

إشكالات الشهر العقاري المتعلقة بالترقيم العقاري

من إعداد

الدكتور (ة) شايب باشا كريمة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي- البليدة2

إشكالات الشهر العقاري المتعلقة بالترقيم العقاري

من إعداد الدكتور (ة) شايب باشا كريمة

أستاذة محاضرة قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة لونيبي علي-البليدة2

ملخص:

للمحافظة العقارية دور مهم من خلال الصلاحيات الممنوحة لها من طرف المشرع الجزائري بدءا بمهام المحافظ العقاري في عملية المسح العام للأراضي ومهام أخرى تتعلق بخصوص مسك السجل العقاري، باعتبار أن مصالح الحفظ العقاري تلعب فيها الدور الكبير في استكمال ما بقي من اجراءات تلبية عمليات المسح، غير أنه قد ينجم عن عملية ترقيم العقارات إشكالات جراء تسجيل الملكية أو الحقوق العينية العقارية نتيجة لعدة أسباب والتي قد تتعلق بأصل ملكية العقار وصعوبة إسناد الملكية لمالكها الحقيقي، لذلك فالمحافظ العقاري يجد صعوبة في تحديد العقارات المذكورة في السند، هذه الوضعية تترك أثرا على الترقيم العقاري وبالتالي على حجية الدفتر العقاري.

الكلمات المفتاحية: شهر عقاري، ترقيم عقاري، دفتر عقاري، سجل عقاري.

Résumé:

La conservation fonciere joue un rôle important à travers les pouvoirs que lui a conférés le législateur algérien, à commencer par les fonctions du conservateur foncier dans le cadre de l'étude générale du foncier et d'autres tâches liées à la maintenance du registre foncier, en considérant que les intérêts de la conservation de l'immobilier jouent un rôle majeur dans l'achèvement des procédures restantes pour répondre aux enquêtes, Toutefois, le processus du livre foncier peut être problématique en raison de l'enregistrement de la propriété ou des droits immobiliers dans l'immobilier, pour plusieurs raisons pouvant être liées à la propriété du bien et à la difficulté de céder la propriété à son propriétaire, ce qui rend difficile l'identification du bien immobilier mentionné dans la caution. Rodéo laisser des marques sur la numérotation fonciere et donc sur le livre foncier .

Mots-clés: Publicité fonciere - conservateur foncier - livre foncier- la numérotation fonciere.

مقدمة:

تخضع العقارات الممسوحة الى اجراءات خاصة تقتضي اخضاع الوثائق المساحية المتحصل عليها من عملية المسح العقاري لإجراءات شهر معينة ، و يعتبر الشهر العيني العقاري من بين الوسائل الفعالة لتحقيق أهداف للشهر العقاري، وتظهر علاقة المسح بالشهر من خلال المحافظة العقارية، غير أن تطبيق عملية المسح العقاري عمليا نتج عنه إشكالات عديدة أهمها العقارات المرقمة في حساب المجهول، لذلك يجد المحافظ العقاري صعوبة في تحديد العقارات المذكورة في السند إذ تعد من أهم إشكالات الشهر العقاري التي تعترض المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه خاصة عند الترقيم النهائي الذي يعتبر بمثابة الإجراء الأساسي للاعتراف.

بحق الملكية والذي لا يجوز الطعن فيه إلا أمام القضاء أمام الحجية النسبية للدفتر العقاري وعليه هي الإشكالية المطروحة تتمحور حول أهم الإشكالات الشهر العقاري المتعلقة بالترقيم العقاري بدءا بالترقيم في حساب مجهول أثناء عملية المسح إلى إشكالات الترقيم النهائي على مستوى المحافظة العقارية.

المبحث الأول: اشكالات ترقيم العقارات المسوَّحة في حساب مجهول على مستوى المحافظة**العقارية**

لقد واجهت عملية اعداد مسح الأراضي العام عدة عراقيل نتج عنها تسجيل عدة عقارات في حساب مجهول هذا ما أثر على طبيعة النظام المعتمد في الشهر العقاري في الجزائر الذي بقي يراوح مكانه دون تدارك عيوب نظام الشهر السابق .

