

نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية

قونان كهينة (1)

(1) أستاذة محاضرة قسم "أ"، كلية الحقوق والعلوم السياسية،
جامعة مولود معمري، 15000 تيزي وزو، الجزائر.

البريد الإلكتروني: kahigoun@gmail.com

الملخص:

طبقا للأمر 75/74 المؤرخ في 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، الذي يقوم على إجراءات متسلسلة ومتوالية تبدأ بعملية المسح العام للأراضي، تليها عملية تأسيس السجل العقاري وبموجبها تتم عملية تسليم الدفتر العقاري، التي تعتبر العملية القانونية النهائية والمرجع في كل عملية لاحقة، التي تضمن استقرار الملكية العقارية، ليصبح بذلك الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ويتولى تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا.

الكلمات المفتاحية:

الشهر العيني، المسح العقاري، السجل العقاري، الدفتر العقاري.

تاريخ إرسال المقال: 2020/02/25، تاريخ قبول المقال: 2020/11/29، تاريخ نشر المقال: 2020/12/31

لتهميش المقال: قونان كهينة، "نظام الشهر العيني كأساس لتأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 04، 2020، ص ص. 500-520.

<https://www.asjp.cerist.dz/en/PresentationRevue/72>

المقال متوفر على الرابط التالي:

المؤلف المراسل: قونان كهينة، kahigoun@gmail.com

In-kind advertising system as the basis for the establishment of the property register based on property accounting

Summary:

In accordance with ordinance 75-74 of 12/11/1974 containing the preparation of the general survey and the establishment of the land register, the Algerian legislator adopted the system of publicity in kind, which is based on sequential procedures and consecutive that begin with the general surveying process, followed by the land registry process and by which the book delivery process is completed. Real estate, which is the final legal process and the benchmark in each subsequent process, which guarantees the stability of real estate property, so that the real estate book becomes the only basis for real estate property in the areas studied, and it is edited and delivered by the relevant real estate portfolios at regional level.

Keywords:

Publicity in kind, surveying, real estate register, land book

Système de publicité réelle : fondement d'établissement du livret foncier

Résumé:

Conformément à l'ordonnance 75-74 du 12/11/1974 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier, le législateur algérien a adopté le système de publicité réelle basé sur des procédures séquentielles et consécutives qui commencent par le processus d'arpentage général, suivies par le processus d'établissement du registre foncier soldées par la remise du livre foncier. Ce processus juridique garantit la stabilité de la propriété immobilière, de sorte que le livre immobilier devient la seule base pour la propriété immobilière.

Mots clés:

Publicité, arpentage, registre, livret foncier

مقدمة

ترجع جذور الدفتر العقاري إلى القانون الألماني وارتبط هذا المفهوم بنظام الشهر العيني، الذي يعتمد أساساً على عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وقد تنبأه المشرع الجزائري بمقتضى الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، الذي يهدف إلى التطهير الشامل للملكية العقارية، والذي وضع حيز التطبيق سنة 1976 بمقتضى المرسوم رقم 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام⁽²⁾ والرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري⁽³⁾، وعليه فالدفتر العقاري يمثل وبحق تجسيدا فعلياً لنظام الشهر العيني.

وقبل التطرق إلى نظام الشهر العيني، لا بد من التأكيد على أن العالم يعرف اليوم نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي وهو أكثر انتشاراً في الدول اللاتينية لأسبقيته في الظهور، ونظام الشهر العيني الذي نجده مطبقاً في الدول الأنجلوساكسونية.

يعتمد نظام الشهر الشخصي في إعلان التصرفات العقارية على أساس أسماء الأشخاص القائمين بها وليس على أساس العقار، بحيث يكون العقار موضوع التصرف في المرتبة التالية، وطبقاً لهذا النظام، ينشأ في البلد الواحد سجل عام أو سجلات محلية في مراكز الأقاليم، يرصد بها كل تصرف منشئ لحق عيني ويكون رصده باسم المتصرف.

من أهم خصائص هذا النظام، أن الشهر فيه ليس إلا طريقاً للعانية، لا سبباً لانتقال حق الملكية أو الحقوق العينية الأخرى، لأن الانتقال الصحيح، لا بد أن يستند إلى عقد صحيح، فإذا استند إلى عقد باطل أو تقرر بطلانه مثال على ذلك بيع ملك الغير، فلا يكسب المتصرف إليه حقاً، لأن الشهر ليس من شأنه أن يطهر عيوب العقد.

يضاف إلى ذلك أن العقارات في ظل نظام الشهر الشخصي لا تعرف بمواقعها وأرقامها، وإنما بأسماء مالكيها وأصحاب الحقوق العينية عليها، والشخص في هذا النظام، يعتبر محل اعتبار عند الشهر⁽⁴⁾.

كما أن نظام الشهر الشخصي ليس له أية قوة ثبوتية، حيث أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق والرقابة من الموظف المسؤول عن عملية التسجيل، إذ يتم شهرها حتى وإن كانت قابلة للإبطال أو

¹ - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12/11/1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج، ر عدد 92، الصادر في 18/11/1975، معدل ومتمم.

² - مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر، عدد 30 الصادر في 13/04/1976، معدل ومتمم.

³ - مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج، ر عدد 30، الصادر في 13/04/1976، معدل ومتمم.

