الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة

*The land register as a means of proving cadastral surveying ownership*د/بن خضرة زهيرة BenKhadra Zahira⁽¹⁾

1 جامعة البليدة2، عضو مخبر الرقمنة والقانون في الجزائر، benkhadrzahira@gmail.com

تاريخ النشر: 2021/12/22

تاريخ القبول: 2021/11/18

تاريخ الإرسال: 2021/11/01

ملخص:

يعتبر المسح العقاري اجراء أولي من أجل اثبات الملكية العقارية، فهو يهدف الى تحديد الاطار العام للعقارات واثبات ملكيتها من اجل تسهيل تحديد ومعرفة أصحاب العقارات، وينتهي بتسليم الدفتر العقاري، هذا الاخير يعتبر مرآة تعكس حالة العقار الممسوح المادية والقانونية، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية. فالدفتر العقاري يتم إعداده وتسليمه من قبل المحافظ العقاري وهو هدف نظام الشهر العيني.

الكلمات المفتاحية: المسح العقاري؛ الدفتر العقاري ؛ المحافظ العقاري.

Abstract :

The real estate survey is considered as a primary procedure in order to prove property ownership. It aims to determine the general framework of estates and prove its ownership in order to facilitate the identification of property owners concluding with the delivery of the land register. This latter is considered as a mirror that reflects the material and legal status of the cadastre, which is a solid proof of property ownership. The land register is prepared and delivered by the land conservator, and it is the goal of the in-kind month system.

Keywords: the land register, the cadastre, the land conservator.

(1) د.بن خضرة زهيرة benkhadrzahira@gmail.com

مقدمة:

بعد الانتهاء من ايداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية المختصة اقليميا وبعد ان يتأكد المحافظ العقاري من قانونية و شرعية الاجراءات السابقة يقوم هذا الاخير بإصدار الدفتري العقاري من اجل تسليمه الى المالك .ويعتبر الدفتري العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأماكن الممسوحة ،وقد استعمل هذا المصطلح لأول مرة في المادة 33 من المرسوم 73 - 32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة⁽¹⁾ والتي جاء في نصها : " الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في شأن الملكية العقارية". وهو بذلك سند قانوني ذو حجية قوية تفيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة و يسلم الى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة انشاء البطاقات العقارية⁽²⁾ غير أنه يثير عدة نزاعات في المستقبل وإشكالات عديدة يصعب وصفها خاصة عند ادعاء الغير ملكيته للحق العيني، ولذلك فهناك عدة نزاعات تكون أثناء إعداده ونزاعات تكون لاحقة لإصداره وأمام هذا الوضع الاشكالية المطروحة : ما مدى حجية الدفتري العقاري ؟ أو ما هو وزن هذا السند مادام يتم الغائه من قبل القاضي الاداري باعتباره قرارا اداريا ،و كيف يتم تحصين هذا الدفتري اكثر؟

سوف ندرس هذه الاشكالية من خلال اعطاء مفهوم للدفتري العقاري و المنازعات اللاحقة لإصداره.

1. المبحث الأول: مفهوم الدفتري العقاري وكيفية إعداده

الدفتري العقاري سند اداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية طبقا للمادة 19 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري⁽³⁾، يسلم الى مالك العقار الممسوح ،ونظرا لأهميته سوف نتطرق إلى تعريفه ثم إجراءات إعداده.

1.1. المطلب الأول: تعريف الدفتري العقاري وتحديد طبيعته القانونية

باعتبار الدفتري العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية بمختلف أنواعها في الاراضي الممسوحة سوف نتطرق الى تعريفه وتحديد طبيعته القانونية.