المطلب الأول: تقييم وضعية أسباب تقييد عقار ممسوح لحساب مجهول

لقد خلفت عملية مسح الأراضي من قبل المصالح الإدارية لأمالك الدولة عدة قضايا على مستوى المحاكمة خاصة ما تعلق منها بنزاعات حول الحيازة و عملية احتيال و كذا عدم متابعة المواطنين لهذه العملية التي بقيت في العديد من المناطق الريفية حبرا على ورق دور اعلام أصحابها ما جعل المصالح تنسب كثير من الأراضي الى مجهول .

الفرع الأول: صعوبة تحديد الوضعية القانونية لأصل ملكية العقار

يصطدم لجان المسح عند الشروع في تطبيق عمليات المسح العام للأراضي بعدة اشكالات والتي قد تتعلق بأصل ملكية العقار وصعوبة إسناد الملكية لمالكها الحقيقي لذلك يتم اللجوء الى القيد في حساب مجهول (منى حنيش ، 2017 ، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية المسوَّحة والمسجلة في حساب المجهول، (مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول ، جوان 2017 ، ص 140) ⁽¹⁾ . وأن وجود هذا النوع من العقارات في منطقة غير ممسوحة فإن العقارات التي يجهل مالكها لا يمكن أن تبقى كذلك بل تؤول ملكيتها للدولة . - وقد اعتمد عبارة " عقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول " وبقي هذا المصطلح مستعملا إلى غاية صدور قانون المالية لسنة 2015. ويتم اللجوء الى هذا الإجراء إما بسبب وجود سندات ملكية لعقارات غير مشهورة أو بسبب تخلف صاحب الملكية أثناء عملية المسح أو التحقيق العقاري.

أ- وجود سندات ملكية غير مشهورة:

فطبقا لمقتضيات نظام الشهر العيني يجب أن تخضع العقارات المسوَّحة للإشهار المسبق إذ نصت المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري(المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 23، سنة 1976)⁽²⁾ على أنه : "لا يمكن بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود اشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو القرار القضائي أو شهادة الإنتقال عن طريق الوفاء يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير"

في حين أن العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل سنة 1971 تعد سندات عقارية ذات حجية قانونية بمقتضى أحكام المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المعدل بموجب المرسوم 80-210 المؤرخ في 13 نوفمبر 2008 الذي ألغى قاعدة الإشهار المسبق ، حيث قامت المحاكم آنذاك بتثبيت صحة هذه العقود العرفية بعد تقديم الأطراف إشارات من البلدية يثبت أن العقار لا يدخل ضمن صندوق الثورة الزراعية أو في الإحتياطات العقارية المنصوص عليه في الأمر 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 (الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20/02/1974 المتضمن الإحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية، عدد 19 سنة 1974)⁽³⁾

ثم تعديل المرسوم 63-76 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993 الذي ألزم عملية الشهر لإضفاء الصيغة الرسمية على المحررات العقارية.

ب- تحويل ملكية الأملاك الشاغرة:

ظهرت الأملاك الشاغرة كوضعية عقارية تزامنت مع استغلال الجزائر واثناء ذلك صدر المرسوم 03-62 المؤرخ في 23 جانفي 1962 الذي حضر جميع التصرفات و البيوع الإيجارات الخاصة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تتم لصالح المجموعات العمومية أو لجان التسيير الذي يرأسها الوالي الى غاية صدور المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 جانفي 1964 الذي حرر المعاملات العقارية المحظورة سابقا، و عليه سجلت العديد من المعاملات بعقود موثقة أشهرت بالمحافظة العقارية، غير أنه اثناء مرور فرق المسح العام للأراضي سجلت تلك العقارات باسم الدولة بحجة أنها كانت محل بيع ممنوعة في الفترة الممتدة من 1962 الى سنة 1964 (منى حنيش، الطول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، مرجع سابق، ص 140) (4). مما ترتب عليه رفض ترقيمها على مستوى المحافظة العقارية ويعتبرها ملك للدولة أو ملك بمجهول، مما صعب تسوية وضعيته القانونية للعقار لصالح المالك الحقيقي للعقار.