⁴ - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، دون تاريخ نشر، ص 13 .

الفسخ حتى بعد شهره، وعلى هذا الأساس يسمى نظام الشهر الشخصي، بنظام تسجيل العقود، وتسجل التصرفات كما هي، دون إغارة أدنى اهتمام لصحة التصرف أو عدمه، كما تشهر المحررات المتعلقة بتصرفات عقارية في ظل نظام الشهر الشخصي كما هي، إذ لا يحق المحافظ العقاري في مدى صحتها، لا من ناحية الشكل ولا من ناحية الموضوع، فإذا كانت هذه التصرفات صحيحة، ظلت صحيحة، وإذا كانت معيبة، فالشهر العقاري لا يصحّها.

يقوم نظام الشهر العيني خلافا لنظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية، على العين نفسها، أي على العقار موضوع التصرف، إذ يمسك سجل على مستوى مصلحة الشهر وقد أطلق المشرع الجزائري على هذا السجل "مجموعة البطاقات العقارية"، وهذا أقرب إلى الصواب، لأنه من الناحية العملية، لا نجد سجل بآتم معنى الكلمة وإنما مجموعة من البطاقات، على أن تخصص كل واحدة أو أكثر منها لعقار معين. وانطلاقاً من أهمية موضوع نظام الشهر العيني ودوره البارز في تأسيس السجل العقاري القائم على مسك الدفاتر العقارية، نطرح الإشكالية التالية: فيما يتمثل مضمون هذا النظام وما هي الإجراءات التقنية المتبعة لتجسيده على أرض الواقع؟

للإجابة على الإشكالية أعلاه، اعتمدنا المنهج التحليلي من خلال الوقوف على مختلف النصوص القانونية الناظمة للموضوع، والمنهج الوصفي، من خلال إدراج بعض التعاريف كلما اقتضت الحاجة إلى ذلك، معتمدين على خطة مقسمة إلى مبحثين، على النحو التالي:

المبحث الأول: تحديد مضمون نظام الشهر العيني.

المبحث الثاني: الإجراءات التقنية لتطبيق نظام الشهر العيني.

المبحث الأول: تحديد مضمون نظام الشهر العيني

تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني يظهر ذلك جليا من خلال أحكام الأمر رقم 74/75 السالف الذكر والمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بإعداد ومسح الأراضي العام، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ويحقق هذا النظام حماية الملكية العقارية ودعم الائتمان وتعزيز الثقة في المعاملات، حيث يتميز هذا النظام بأن جميع الحقوق العينية أصلية كانت أو تبعية لا تكتسب إلا بالشهر. لذلك فإن تحديد هذا النظام يتوقف على البحث في مفهومه (المطلب الأول) بالإضافة إلى تقييمه (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر العيني

يعتبر نظام الشهر العيني أرقى ما توصل إليه الفكر القانوني في مجال المعاملات والتصرفات العقارية، ويعرف أيضا بنظام تسجيل الحقوق، ولفهم مضمونه يتعين أولا ضبط تعريفه (الفرع الأول) للوصول إلى تحديد المبادئ التي تحكمه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف نظام الشهر العيني

لم يتناول المشرع الجزائري تعريف نظام الشهر العيني لا في القوانين العقارية ولا في القوانين الأخرى، مما يستلزم الرجوع إلى التعريف الفقهي، إذ هناك من عرفه بأنه: " شهر التصرفات العقارية على العين ذاتها، أي العقار موضوع التصرف، ويكون ذلك في سجل يعرف بالسجل العيني أو السجل العقاري، إذ يخصص لكل عقار صفحة في سجل تعرف بالصفحة العقارية أو صفحة السجل العيني، تقيد فيه كافة الحقوق التي ترد على العقار وأصحاب هذه الحقوق والقيود والتغيرات التي تطرأ عليها"⁵.

فنظام الشهر العيني تتم عملية الشهر فيه على أساس العقارات وليس الأشخاص، فتشكل ما يسمى بالسجل العقاري، حيث تخصص لكل عقار تقريبا صفحة كاملة تدون عليها جميع التصرفات التي تقع على هذا العقار، كما تحوي على الوصف المادي لهذا العقار، فتحدد مساحته وموقعه⁶.

وغالبا ما يشرف على هذا السجل قاض يسمى قاض السجل ولا يدرج أي تصرف في السجل إلا بأمره، بعد أن يتخذ كل الاحتياطات للتحقق من صحة التصرف المراد إدراجه⁷.

ويتميز هذا النظام بأن الملكية وسائر الحقوق العينية الأخرى الواردة على العقارات لا تكتسب إلا بالشهر، سواء كانت حقوق عينية أصلية أو تبعية، ولكل من له حق على عقار معين، أن يرجع إلى السجل العقاري، لمعرفة العقار ذاته ومعرفة مالكة، وبالتالي يطمئن للتعامل فيه، لذلك فالتصرفات القانونية الواردة على العقار، لا يتم شهرها إلا بعد الفحص ودراسة موقع العقار ومساحته واسم مالكة، وبمجرد شهرها ينتقل الحق العقاري إلى المتصرف إليه⁸.

⁵-نقلا عن: فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007/2008، ص 23.