1.1.1. الفرع الاول: تعريف الدفتري العقاري

يعرف الدفتري العقاري بأنه سند اداري يعده ويسلمه موظف اداري يسمى المحافظ العقاري يثبت فيه حقوق المستفيدين من الترقيم العقاري النهائي الحاصل بعد انتهاء عملية مسح الاراضي العام والذي سيكون محلا

لتسجيل كل الاجراءات اللاحقة للإجراء الأول⁽⁴⁾ ، ويكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية⁽⁵⁾ ، وفي هذا المعنى نصت المادة 18 من الأمر 74-75 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽⁶⁾ على ما يلي " يقدم الى مالك العقار بمناسبة الاجراء الاول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية " ، ونصت المادة 19 من نفس الأمر على ما يلي : "تسجل الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند ملكية " .

2.1.1. الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

يشكل الدفتر العقاري سجلا قويا مثبتا للملكية⁽⁷⁾ ، ولا يمكن أن يسجل أي إجراء في السجل العقاري دونه وكل تأشير في البطاقة العقارية العينية ينبغي أن ينقل على الدفتر العقاري حتى يرسم الوضعية القانونية للعقار .

عندما يتصرف المالك صاحب الدفتر العقاري تصرفا ناقلا للملكية، يضبط دفتره ويؤشر عليه بهذا التصرف بصورة واضحة دون تشطيب أو تحشير وفقا للمادة 45 من المرسوم التنفيذي 76 - 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري. ويسلم للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد للعقار، وإذا أعد المحافظ العقاري دفترا جديدا، فإنه يعمل على اتلاف الدفتر السابق ويشير لهذا الاتلاف على البطاقة العقارية للمطابقة.

وحتى يتسنى معرفة الاطار القانوني الواجب التطبيق في حالة المنازعات حول إلغاء الدفتر العقاري، لابد من تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فهناك من يعتبره عقدا اداريا وهناك من يعتبره قرارا اداريا.

أولاً: الدفتر العقاري عقدا اداريا

العقد الاداري هو : " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، تظهر فيه نية الادارة في الأخذ بأحكام القانون العام ، ويتضمن العقد شروطا استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص ويخول المتعاقد مع الادارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام "⁽⁸⁾.

وهناك من يعرفه بأنه : " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص " ⁽⁹⁾.

وعليه يستخلص من هذه التعاريف، أنه يجب أن يكون أحد أطراف العقد الاداري الادارة العمومية، وأن يكون العقد الاداري مرتبطا بنشاط من أنشطة المرفق العام ، و اذا رجعنا الى الدفتر العقاري نجد أن الادارة الممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقد بل هي الجهة المختصة بإصداره⁽¹⁰⁾. وبالتالي فالعقد الذي لا

يكون احد طرفيه شخص من اشخاص القانون العام لا يمكن ان يعتبر عقدا اداريا والمتفق عليه ان الركن الاول للعقد وهو التراضي أي تطابق الارادتين ، غير متوفر في الدفتري العقاري .

ثانيا : الدفتري العقاري قرارا اداريا

نال موضوع القرار الإداري عناية الكثير من الفقهاء ، ويمكن تعريفه: "كل عمل اداري بقصد تعديل الاوضاع القانونية كما هي قائمة وتحت صدوره او كما ستكون في لحظته مستقلة معينة" (11).

وأخيرا يمكننا القول أن القرار الإداري هو ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الادارة بصفة منفردة والذي من شأنه احداث اثار قانونية اتجاه المخاطب وبالرجوع الى كيفية اصدار القرار الدفتري العقاري نجد أنه لا يعد إلا ان يكون قرارا اداريا على اساس انه تصرف قانوني صادر من طرف المحافظ العقاري المختص اقليميا، والمحافطة العقارية هي ادارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية ، وبالتالي فهي تخضع للتوظيف العمومي وبالتالي فهي ادارة عمومية بالمفهوم الاداري الواسع.

والدفتري العقاري باعتباره قرارا اداريا يتميز بالخصائص التالية:

1/ صدور الدفتري العقاري عن جهة إدارية : الدفتري العقاري صادر عن المحافظنة العقارية والتي تعتبر هيئة إدارية تقدم خدمة عامة وذلك حسب ما حددته المادة الثانية من الأمر 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 والمتضمن القانون الأساسي للتوظيفة العامة (12).