الفرع الثاني: غياب أصحاب العقارات أثناء المسح عملية التحقيق أو المسح

إن التعليم رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998، المتعلقة بتدبير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية (كما أن هذه التعليم تفتح أشكال التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور هذا النص و هل يرى بأثر رجعي) (5) قد ألزمت المحقق العقاري بإعداد قائمة بالعقارات التي غاب أصحابها عن الحضور لعملية التحقيق العقاري و إدراجه فيما بعد ضمن نفس الحساب الخاص بالعقارات مجهولة المالك و المتواجد على مستوى البلدية ، و ما يلاحظ من خلال مضمون هذه التعليم أن المشرع قد عامل الشخص المتخلف أو الغائب لسبب ما عن التحقيق العقاري معاملة المفقود مع العلم أن هذا الشخص الغائب يحوز سندات تثبت صفتهم على العقار أو الموجودة على مستوى المحافظة العقارية.

كذلك أن مضمون هذه التعليم يخالف أحكام المرسوم رقم 12-427 الذي يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة (المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط وكيفيات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية، عدد 69) (6) والذي حدد العقارات الأيلة للدولة.

فرغم أن الأمر رقم 74-75 قد خضع للتعديل وذلك بموجب قانون المالية سنة 2015 (قانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30 ، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 78) (7) والذي استعمل مصطلح عقار لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي " إلا أن هذا النوع من العقارات بقي يسجل في حساب الدولة، مما يرتب نفس الإشكالات، غير أن قانون المالية لسنة 2018 (أنظر المادة 89 من القانون رقم 17-11 مؤرخ في 2017/12/27، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية، عدد76) (8) المعدل للأمر رقم 74-75 قد وضع الأمر بشكل أفضل حينما نصت المادة 89 منه على أنه يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عملية مسح الأراضي، و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب ما يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " وهذا ما أكدته التعليم رقم 4060 المؤرخة في 05 أفريل 2018 (التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي) (9).

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن ترقيم العقار في حساب مجهول

لقد تسبب التسرع في إدراج العقار ضمن خانة المجهول بدون وجه حق عدة آثار سلبية سواء تعلق الأمر بحقوق الأفراد كما يؤثر سلبيًا على عملية الشهر العقاري.

الفرع الأول: التعدي على الملكية العقارية الخاصة للأفراد

إن إدراج بعض العقارات دون وجه حق ضمن فئة العقار مجهول المالك إلى الملكية الخاصة للدول يشكل تعديا فعليًا لحق ملكية الأفراد المحمية دستوريا وحرمان صاحبها الأصلي من التمتع بحقه دون تعويض وخروج ملكه من يده.

وتقييد وترقيم هذا العقار لفائدة الدولة من طرف المحافظ العقاري هذه الوضعية قد عطلت في الواقع مصالح المالكين من خلال حرمانهم من التصرف في أملاكهم وأن تنتظر الطويل أمام المحاكم التي قد لا تتصفهم، إذ أصبح وضع ترقيم بعض العقارات باسم الدولة مظهر التعدي على الملكية العقارية الخاصة وعدم استقرارها واهدار لحقوق الأفراد و بالتالي الطعن في نزاهة أعوان المسح العقاري بسبب عدم الدقة التي اتبعت في الإجراءات وعدم تحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها عدم التزام هيئة التحقيق العقاري بمهامها في مجال التحقيق العقاري.