⁶- عمارة صليحة، نظام الشهر العقاري الجزائري، مجلة القانون والعلوم السياسية، عدد 04، 2016، ص 502.

⁷-نجيده علي، الوجيز في عقد البيع، دار النهضة العربية، القاهرة، 2003، ص 52.

⁸- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 24.

ويكون العقار وفقا لهذا النظام محل اعتبار بحيث يقتصر الشهر على العقار دون المالكين له⁹، وبالتالي يمكّن سجل عيني لدى مصلحة الشهر العقاري، يتضمن مجموعة من صحائف عينية، وكل صحيفة (أو أكثر) تختص بعقار ما¹⁰، بحيث تدون فيها جميع البيانات المتعلقة بالعقار من اسم، موقع، حدود ومساحة هذا العقار، وأيضا رقمه واسم مالكه الحقيقي، وكذا جميع التصرفات الواردة عليه وما ترتبه من حقوق وأعباء على العقار محل التصرف، فبهذه الحالة تكون الصحيفة العينية كورقة هوية للعقار، ويكون السجل العيني، كسجل الحالة المدنية للشخص الطبيعي¹¹، وبالتالي يسهل للغير الذي يريد التعامل في العقار، معرفة حالته القانونية والملاك الذين تعاقبوا عليه، إذ أنه لا يتم إجراء أي شهر عيني قبل القيام بعملية التحري على صحة السندات والمحركات المراد شهرها، وأيضا مراقبة مدى استيفائها لجميع الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة فيها قانونا¹².

وتجدر الإشارة إلى أن العقار الذي تخصص له الصحيفة العينية على النحو السالف ذكره، يسمى بالوحدة العقارية، بينما يسمى السجل العقاري في التشريع الجزائري "مجموعة البطاقات العقارية"¹³.

الفرع الثاني: مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على مجموعة من الخصائص، التي تميزه عن نظام الشهر الشخصي والتي يطلق عليها أيضا بمبادئ نظام الشهر العيني، والتي تتمثل في كل من مبدأ التخصيص (أولا) مبدأ القوة الثبوتية (ثانيا) مبدأ الشرعية (ثالثا) مبدأ القيد المطلق (رابعا) ومبدأ حصر التقادم المكسب (خامسا).

أولاً: مبدأ التخصيص: يستند نظام الشهر العيني إلى العنصر الثابت في التصرفات العقارية ألا وهو العقار، ولا يأخذ بعين الاعتبار إلا بصفة عرضية اسم المالك أو صاحب الحق العيني على العقار أو ما يسمى بالعنصر المتغير في التصرفات العقارية، فوفقا لهذا النظام يتم إنشاء بطاقات عقارية وتخصيص كل بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية، على أن تدون في البطاقات كل التصرفات والأعباء والحقوق التي تكون عليها وذلك مع ذكر اسم

⁹-خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 16 .

¹⁰-بروك لياس، نظام الشهر العيني في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2006/2005، ص 10.

¹¹-ضيف أحمد، الشهر العيني بين النظرية والتطبيق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة ابن بكر بلقايد، تلمسان، 2007/2006، ص 12.

¹²- خلفونيمجيد، المرجع السابق، ص 17 .

¹³- بروك لياس، المرجع السابق، ص 10.

المالك الحقيقي¹⁴. بالتالي فإن مبدأ التخصيص هو تشخيص ذاتي لهذا العقار، دون أدنى اعتبار للشخص المتصرف إليه¹⁵. نستنتج بذلك أن البطاقة العقارية بمثابة عقد ميلاد العقار من الناحية القانونية. أما السجل العقاري فيعتبر بمثابة سجل الحالة المدنية للعقارات المسوَّحة، وهكذا فإن مبدأ التخصيص يجعل نظام الشهر العيني يسند إلى العنصر الثابت في التصرفات وهو العقار.

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري، نجد أن المشرع قد نص على هذا المبدأ في المادة 12 من الأمر رقم 74/75 سالف الذكر، كما يلي: " إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 3 أعلاه، يمك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية"، كما نص عليه أيضا في المادة 13 من نفس الأمر على أنه: " يجب على المعنيين أن يودعو لزوما من أجل تأسيس مجموعة البطاقات العقارية، لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري، جدولاً محرراً على نسختين...".

وقد أكد المشرع موقفه من مبدأ التخصيص، من خلال المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر، وذلك من خلال المادة 25 التي نصت على أن: " كل تغيير لحدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات الجديدة ويأشر على البطاقات الأصلية والجديدة بعبارة يكون كمرجع فيما بينها"، وأيضاً من خلال المادة 38 من نفس المرسوم التي نصت على أن: " كل إشهار لعقود أو قرارات قضائية تتضمن إنشاء أو تعديل أو إنهاء ارتفاقات أو حقوق مشتركة، يجب أن تكون موضوع تأشير على بطاقة كل عقار".

ثانياً: مبدأ قوة الثبوت المطلقة: يقضي هذا المبدأ بأن كل التصرفات التي يتم قيدها أو شهرها في ظل نظام الشهر العيني، تعتبر قرينة قاطعة على الملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى محل الشهر، وبذلك تكون هذه التصرفات سليمة وخالية من العيوب مهما كان مصدرها.