2/ صدور الدفتري العقاري بالإرادة المنفردة وبالشكل الذي حدده القانون: إن ما يؤكد توفير هذه الخاصية في الدفتري العقاري ويضفي على الدفتري العقاري صفة القرار الإداري، هو خضوع عملية اعداد الدفتري العقاري لإجراءات خاصة تختص بها جهات ادارية مختلفة من الولاية والبلدية وادارة المسح، وفي الاخير المحافظنة العقارية، فهذه الهيئة تتولى بمفردها دون تدخل المستفيد في اصدار الدفتري العقاري بموجب تمتعها بامتيازات السلطة العامة، بل اكثر من ذلك، فان الدفتري العقاري لا يحمل اطلاقا توقيع المستفيد منه، بل توقيع وختم المحافظ العقاري فقط (13).

3/ الدفتري العقاري يحدث أثرا قانونيا: موضوع الدفتري العقاري هو تثبيت حقوق عينية واردة على العقار، وبالتالي فانه في هذه الحالة قد أنشأ أو عدل أو ألغى مراكز قانونية معينة (14).

ولقد كرس هذه الخاصية كل من المادة 33 من المرسوم 32/73 المؤرخ في جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة: " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البنية في شأن الملكية العقارية " ، وتعزز ذلك أيضا المادة 19 من الأمر 74/75 المذكور سابقا: " تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار ما وفق الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته " .

وفي الاخير نتوصل الى ان الدفتر العقاري قرارا إداريا نظرا لتوفره على عناصره التي اشترطها الفقه والقضاء.

2.1. المطالب الثاني: كيفية اعداد الدفتر العقاري

إن المشرع الجزائري اعتبر أن الدفتر العقاري من أهم سندات إثبات الملكية، لذلك حصر البيانات الواجب مراعاتها عند القيام بإعداده كالأتي:

1.2.1. الفرع الاول: الاحكام الشكلية للدفتر العقاري

يتبين لنا من خلال نص المادة 45 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أن المشرع قد سوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق وبين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري في الاحكام الشكلية البحتة، كمنع التحشير والكشط وتصحيح الاخطاء بدون الإحالات، كما يتضح أن المشرع صارما في الاحكام المتعلقة بكتابة البيانات على ظهر الدفتر العقاري لما لهذا الاخير من أهمية قانونية قد تحدث تغييرا جوهريا في المراكز القانونية للأشخاص على أساس إعطاء الشخص حق الملكية بموجب القانون، بعد أن كان مجرد حائز للعقار بدون وثائق ثبوتية تقر بملكيته للعقار⁽¹⁵⁾.

الفرع الثاني : الاحكام الموضوعية للدفتر العقاري

لقد نصت المادة 18 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على انه: "يقدم إلى المالك بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

إن العقود الإدارية والاتفاقات المشار إليها في المواد 16 أعلاه لا يمكن إشهارها، إلا إذا كانت مخصصة بان تكون محفوظة لدى المصلحة العامة المكلفة بمسك السجل العقاري مرفقة بالدفتر العقاري.

ويؤشر العون المكلف بمسك السجل العقاري في الدفتر العقاري إلى العقود المذكورة ويضبطه بجميع البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"

ولقد اكدت المادة 45 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، بأن الدفتر العقاري يكون مطابقا للنموذج المحدد بقرار من وزير المالية ، وقد تجسد هذا بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري⁽¹⁶⁾، وبعد الاطلاع على النموذج يتبين لنا انه الدفتر العقاري يتضمن البيانات التالية.

