ر العدد 76 الصادرة في 2017/12/28.
- 14 - و قد سبق و أن أدرجت المادة 67 من القانون رقم 14-10 المؤرخ 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 نص المادة 23 مكرر التي تنص : "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي ترقيما نهائيا باسم الدولة في حالة احتجاج مبرر بسند الملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة ابتداء من تاريخ ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولاية للحفظ العقاري و المحافظة العقارية و املاك الدولة و مسح الأراضي و الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف و البلدية بترقيم الملك المطالب به باسم الملكية"
- 15 - بوشنافة جمال ، موقف المشرع و القضاء من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعرفون جامعة البليدة 02.ص 64.
- 16 -نفس المرجع ،ص 64.
- 17 -مجيد خلفوني، المرجع السابق،ص ص 24-25.
- 18 -المادة 45 من المرسوم رقم 63-76 .
- 19 - المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية ج ر العدد 15 المؤرخة في 1973/02/20 الذي جاء تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1973/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية .
- 20 -قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن نموذج دفتر العقاري ج ر العدد 20 المؤرخة في 1977/03/09.
- 21 -مجيد خلوفي ، الدفتر العقاري، مجلة الموثق ، العدد 08 لسنة 2008 ص 77.
- 22 -مرحي ريم ،دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي ،الجزائر ،2009،ص 125.
- 23 - حشود نسيمية ، القيمة القانونية للدفتر العقاري، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعرفون جامعة البليدة 02.ص 35.
- 24 -نعيمية حاجي المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ،دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009 ص 122.
- 25 -بالقاسم بواشري ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة العدد الثالث 2016 ،ص 75.
- 26 - نفس المرجع ،ص 77.
- 27 - جاءت هذه المادة لحسم إشكال نقل الملكية باسم الورثة فحين يكون المورث تصرف في أحد ملكياته لفائدة الغير لكن العقد لم يشهر ، فالمفروض أن الشهادة التوثيقية تبين استحقاق الورثة للميراث و ليس نقلها و أنهم ليسوا من المحرومين من الإرث كالارتكاب جنابة مثلا ، ثم التأكد من عدم اكتساب حقوق من الغير بتصرفات ناقلة للملكية و لم تشهر احتراماً لإرادة الأطراف المتعاقدة ثم تتم عملية نقل الملكية من واقعة الوفاة بأثر رجعي.
- 28 -موسوني عبد الرزاق ،المرجع السابق ،ص 174.
- 29 - حشود نسيمية، المرجع السابق، ص 54.
- 30 -المعدلة بموجب المادة 92 من القانون رقم 17-11 .
- 31 -بوشنافة جمال ، المرجع السابق،ص 72.
- 32 -موسوني عبد الرزاق ، المرجع السابق، ص 175.
- 33 -المجلة القضائية العدد 01 لسنة 2001 ص 249.
- 34 -مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2005 ص 233.

- 35 -يعتبر الأستاذ موسوني عبد الرزاق أن المشرع و كأنه يعترف بمدتين متناقضتين للتقادم المكسب للملكية العقارية. موسوني عبد الرزاق، المرجع السابق، ص 177.
- 36 - كان الاختصاص للغرف الإدارية الجهوية عملا بنص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية ثم أصبح للمحاكم الإدارية عملا بنص المادة 800 من قنون الإجراءات المدنية و الإدارية .
- 37 -المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1990 ص 12.
- 38 -المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1995 ص 80.
- 39 - بوشنافة جمال ، المرجع السابق، ص 77.

### المراجع:

#### الكتب

- عبد الحفيظ بن عبيدة اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،2003
- مجيد خلفوني نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، الطبعة الأولى ،ديوان الوطني للأشغال التربوية 2003
- مرحي ريم ،دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي ،الجزائر ،2009
- نعيمة حاجي المسح العام و تأسيس السجل العقاري في الجزائر ،دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009

#### المقالات:

- بالقاسم بواشري ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة العدد الثالث 2016.

- موسوني عبد الرزاق، الترقيم العقاري و طرق اثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ،العدد الرابع ،نوفمبر 2017 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة أبي بكر بالقائد تلمسان، ISSN2478-0022 .

#### الملتقيات:

- الطيب عائشة ، المسح كآلية لتطهير الملكية العقارية ، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعرفون جامعة البليدة 02
- بوشنافة جمال ، موقف المشرع و القضاء من الأثر المطهر للإجراء الأول بمناسبة إجراء مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعرفون جامعة البليدة 02
- حشود نسيم ، القيمة القانونية للدفتر العقاري، كتاب الملتقى المغربي حول تطهير الملكية العقارية في التشريعات المغربية يومي 02-03 جوان 2014 كلية الحقوق و العلوم السياسية بالعرفون جامعة البليدة 02
- مجيد خلوفي ، الدفتر العقاري، مجلة الموثق ، العدد 08 لسنة 2008.

#### المجلات القضائية:

- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1990 ص 12.
- المجلة القضائية العدد الأول لسنة 1995 ص 80.
- المجلة القضائية العدد 01 لسنة 2001 ص 249.
- مجلة المحكمة العليا العدد 01 لسنة 2005 ص 233.
- مجلة المحكمة العليا، العدد 02 لسنة 2006

#### النصوص القانونية:

- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، ج ر العدد 92 المؤرخة في 18/11/1975
- القانون رقم 14-10 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر العدد 78 المؤرخة في 11/12/2014
- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر العدد 76 المؤرخة في 28/12/2017.
- النصوص التنظيمية:
- المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام ج ر العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

- المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد30 المؤرخة في 1976/04/13 .
- المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية العقارية ج ر العدد 15 المؤرخة في 1973/02/20 الذي جاء تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 1973/11/08 المتضمن قانون الثورة الزراعية .
- قرار وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن نموذج دفتر العقاري ج ر العدد 20 المؤرخة في 1977/03/09
- التعليمات:**
- وزير المالية،تعليمة من مديرية العامة للأموال الوطنية رقم 004618 المؤرخة في 2004/06/04.