كما تفيد أن كل ما هو مقيد في السجل هو الحقيقة¹⁶، لأن من شأن الشهر في ظل هذا النظام، تطهير التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح المتصرف إليه في مأمّن من كل دعوى ترفع عليه بشأن التصرف الذي قام به، وعليه فإن كل حق عيني تم شهره في ظل هذا النظام، يعتبر حجياً في مواجهة الكافة،

¹⁴-صداقي عمر، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة الجزائر، 1984، ص 56.

¹⁵- ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحياة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006/2007، ص 140-141.

¹⁶- ويس فتحى، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص 198-199.

وهذا ما يعزز الثقة في بيانات السجل العقاري، فهذا الأخير لا يمكن أن يحقق الغرض منه، إلا إذا كانت البيانات الواردة فيه عن أي عقار محل ثقة من الجميع¹⁷.

ومن هنا يتضح لنا بأن لمبدأ قوة الثبوت المطلقة صلة وطيدة بمبدأ الشهر المطلق، بما أن لا وجود لأي حق عيني عقاري بالنسبة للكافة إلا من تاريخ شهره في السجل العيني، فكننتيجة طبيعية من الضروري أن تكون جميع الحقوق العينية المشهورة في السجل العيني هي الحقيقة التي لا يمكن الطعن فيها إلا بدعوى التزوير، وهو ما يقضي به مبدأ قوة الثبوت المطلق¹⁸.

ثالثاً: مبدأ المشروعية: يتميز نظام الشهر العيني بمبدأ الشرعية، ويطلق عليه أيضاً تسمية المراقبة المسبقة، ومفاده أن يحقق المكلف بالشهر في كل التصرفات بدقة وإمعان من حيث توفر كل الأركان والشروط المطلوبة لصحة التصرف¹⁹ أو بمعنى آخر، لا تتم عملية القيد في السجل العيني إلا بعد قيام الموظف المكلف بذلك بالتحقق من صحة السندات التي ستمت عملية القيد بناء عليها²⁰، وهو ما أكدته المادة 22 من الأمر رقم 75-74 التي تنص على ما يلي:

"يحقق المحافظ العقاري في هوية و أهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات و كذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار...".

تنص أيضاً المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 على ما يلي: «يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى المحافظة ما يلي:

- إما دفتر عقاري.

- إما مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس.

كما يرفض الإيداع على الخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت ضمن الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103.

- وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أو لم تعطى الإثبات المطلوب...".

¹⁷-روبيصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية،

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008، ص 20.

¹⁸- ويس فتحي، المرجع السابق، ص 165.

¹⁹-جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2017، ص 1، ص 30-31.

²⁰- عثمان وهيبية، النظام القانوني للشهر العقاري، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 2016، ص 01، ص 23.

يلاحظ من خلال هذه المواد أن المشرع قد منح للمحافظ العقاري حق مراجعة ومراقبة شكل وموضوع التصرف، وأوجب عليه في نفس الوقت أن يرفض إيداع العقود والوثائق التي لا تتوفر على الشروط الشكلية والموضوعية المطلوبة قانوناً.

وكذا منح الحق لكل من لحقه ضرر من قرارات أو أخطاء المحافظ العقاري، أن يطعن في قراراته أمام القضاء، كما رتب مسؤوليته عن الأخطاء التي يرتكبها أثناء ممارسة مهامه، وهذا ما نصت عليه المواد 23 و24 من الأمر رقم 75-74 سالف الذكر²¹.

رابعاً: مبدأ القيد المطلق: يفيد مبدأ القيد المطلق، أن الملكية العقارية وسائر الحقوق العينية الواردة على العقارات، لا تكتسب إلا بالشهر، سواء كانت هذه الحقوق أصلية أم تبعية²². ويترتب على ذلك أن يكون للقيد في السجل العيني أثر منشئ للحقوق العينية، بحيث إذا لم يتم لا ينشأ الحق، فلا يستطيع أحد أن يدعي حقا عينيا على العقار، غير مقيد في السجل العيني، إذ بالقيد تنشأ أو تنتقل أو تزول الحقوق العينية ومن ثم يصبح القيد هو مصدر الحق²³، ويعتبر كل حق تم قيده حجة بالنسبة للغير، ولا يمكن لأي كان أن ينازع في ذلك²⁴.

ويلاحظ أن هناك صلة وطيدة بين مبدأ القيد المطلق ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، حيث أن هذا الأخير يكمل المبدأ الأول، فالحق الذي يعتبر موجوداً بشهره، قد يكون قابلاً للطعن لأن هذا الأخير يطهر التصرفات من كل العيوب مهما كان مصدرها²⁵.

خامساً: مبدأ حضر التقادم المكسب: يعتبر التقادم سبباً من أسباب كسب الملكية العقارية وانتقالها، مثله في ذلك مثل البيع والوصية والميراث والالتصاق... الخ²⁶.

²¹ تنص المادة 23 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السالف الذكر على ما يلي: "تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر ولا سقطت الدعوى وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاماً ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظة في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

تنص المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السالف الذكر على ما يلي: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً".

²² بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 32.

²³ وهو ما كرسته المحكمة العليا في قرارها رقم 108200 الصادر في 16 مارس 1994، المجلة القضائية عدد 02، 1995، ص 80، وكذا القرار رقم 186606 الصادر بتاريخ 24 مارس 2000، المجلة القضائية، عدد خاص، 2004، ص 166.