الفرع الثاني: المساس بأسس نظام الشهر العيني

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني كأصل عام و بنظام الشهر الشخصي كاستثناء في انتظار استكمال عملية المسح العام للأراضي (أنظر المادة 27 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم)⁽¹⁰⁾، فتطبيق أسس هذا النظام من شأنه يؤدي حتما إلى استقرار الملكية العقارية و ضبطها مما يعطي صورة صادقة للحق العيني العقاري (مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، 2008، دار هومة، الجزائر، ص 21) (11). غير أنه نتج عن وضعية العقارات المرقمة في حساب مجهول التي ظهر أصحابها للمطالبة بأحقية ملكيتها أشكالًا حقيقية أمام تجسيد نظام الشهر العيني من حيث المساس بمبدأ التخصيص في تنظيم السجلات العينية سواء من الناحية المالية والعملية والتي تكلف المحافظ العقاري إعداد بطاقة عقارية جديدة للعقار وبذلك بعدد ظهور المالك الحقيقي للعقار، هذا ما يفقد القيمة الحقيقية لأهداف نظام الشهر العيني وأسسها طالما إن وضعية العقار بقيت غير نهائية بسبب عدم الحسم في هوية المالك.

كما أن المحافظ العقاري يجد نفسه مجبرا قانونيا اعداد بطاقة عقارية نهائية للعقار مباشرة باسم الدولة وكذا دفترًا عقاريا باسمها (أنظر المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المعدل و المتمم)⁽¹²⁾ دون التحري والفحص في وضعية العقار وفي حالة إعادة النظر في الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري فهذا يعتبر مساسا بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري.

المبحث الثاني: الإشكاليات المترتبة عن شهر وثائق المسح العقاري

إلى جانب الآثار السلبية الناتجة عن ترقيم العقارات لحساب مجهول و لفائدة الدولة و ما صاحبها من تعطيل عمل المحافظة العقاري على مستوى المحافظة العقاري و هو ما تطلب من المشرع في كل مرة تعديل المرسوم 74-78 لإستدراك النقائص واعطاء حلوة إشكالات قائمة وإن هذه الوضعية قد تركت آثارا على الترقيم النهائي و بالتالي على حجية الدفتر العقاري.

المطلب الأول: ظهور اعتراضات بعد ايداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

التأثير على الدفتر العقاري حجية الدفتر العقاري سواء كان مؤقتا أو نهائيا إن المحافظ العقاري مكلف بإتمام اجراءات الشهر العقاري.

الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت

نصت المادة 15 من المرسوم 63-76 على أن النزاع في الترقيم سواء كان لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب أو لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات اثبات كافية، كما يجوز للمحافظ العقاري إن برقم العقار ترقيميا مؤقتا بإسم الدولة في حالة إذا ما لم يكشف التحقيق العقاري أثناء عملية المسح عن المالك الحقيقي أو حائز العقار الممسوح ولقد نصت المادة 15 من المرسوم 63-76 أن النزاع في الترقيم المؤقت يكون بالإعتراض أمام المحافظ العقاري، فالطرف المحتاج عليه ابلاغ احتجابه للمحافظ العقاري و الى الخصم الذي سجل العقار باسمه، ففي هذه الحالة تقوم المحافظ العقاري بمحاولة الصلح بين الطرفين و تعزيز محضر للطرفين مع إمكانية لجوء المعارض لرفع دعوى يطالب بإلغاء الترقيم و هذا الإجراء من شأنه تعطيل عمل المحافظ العقاري وكذا الطعن في مصداقية هيئة المسح العقاري.

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم النهائي

إن الترقيم النهائي هو إجراء يبائره المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية إذا نصت المادة 12 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه : " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية "

ولقد جاء التنصيص على إعادة النظر في الحقوق العقارية الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 93-93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل و المتمم المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومفاد هذا النص أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاءو إن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، وما يلاحظ أن المادة 16 جاء حكمها ينافض.

الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري مع وجوب عن إجراء إشهار أي عقد أو قرار قضائي أو شهادة نقل ملكية ما لم يكن للحق موضوعها شهر مسبق أو مقارنة، أي جعلت المادة 16 أن كل أعمال الإجراء الأولي للسجل العقاري النهائية رهن إعادة النظر دون استثناء دون قيد للزمن (بوشنافة جمال، إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي، 2007 مجلة المفكر القانوني والسياسي، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلايجي، الأغواط، ص 403)⁽¹³⁾. ويعتبر نص المادة 16 قد قلل من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة.

المطلب الثاني: حجية النسبة للدفتر العقاري

بعد الإنتهاء من عملية المسح العقاري يسهم لأصحاب العقارات الثابتة حقوقهم سندات ادارية مفرغة في دفاتر عقارية تعبر فيها عن حقوقهم و المعبر عن الوضعية القانونية للعقارات.

الفرع الأول: القيمة القانونية للدفتري العقاري

لقد اعتبر المشرع الجزائري بشكل صريح بشأن الدفتري العقاري كونه الأداة الوحيدة مستقبلا لإثبات الملكية العقارية (أحمد ضيف، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، (مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، 2006)، ص 230) ⁽¹⁴⁾. ويشكل الدفتري العقاري سندا قويا للملكية العقارية وبدونه لا يمكن تسجيل أي إجراء في السجل العقاري، و كل تأشير على البطاقة العقارية يجب أن ينقل على الدفتري العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار (مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 21) ⁽¹⁵⁾. ويعتبر الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن الممسوحة (انظر المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المؤرخ في 1973/01/05، جريدة رسمية، عدد 15) ⁽¹⁶⁾. غير أن إعطاء الدفتري العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق ثابتة لأشخاص آخرين، لذلك فقد مكن المشرع الأفراد الطعن في الدفتري العقاري من خلال إمكانية الطعن في الحقوق المشهورة (ربحي أحمد، 2006، حجية الدفتري العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق و العلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، ص 310) ⁽¹⁷⁾ إشهار الحقوق العقارية قد تشوبها عيوب في الواقع أثناء عملية المسح، لذلك ترك المشرع الجزائري حجية الدفتري العقاري يبقى مرتبط بمدى أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب أعمال المسح العقاري، فأجاز المشرع إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي من خلال اللجوء الى القضاء مما جعل مبدأ الثبوتية للقيود النهائي نسبيا، وعرضة للطعن في أي وقت أمام القضاء (نفس المرجع السابق، ص 316) ⁽¹⁸⁾.

الفرع الثاني: امكانية الطعن في حجية الدفتري العقاري

على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتري العقاري الناتج عن الترقيم النهائي والفصل فيه عن طريق القضاء الى غاية انقضاء أجل سقوط الحق العيني لمدة خمسة عشر سنة (15 سنة) و يتم الطعن في الدفتري العقاري باتباع اجراءات الطعن بالإلغاء، حيث يتم تأسيس دعوى الإلغاء الدفتري العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوي إلغاء القرارات الإدارية باعتبار أن الدفتري العقاري قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الإنتهاء من عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري يتولى تحريره وتسليمه المحافظ العقاري، إن الطعن بإلغاءه يكون من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي، أو العضوي وذلك بالنظر الى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري (أحمد ضيف، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 234) ⁽¹⁹⁾. وباعتبار الدفتري العقاري يتوفر على شروط وأركان القرار الإداري من حيث الإختصاص الذي يعقد لموظف عمومي مختص قانونيا والمتمثل في المحافظ العقاري الذي أوكلت له مهمة انشاء السجل العقاري، ومسك مجموعة من البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية (ربحي أحمد، حجية الدفتري العقاري في اثبات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 325) ⁽²⁰⁾ إن هذه الإشكالات أو المعوقات من شأنها تجعل من عملية شهر العقارات لا تسير بالدقة المطلوبة.