أولاً: ديباجة الدفتر العقاري: تتضمن الديباجة تحديد الولاية والمحافضة العقارية التي تم استخراج الدفتر العقاري منها، كما تتضمن ما يلي:

- الرقم التسلسلي للدفتر العقاري،
- البلدية الواقع في اختصاصها العقار،
- اسم المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع ، الرقم ،
- القسم،
- رقم مجموعة الملكية،
- رقم القطعة الاجمالي.

ثانياً: تعيين العقار وذلك من حيث:

- مساحة العقار،
- حالة العقار،
- محتوى العقار.

ثالثاً : الملكية

وتتضمن هذه الخانة أساسا ما يلي:

- أ- الاشهارات : أين يتم تحديد وتبيان:
- التاريخ و الحجم والتريبعة.
- ب- اجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية ، أو متعلقة بالحالة الشخصية: وتتضمن أساسا:
- أصل الملكية وتبيان تاريخ التصرف الناقل للملكية.
- اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد.

- تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض.

ت- تعيين المالك أو المالكين من حيث هويتهم، الاسم، اللقب، المهنة، الجنسية الخ

رابعاً: الإجراءات المتعلقة بالاشتراكات بالفاصل

تحتوي هذه الخانة على جل الارتفاقات الايجابية والسلبية للعقار متضمنة ما يلي:

- الاشهارات: وتحدد فيها: الحجم، التاريخ، التريبعة.
- الحقوق المشهورة : وتحدد فيها أيضا: الحجم، التاريخ، التريبعة.
- جميع التغييرات والتشطيبات التي تلحق بالحقوق المشهورة يجب وضع ختم المحافظ العقاري وتوقيعه للتأكد من صحة التغييرات ومنع حدوث التزوير.

خامساً: مجموع الحقوق المتعلقة بالتجزئات والأعباء

تتضمن هذه الخانة الحقوق المشهورة و التغييرات والتشطيبات الخاصة بهذه الحقوق المشهورة.

سادساً: الامتيازات والرهن على مجموعة الملكية. تتضمن هذه الخانة:

- الاشهارات : وتحدد فيها: الحجم، التاريخ، التريبعة.
- التسجيلات: يقيد فيها جميع الرهن العقارية و الامتيازات الواقعة على العقار .
- التغييرات أو التشطيبات المشهورة : يمكن ان يسجل فيها جميع التغييرات التي قد تطرأ على حالة العقار في اطار المرفق الواقع عليه كرفع رهن أو إلغائه.

سابعاً: تأشيرة التصديق والتي من خلالها يصادق المحافظ العقاري وتحت مسؤوليته على أمرين:

التصديق على تاريخ تسليم الدفتري العقاري لمالكه. وعلى تطابق التأشيرتان المبيتان في الدفتري مع البطاقة العقارية الموافقة له ويتم التصديق عن طريق وضع الخاتم الرسمي وتوقيع المحافظ العقاري.

إن كل المواصفات السابقة الذكر لا بد من توافرها بالدفتري العقاري حتى يكون صحيحاً، وهذه المواصفات تكون محل تأشيرت سابقة في البطاقة العقارية التي تنقل إما: للدفتري العقاري المقدم أو الدفتري الجديد. وهذه الشروط تعتبر شروط صحة الدفتري العقاري، إذ أن صدور دفتري عقاري بجميع المواصفات المذكورة سابقاً دون التأشير والتوقيع من المحافظ العقاري المختص لا يعتبر إلا بطاقة لتقديم معلومات على عقار معين بالذات. وفي الأخير بعد الانتهاء من إعداد الدفتري العقاري وضبطه يتم حفظ الدفتري العقاري بالمحافظة العقارية إلى غاية حضور أصحابه لاستلامه⁽¹⁷⁾.

2. المبحث الثاني: المنازعات اللاحقة لإصدار الدفتري العقاري

الدفتري العقاري يعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، إلا انه قد يسلم الدفتري العقاري لصاحبه ثم ينشأ بعد ذلك منازعات من أجل إلغائه ، كما قد تقوم مسؤولية المحافظ العقاري اذا ما ثبت خطأه وهو ما سوف نقوم بدراسته.