²⁴ محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دار الهدى، الجزائر، 2012، ص 205.

²⁵ محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 206.

²⁶ بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 32.

بالرجوع إلى الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومان التنفيذيان له 62-76 و 63-76 السالفان الذكر، فإننا لا نجد في أي منهم أي نص قانوني صريح ينص على إمكانية تملك الحقوق العينية بالتقادم.

وذلك لأنه يتعارض مع مبدأ القيد المطلق ومبدأ القوة الثبوتية المطلقة، وكل من ثبت اسمه في السجل العقاري كمالك للعقار، يصبح في مأمن من ادعاء أي شخص يزعم أنه يملك العقار بالتقادم، وبهذا يصبح نظام الشهر العيني بمبادئه السابقة مرآة عاكسة للحقيقة²⁷.

المطلب الثاني: تقييم نظام الشهر العيني

يعتبر السجل العيني ثورة في نظام الشهر العيني، إذ يترتب على تطبيقه تغيير جذري في أنظمة التسجيل القائمة، ونظرا لمزاياه الكثيرة فقد تبنت عدة دول هذا النظام كأساس لنظام الملكية العقارية (الفرع الأول)، لكن بالرغم من مزاياه، يواجه هذا النظام صعوبات تعيق تطبيقه (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مزايا نظام الشهر العيني

تتمثل أهم مزايا نظام الشهر العيني، في توفير الحماية التامة للمتعاملين (أولا)، كما أنه يعكس الحالة الحقيقية للعقار (ثانيا)، إضافة إلى أنه يعمل على استقرار الملكية العقارية (ثالثا).

أولا: توفير الحماية التامة للمتعاملين: يعمل نظام الشهر العيني على تحقيق الحماية التامة للمتعاملين، فكل ما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنوان للحقيقة بالنسبة للغير²⁸. فالبيانات الواردة في السجل العقاري بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي تعتبر حجة مطلقة لما تتضمنه، وعليه فمن يقدم على إبرام عقد مع صاحب الحق العيني يكون على يقين بأنه هو مالكة الحقيقي وعلى علم تام بالحالة القانونية للعقار (كأن يكون مثقلا بالرهن أو ديون أو تأميمات). كما لا يثار هنا كذلك مشكل المالك الحقيقي للعقار المتصرف فيه كتشابه الأسماء في نظام الشهر الشخصي، لأنه في هذا النظام تؤخذ المعلومات والبيانات مباشرة وأساسا من العقار ذاته. كما يستحيل أن يثار مشكل التشابه في العقارات بسبب الالتصاق والجوار أو تغيير المالكين المجاورين لأن كل عقار معيننا تعيينا دقيقا ويحمل رقما معيننا معطى له مسبقا في مخطط المسح، بحيث يستحيل وجود عقارين لهما نفس الرقم والموقع وهذا ما تقضي به المادة 66 من المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر.

ثانيا: عكس الحالة الحقيقية للعقار: يعكس نظام الشهر العيني الحالة الحقيقية للعقار المراد التعامل فيه، وبالتالي تفادي الكثير من النزاعات التي يمكن أن تثار في هذا الموضوع مستقبلا. فلا يمكن الادعاء بوجود الحق

²⁷- سي يوسف زاهية، عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص 93.

²⁸- عمارة صليحة، المرجع السابق، ص 502.

العيني إلا من تاريخ شهره، ونظرا لكثرة النزاعات الناشئة عن الادعاء على المالك فإن هذا النظام هو الوحيد الذي يكفل تطهير العقار من جميع الشوائب واسناده إلى مالكة الحقيقي. فالعقار في هذا النظام يأخذ موقعا قانونيا متميزا بعد إجراء عملية المسح بحيث يمنح له دفتر عقاريا وتنشأ له بطاقة عقارية في إدارة الشهر العقاري، وهذا ما تقضي به المادة 19 من المرسوم 63/76 سالف الذكر.

ثالثا: العمل على انتقال واستقرار الملكية العقارية: إن انتقال الملكية وفقا لنظام الشهر العيني لا تتم إلا بعد التحقق من المحررات المودعة ومدى صحتها وخلوها من أي عيب شكلي أو موضوعي، وذلك بطلب وجوب تقديم الدفتر العقاري في كل معاملة عقارية، كما يجب تطابق البيانات العقارية ومجموعة البطاقات العقارية، وهذا ما تقضي به المادة 100 من المرسوم رقم 63/76 سالف الذكر.

كما أن نظام الشهر العيني يعمل على استقرار الملكية العقارية، وبالتالي تفعيل فكرة الائتمان العقاري على أرض الواقع، حيث أن الشخص الذي آلت إليه ملكية العقار بعد التسجيل في الشهر العقاري يكون مطمئنا لأن شهر السند العقاري يجعل ملكيته على العقار ثابتة ومستقرة، كما أن استقرار الملكية العقارية في هذا النظام يشجع استعمالها كضمان للديون مما يشجع الاستثمار وبالتالي ازدهار الاقتصاد.