خاتمة

إن إنتشار وضعية ترقيم العقارات في حساب الدولة هو من المشاكل التي تنجم عن تطبيق الشهر العيني والمسح العقاري والتي ترتب آثار خطيرة كونها تمس بأصل الملكية الخاصة المكرس دستوريا، كما أنها

تمس أصلا بالأسس والمبادئ الأساسية التي يستند عليها نظام الشهر العيني مما أدى الى ارتفاع عدد القضايا والمنازعات المطروحة أمام الجهات القضائية المتعلقة بهذا الموضوع، ناهيك عن الإشكالات التي تعترض المحافظ العقاري على مستوى المحافظة العقارية والتي تكون متعلقة بإمكانية الطعن في قرارات المحافظ العقاري سواء الخاصة بالترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي، هذا الأخير المرتبط بحجية الدفتر العقاري، إذ من خلال تمكين المشرع الجزائري للأفراد من الطعن فيه مما ينتج عنه الكثير من المنازعات يسبب في كثير من الحالات فشل المدعي في تقديم سندات ملكية رسمية تثبت أحقيتهم في الإستفادة من الترقيم العقاري باسمهم وبالتالي الفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

الهوامش:

- (1) منى حنيش، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية الممسوحة والمسجلة في حساب المجهول، (مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول، جوان 2017)، ص 140.
- (2) المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 23، سنة 1976.
- (3) الأمر رقم 26-74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الإحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية، عدد 19 سنة 1974.
- (4) منى حنيش، نفس المرجع السابق، ص 144.
- (5) كما أن هذه التعليلة تفتح أشكال التعامل مع العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل صدور هذا النص وهل يرى بأثر رجعي.
- (6) المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط و كفاءات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية، عدد 69.
- (7) قانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78.
- (8) أنظر المادة 89 من القانون رقم 17-11 مؤرخ في 2017/12/27، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية، عدد 76.
- (9) التعليلة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.
- (10) أنظر المادة 27 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم.
- (11) مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، (دار هومة، الجزائر، 2008)، ص 21.
- (12) أنظر المادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المعدل والمتمم.
- (13) بوشنافة جمال، اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي، (مجلة المفكر القانوني والسياسي، العدد 03، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار تلاجي، الأغواط، 2007)، ص 403.
- (14) أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، (مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، 2006)، ص 230.
- (15) مجيد خلوفي: مرجع سابق، ص 128.
- (16) انظر المادة 33 من المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المؤرخ في 1973/01/05، جريدة رسمية، عدد 15.

- (17) ربحي أحمد ، حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، (مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، 2006)، ص 310.
- (18) نفس المرجع السابق، ص 316.
- (19) أحمد ضيف، مرجع سابق، ص 234.
- (20) ربحي أحمد: مرجع سابق، ص 325.

قائمة المراجع:

الكتب:

- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2008 .

المقالات

- منى حنيش، الحلول القانونية لتطهير الأملاك العقارية المسووحة والمسجلة في حساب المجهول، (مجلة معالم الدراسات القانونية والسياسية، العدد الأول ، جوان 2017)، ص 140.
- بوشنافة جمال، اعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم العقاري النهائي، مجلة المفكر القانوني والسياسي، العدد 03 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عمار ثلايجي، الأغواط، 2007.
- ربحي أحمد، حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد 02، 2006.
- أحمد ضيف، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، (مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 06، 2006)، ص 230 .
- النصوص القانونية و التنظيمية**
- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن الإحتياطات العقارية البلدية، جريدة رسمية، عدد 19 سنة 1974.
- القانون رقم 17-11 مؤرخ في 2017/12/27، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية، عدد 76.
- قانون رقم 14-10 المؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015 ، جريدة رسمية عدد 78.
- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 23 ، سنة 1976
- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 مؤرخ في 2012/12/16، يحدد شروط و كفاءات ادارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، جريدة رسمية، عدد 69.
- التعليم رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.