1.2. المطلب الأول: دعوى إلغاء الدفتري العقاري

يترتب على الترقيم النهائي في البطاقات العقارية تسليم سند ملكية للشخص الذي تم الترقيم لصالحه يتمثل في الدفتري العقاري، لذا فمن يريد الاعتراض على عملية تسليمه وتحريره لفائدة الغير ما عليه إلا الطعن فيه قضائيا من أجل إلغائه.

ويتم الطعن في حجية الدفتري العقاري بدعوى الالغاء التي هي من أهم الدعاوي القضائية، باعتبارها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة لمراقبة مدى مشروعية القرارات الادارية، وقد تم تعريفها " بأنها اجراء قانوني يتم بواسطته اخطار القاضي الاداري المختص نوعيا واقليميا للنظر في مشروعية القرارات الإدارية" (18).

1.1.2. الفرع الأول: خصائص دعوى إلغاء الدفتري العقاري

1- دعوى الغاء ذات طابع قضائي: والمقصود بذلك أنها اجراء قانوني يستعمل أمام القضاء، ويتم النظر فيها من طرف قاض مختص، وفقا لنص المادة 24 من الامر رقم 74/75 التي نصت على أن: " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة ".

2- دعوى الغاء دعوى موضوعية فهي طعن موضوعي تقوم على أساس اختصاص القرار الاداري وليس الادارة(19). يرتكز عملها على القرار الصادر على المحافظ العقاري، وليس شخص المحافظ العقاري، فهي تتميز بالطابع الموضوعي العيني، وعلى رافع الدعوى أن يهتم بالقرار أو يبين عيوبه، دون النظر إلى مصدر القرار.

3- تحفظ مبدأ المشروعية: ذلك أن القاضي الاداري يقوم بموجب حكمه بإلغاء الدفتري العقاري بإعدام قرار المحافظ العقاري غير المشروع ، فهي اذا تهدف الى الحفاظ على مبدأ المشروعية(20).

4- الحكم في دعوى الالغاء: إن الحكم الصادر في الدعوى بإلغاء القرار الاداري له حجية مطلقة في مواجهة الكافة، ويتمسك بالإلغاء كل من له مصلحة في ذلك ولو لم يكن طرفا في الدعوى(21).

2.1.2. الفرع الثاني: الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتري العقاري

إذا تعلق الأمر بإلغاء الدفتري العقاري في حد ذاته ، فإن الدفتري العقاري يعتبر سندا إداريا يصدر عن هيئة عمومية ذات طابع إداري، فإن الطعن بإلغائه يكون من اختصاص القضاء الإداري تطبيقا للمعيار الموضوعي، أو العضوي، وذلك بالنظر إلى موضوع الدعوى المتمثل أساسا في الطعن في سند أو قرار إداري. عملا بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁽²²⁾: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها " .

كما نصت المادة 801 في فقرتها الأولى على أنه : " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

1- دعاوى الإلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية "

يستنتج من ذلك أن القضاء الإداري، هو المختص في إلغاء الدفتري العقاري ، ولأن الدفتري العقاري هو سند إداري تصدره هيئة إدارية لامركزية تتمثل في المحافظة العقارية، فإن اختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية كدرجة أولى.

3.1.1. الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتري العقاري

يعتبر تحريك دعوى إلغاء الدفتري العقاري إجراء موقفا، بمعنى يتم تجميد كل تصرف في العقار موضوع الدفتري العقاري محل الإلغاء لغاية الفصل النهائي في الدعوى، ويترتب على إلغاء الدفتري العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره، واعتباره كان لم يكن، لأن القرار القضائي الفاصل في ذلك له حجية مطلقة، ويترتب مجموعة من الآثار، هي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري⁽²³⁾.