الفرع الثاني: صعوبات ومساوئ نظام الشهر العيني

بالرغم من المزايا التي تميز نظام الشهر العيني، إلا أن الواقع العملي يسجل عدة صعوبات تحول دون تعميمه وتوسيعه كما نسجل كذلك بعض المساوئ، ويمكن تلخيص هذه العراقيل فيما يلي:

أولا: صعوبات تطبيق نظام الشهر العيني:

1- **كثرة النفقات:** إن تطبيق نظام الشهر العيني والعمل به يستدعي أولا وقبل كل شيء إعداد مسح عام وشامل للعقارات المتواجدة على كافة التراب الوطني، مع تحديد موقع كل عقار منه، مساحته، بيان حدوده وتعينها تعيينا دقيقا، وتحديد هوية الملاك، وهذا ما يتطلب جهدا ووقتا وامكانيات مادية ضخمة²⁹.

2- **صعوبة تفتيت الملكية العقارية:** إن تخصيص صحيفة أو عدة صحائف عقارية لكل وحدة عقارية، أمر صعب التحقيق في البلدان التي تفتتت فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة عندما تفتتت الملكية عن طريق الميراث أو القسمة حتى يصبح كل شخص أو أشخاص يملكون أجزاء صغيرة جدا من العقار، مما يترتب عليه عجز نظام الشهر العيني عن تلبية متطلبات تخصيص صحيفة لكل وحدة عقارية، لكن يرى البعض أنه يمكن تقادي ذلك بوضع حد أدنى لا يجب النزول عنه لاعتبار قطعة الأرض وحدة عقارية وهذا الشيء يسير التطبيق³⁰.

²⁹- الشورابي عبد الحميد، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف، الإسكندرية 1999، ص 05.

³⁰- العنابي محمود، قانون التسجيل العقاري التونسي علما وعملا، دون ذكر دار النشر، 1973، ص 132.³⁰

ثانيا: التضحية بالمالك الحقيقي كعيب في نظام الشهر العيني: إن انتقال الملكية العقارية عن طريق الشهر وحده، يجعل هذا النظام عملية لاغتصاب حقوق الملاك الحقيقيين، ويحدث عند قيام شخص بشهر حق عيني لا يملكه في الحقيقة، ما لا يمكن للمالك الحقيقي منازعته في ذلك، غير أن هذه الحالة، قل ما تحدث لأن وفقا لمبدأ الشرعية الذي يعتبر أحد الدعائم الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، الذي يلزم الموظف العام المكلف بالشهر، بالتحقيق في صحة سند ملكية المتصرف والحق المتصرف فيه وحتى وإن وقع الخطأ، فقد أقرت جل الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تعويض المالك الحقيقي ن جراء ضياع حقه بهذه الكيفية³¹.

المبحث الثاني: الاجراءات التقنية لتطبيق نظام الشهر العيني

إن تطبيق نظام الشهر العيني يستوجب في المرحلة الأولى مسح شامل للأراضي المتواجدة على التراب الوطني الذي يتم عن طريق تقسيم البلديات إلى منطقتين، منطقة حضرية ويجري فيها مسح حضاري، ومنطقة ريفية يجري فيها مسح ريفي، على أن تتولى القيام بهذه المهمة لجنة تقوم بتحديد حدود البلدية والملكيات المتواجدة داخلها، ثم تقسيمها إلى أقسام بحيث يتشكل كل قسم منها من مجموعة من وحدات متجاورة. أما المرحلة الثانية لتجسيد هذا النظام فيستوجب تشكيل بطاقات عقارية، باعتبارها مرحلة تأتي بعد الانتهاء من عملية المسح والتصفية الأولية للنزاعات التي قد تظهر خلال هذه المرحلة. وبناء على ما تقدم سنحاول البحث بشيء من التفصيل في المسح العقاري (المطلب الأول) ثم في إنشاء البطاقات العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المسح العقاري

أخذ المسح العقاري شكله الحديث في القرن التاسع عشر، باقترانه بالسجل العيني الذي ظهر لأول مرة في استراليا، بعد ذلك انتشرت هذه الطريقة تدريجيا عبر دول العالم من بينها الجزائر، الذي تبنته سنة 1975، إذ لا يمكن وضع نظام السجل العيني الذي شرع بموجب الأمر 74/75 سالف الذكر وما صاحبه من مراسم تطبيقية، ما لم يتم المسح العام للأراضي كخطوة أولى لإنشاء السجل العقاري باعتبار المسح أداة لحصر جميع الملكيات العقارية، ومن خلال هذا المطلب سنحاول البحث بشكل من التفصيل في المقصود بالمسح العقاري (الفرع الأول)، ثم في الهيئة المختصة بالمسح العقاري (الفرع الثاني) وأخيرا في اجراءات اعداد المسح العقاري (الفرع الثالث).

³¹ -محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع عقاري و زراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001، ص ص 23 - 24.

الفرع الأول: تعريف المسح العقاري

عرّف البعض³² المسح العقاري على أنه: " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه القانوني واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائياً".

وعرفه البعض الآخر³³ بأنه: عبارة عن انجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مسحية على كل مستوى كل بلدية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للسجل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها.

ويعرف المسح العقاري من خلال المادة 02 من أمر 74/75 السالف الذكر، التي تنص: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساساً مادياً للسجل العقاري". وقد أضافت المادة 04 منه: « يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد اعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي".

من النصوص السابقة يمكن القول بأن عملية المسح العقاري هي: تلك العملية الفنية والقانونية التي تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق. ويستنتج كذلك من الأمر 74-75 أن المسح يشمل جميع العقارات بغض النظر عن نوعها، وذلك ما نصت عليه المادتين 02 و08 منه، والتي تقابلها المادتين الأولى والرابعة من المرسوم 62-76 المتعلق بإعداد المسح الأراضي العام.

³² - نذكر من بينهم: ويس فتحي، المرجع السابق، ص 217.

³³ - نذكر من بينهم: رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل دكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014، ص 174.

الفرع الثاني: الهيئة المختصة بالمسح العقاري

تتولى مهمة انجاز العمليات المسحية هيئة خاصة استحدثها المشرع الجزائري، سنة 1989 يطلق عليها اسم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وبالتعاون مع العديد من الهيئات الأخرى، خاصة المحافظة العقارية، وإدارة الأملاك، وفق مراحل تتضمن إجراءات عديدة حددها المشرع بموجب العديد من القوانين، منها خاصة التعليم رقم 16³⁴

إلى غاية 1982 كان يتكفل بمسح الأراضي مكتب مسح تابع لنيابة مديرية شؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية، وهو المكتب الذي أصبح فيما بعد يسمى مفتشية شؤون الأملاك العامة والعقارية. وفي سنة 1983 تمت ترقية مكتب المسح إلى مفتشية قسم مسح الأراضي على مستوى كل ولاية عددها 31 آنذاك، وفي 1989 تمت إعادة تنظيم مصالح مسح الأراضي وترقيتها إلى مؤسسة ذات طابع إداري، تحت أسم "الوكالة الوطنية لمسح الأراضي"، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 89-234³⁵ المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

تتمثل المهمة الأساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بإعداد مسح عام للأراضي عبر كامل التراب الوطني، إذ وفي إطار السياسة التي ترسمها الحكومة، تكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بإنجاز العمليات التقنية الرامية لإعداد مسح الأراضي العام في جميع أنحاء التراب الوطني. كما بإمكان وزير المالية، ولحسابه أن يكلف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بإنجاز العمليات التقنية المخصصة لوضع جرد عام للعقارات التابعة لأملاك الدولة³⁶.

ويتجسد التنظيم الداخلي للوكالة من خلال مجلس إدارة ومدير يتولى هذا الأخير مهمة تنفيذ قرارات مجلس الإدارة وهو بمثابة المسؤول عن السير العام لهذه المؤسسة، وأما تعيينه فيتم بمرسوم بناء على اقتراح من وزير المالية³⁷.

الفرع الثالث: إجراءات إعداد المسح العقاري

يخضع المسح العقاري العام الذي يعتبر الأساس المادي لنظام الشهر العيني، للعديد من الإجراءات، تتلخص في الإجراءات الإدارية (أولا) والإجراءات التحضيرية (ثانيا) وأخيرا الإجراءات الميدانية (ثالثا).

³⁴- الرجوع للتعليم رقم 16 مؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بعملية بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.

³⁵- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 مؤرخ في 19/12/1989، يتضمن انشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج، ر عدد 54 مؤرخ في 1989/12/20.

³⁶- الرجوع إلى المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 .

³⁷- الرجوع إلى المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 .

أولاً: الإجراءات الإدارية: تتمثل الإجراءات الإدارية لعملية المسح في افتتاح هذه العملية بموجب قرار يصدره الوالي المختص اقليميا وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، وكذلك في مجموعة القرارات الادارية للولاية، ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني³⁸، كما يبلغ إلى الجمهور عن طريق الاعلانات التي تلتصق في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح عملية المسح³⁹.

وبمجرد افتتاح عملية المسح تشأ لجنة لمسح الأراضي في كل بلدية لتحديد حدود البلديات وذلك بقرار من الوالي يبين من خلالها أعضاؤها ومهامها، تطبيقاً لأحكام نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 سالف الذكر⁴⁰.

وتتشكل اللجنة من أعضاء دائمين هم قاضي من المحكمة التي توجد بها البلدية المعنية بالمسح، ضمن دائرة اختصاصها، رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من يمثله، ممثل عن إدارة أملاك الدولة، ممثل مصلحة التعمير، المحافظ العقاري، ممثل لوزارة الدفاع (رئيس القطاع العسكري على مستوى الولاية أو من يمثله)، مهندس خبير عقاري، الموثق، ممثل المصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة، مدير الفرع المحلي لمسح الأراضي أو نائبه، إضافة إلى أعضاء مؤقتين تفرضهم المصلحة ونوع العقارات المسوحة مثال عن ذلك ممثل المصالح الفلاحية.