بمجرد حصول المحافظ العقاري على قرار إلغاء الترقيم النهائي، يقوم بدعوة حائز الدفتري العقاري الملغى لتسليم الدفتري العقاري لأجل التأشير عليه بإلغاء الترقيم النهائي، وقيده المالك الجديد مع قيد مراجع القرار القضائي. وفي حال امتناعه عن ذلك، وهي الحالة الغالبة عمليا، يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتري جديد باسم المالك الذي صدر القرار لمصلحته، والتأشير عليه في البطاقة العقارية على إلغاء الدفتري العقاري الأول، وهذا

طبقاً لأحكام المادة 50 من المرسوم رقم 63 / 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وبمجرد تسلّم الشخص الدفتري العقاري الجديد يصبح متمتعاً بكافة امتيازات المالك دون مخالفة القانون لذلك.

2.2. المطلب الثاني: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

باعتبار الدفتري العقاري وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة متمثلة في شخص المحافظ العقاري، فقد يقع في أخطاء نتيجة للمهام الموكلة إليه، والتي تكون نتيجة إهمال منه أو عمداً نتيجة تعسف في استعمال السلطة، فيتحقق هنا خطأ المحافظ العقاري الموجب للتعويض.

وبالرجوع إلى المادة 23 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نستنتج أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضرراً بالغير يترتب عليه المسؤولية الإدارية، إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض، وتمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية وعلى مستواها يخصص مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة⁽²⁴⁾. وللدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما سدده في حالة الخطأ الجسيم فقط الذي أحدثه طبقاً للمادة 23 من الأمر 74/75 السابق ذكره.

ترفع دعوى المسؤولية ضد الدولة خلال عام واحد ابتداءً من تاريخ اكتشاف فعل الضرر ويعتبر هذا الاجل مسقط، وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي 15 سنة تسري ابتداءً من تاريخ ارتكاب الخطأ الجسيم.

خاتمة:

إن الدفتري العقاري يعتبر من أهم القرارات الصادرة عن المحافظ العقاري، وهو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بشأن الأراضي الممسوحة، لذلك أحاطه المشرع بجملة من الإجراءات القبلية المعقدة بغية تحصينه قدر الامكان من الدعوى القضائية الرامية إلى الغائه، غير أنه إذا ثبت أن الدفتري بني على أسس غير قانونية من الناحية الاجرائية أو الموضوعية فإن مآله الالغاء وبالتالي الرجوع الى الحالة القانونية التي كان عليها العقار من قبل.

التوصيات:

- إن دور المحافظ العقاري في إعداد الدفتري دور فعال ولذا يجب تخصيص نص قانوني ينص صراحة على تحديد جهات القضاء المختص بالفصل في الطعون ضد قرارات وأخطاء المحافظ العقاري وتحديد مدة رفع الدعوى القضائية.
- العمل على تكوين وتدريب المحافظين العقاريين وكذلك المساعدين له في تسيير مهامه.
- إعادة النظر في المادتين 19 من الأمر 75-74 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمادة 16 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نظرا لوجود تناقض، حيث اعتبر المشرع الجزائري في المادة 19 من الأمر 75-74 المتضمن أعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الدفتري العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، مما يعني الاستغناء عن العقود الأخرى التي أدت إليه سواء كانت رسمية أو عرفية أو إدارية أو قضائية. أما المادة 16 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، هذه المادة القانونية تبين أن المشرع خرج 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 العقارية، لإعادة الحقوق إلى أصحابها الحقيقيين مهما تحصل الغير على الدفتري العقاري من غير وجه حق.
- المشرع لم يحصن الدفتري العقاري ضد محاولات اللجوء إلى القضاء لطلب الغائه، كما أنه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع الدعاوى القضائية مما يجعل صاحب الدفتري العقاري عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان، وهذا ما يؤدي إلى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية، خاصة إذا ما تصرف المالك في عقاره لفائدة الغير حسن النية، ولهذا كان على المشرع وضع نص قانوني يحدد فيه مدة معينة بانتهائها يسقط الحق في رفع الدعاوى الرامية بإلغاء الدفتري العقاري.

التهميش والإحالات:

- ¹ المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 20-02-1973.
- ² حشود نسيمة، 2003، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، الجزائر، ص 150.
- ³ المرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1993.
- ⁴ بلقاسم بواشري، ديسمبر 2016، الدفتري العقاري كسند لغثبات الملكية العقارية الممسوحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، المجلد 2، العدد 2، ص 73.
- ⁵ القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20 لسنة 1976.
- ⁶ الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18-11-1975.
- ⁷ مجيد خلفوني، 2018، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، طبعة مزيدة، الطبعة الخامسة، اخر تعديل: القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، دار هومة، ص 185.
- ⁸ عمار عوابدي، ثم الاسم الأول للمؤلف(ة)، 2002، القانون الاداري، النشاط الاداري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 194.
- ⁹ محمد الصغير بعلي، 2005، العقود الادارية، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة، ص 10.
- ¹⁰ ريم مراح، 2009، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، منشورات بغداددي، ص 129.
- ¹¹ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 230.
- ¹² الأمر 06-03 المؤرخ في 15-07-2006، المتضمن القانون الاساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2006.
- ¹³ احمد ضيف 2009، الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد، العدد 6، جامعة غرداية، ص 225-226.
- ¹⁴ نفس المرجع، ص 226.

- ¹⁵ رحايمية عماد الدين، 2014، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 256.
- ¹⁶ القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 المتضمن تحديد نموذج الدفتري العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20 لسنة 1976.
- ¹⁷ بريك الطاهر، 2013، المركز القانوني للمحافظ العقاري، عين مليلة الجزائر، دار الهدى، ص 73.
- ¹⁸ رحي احمد، 2018، حجية الدفتري العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد رقم 3، العدد 2، ص 324.
- ¹⁹ لبيض ليلي، 2012، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة ص 282.
- ²⁰ رحي أحمد، المرجع السابق، ص 324.
- ²¹ لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 282.
- ²² القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/23، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية 21 لسنة 2008.
- ²³ رحي أحمد، المرجع السابق، ص 327.
- ²⁴ مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 268.

قائمة المراجع :

المؤلفات:

- 1) بريك الطاهر، 2013، المركز القانوني للمحافظ العقاري، عين مليلة الجزائر، دار الهدى .
- 2) مجيد خلفوني، 2018، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، طبعة مزيدة، الطبعة الخامسة، اخر تعديل: القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، دار هومة.
- 3) ريم مراح، 2009، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، منشورات بغداددي.
- 4) عمار عوابدي، 2002، القانون الاداري، النشاط الاداري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
- 5) محمد الصغير بعلي، 2005، العقود الادارية، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة.

الأطروحات :

(1) رحايمية عماد الدين، 2014، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

(2) لبيض ليلي، 2012، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

الرسائل الجامعية :

(1) حشود نسيمة، 2003، الشكلية في البيع العقاري، دراسة تحليلية، رسالة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر، الجزائر.

المقالات:

(1) احمد ضيف، 2009، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد ، العدد 6 ، جامعة غرداية.

(2) ربحي احمد، 2018، حجية الدفتر العقاري في اثبات الملكية العقارية، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، المجلد رقم 3، العدد 2.

النصوص القانونية :

1. القانون رقم 08-09 المؤرخ في 02/23 / 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية 21 لسنة 2008.

2. الأمر 03-06 المؤرخ في 15-07-2006، المتضمن القانون الاساسي للوظيفة العمومية، الجريدة الرسمية عدد 46 لسنة 2006.

3. الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 92 المؤرخة في 18-11-1975.

4. المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم 123-93 المؤرخ في 19 ماي 1993 ، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1993.

5. المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 05-01-1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 20-02-1973.

6. القرار الوزاري المؤرخ في 27/05/1976 المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية العدد 20 لسنة 1976.