ثانياً: الإجراءات التحضيرية: لتسهيل اعداد الوثائق المسحية تقوم اللجنة كمرحلة أولى بجمع كافة الوثائق المتعلقة بالعقارات التابعة لأملاك الدولة والبلديات وكل وثيقة من شأنها ضبط حدود العقارات⁴¹ وكإجراء أولي تجزء البلدية إلى أقسام ووحدات مع احترام عدة مبادئ نصت عليها التعليم رقم 16 سالف الذكر، وبعد ترقيم هذه الأقسام تقوم المصالح المعنية بدراسة تظهر فيها أو تحدد من خلالها المناطق التي يمكن أن تثير صعوبات لتقدم الأشغال،⁴² يتم مسح المناطق السهلة ثم الانتقال تدريجياً إلى مناطق الصعوبة وذلك ربحاً للوقت⁴³ ويعد تحديد إقليم البلدية المعنية بالمسح العام من الإجراءات التحضيرية لعملية المسح العام، ويتم ذلك عن طريق تعليم الحدود بعلامات مسحية ظاهرة، ويشرف على هذه العملية تقني لمصالح المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني ورؤساء البلديات المجاورة⁴³ وفي الأخير يحرر التقني المكلف بالمسح محضر تعيين الحدود، الذي هو عبارة عن استمارة من نوع (T 12)، يوقع عليه كل الأشخاص المؤهلين لذلك والمالكين

³⁸ - الرجوع للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 .

³⁹ - الرجوع إلى المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 .

⁴⁰ - الرجوع إلى المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 62-76 .

⁴¹ - بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 129.

⁴² - التعليم رقم 16 سالف الذكر.

⁴³ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 229-230.

والتقني الذي حرره , ثم يقدم هذا المحضر إلى الوالي قصد الموافقة⁴⁴، وفي حالة ما إذا كانت حدود مجاورة لحدود ولايات أو دول أخرى يجب أن يقدم المحضر إلى وزير الداخلية قصد الموافقة⁴⁵، ويرفق هذا المحضر بمخطط بياني للحدود تم إعداده أثناء تعيين الحدود⁴⁶.

بعد تحديد إقليم البلدية تقوم المصالح المكلفة بعملية المسح، اعتمادا على الصورة الجوية والخرائط الموجودة لديها، بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية، تكون ثابتة الحدود لتسهيل تحديد العقارات المعنية بالمسح⁴⁷، والذي يتم بمساعدة من المالكين والحائزين الظاهرين بحيث يتم استدعائهم شخصيا في ظرف 15 يوما قبل بدأ العملية فيحظرون شخصيا أو بواسطة موكل قانوني⁴⁸، ويظهرون وثائقهم وسنداتهم المتعلقة بملكية العقارات والادلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء، وفي نفس الوقت يتم الرفع الطوبوغرافي للعقارات محل المسح، وذلك بقياس العلو ونسبة الخفض بالنسبة لسطح البحر وأيضا قياس النقاط والزوايا ووضعها كمعالم في الخرائط التي يتم رسمها في إطار عملية المسح⁴⁹، وأيضا يتم تحديد نوع الاستعمال ونوعية التربة للعقارات.

ثالثا: الإجراءات الميدانية (التحقيق الابتدائي): ويقصد به خروج الفرق التقنية إلى أقسام البلدية لإجراء التحقيقات في الملكيات العقارية والحقوق العقارية الأخرى، إضافة إلى الأعباء التي تثقل العقارات محل تحقيق، بناء على الوثائق المتوفرة لدى الفرقة والملاك، إضافة إلى تصريحات الملاك والملاك المجاورين والحائزين حياة قانونية، والتأكد من المساحات والحدود الخاصة بالعقارات محل التحقيق، ومقارنتها بما هو مدون في المخططات والخرائط والوثائق الإثباتية التي بحوزة أصحابها، وتسجيل نتائج التحقيق في بطاقات التحقيق الميداني، حيث يخصص لكل عقار بطاقة تحقيق تدون فيها كل البيانات المتوصل إليها⁵⁰.

بعد الانتهاء من عملية إجراءات التحقيقات الميدانية تودع نتائج المسح بمقر البلدية لمدة شهر كامل، حيث يحق لكل من له اعتراض أن يقدم احتجاجه خلال هذه المدة وتسجل الاحتجاجات أول بأول في سجل خاص يطلق عليه سجل الاحتجاجات.

بعد غلق سجل الاحتجاجات بانتهاء مهلة الشهر، يوضع أمام لجنة المسح لتبدي رأيها بعد استدعاء الأطراف ومحاولة التوصل إلى حلول بينهم، وفي حالة عدم توصل اللجنة إلى حل النزاع وديا فعليها إعلام

44- رحابية عماد الدين، المرجع السابق، ص 233 وما بعدها.

45- باروك لياس، المرجع السابق، ص 20 .

46- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010/2009، ص 95.

47- رويصات مسعود، المرجع السابق، ص ص 49- 50.

48- الرجوع إلى المادة 06 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 62/76 .

49- بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 132.

50- التعليم رقم 16 سالف الذكر.

المعنيين بأن لهم مهلة (03) ثلاثة أشهر من أجل التوصل إلى اتفاق فيما يخص حدودهم، وإلا بإمكانهم رفع الأمر إلى القضاء مع احترام الاختصاص الإقليمي، وخلال هذه المرحلة تحدد معالم العقار المتنازع حوله مؤقتاً إلى حين انقضاء المدة أو الفصل في النزاع ليصبح التقييم نهائي⁵¹.

المطلب الثاني: تشكيل البطاقات العقارية

بعد الانتهاء من مرحلة المسح والشامل وإيداع الوثائق لدى المحافظ العقاري، الذي يقوم بمفحص هذه الوثائق والعقود قصد الاضمار، حيث يراقب البيانات الخاصة بهوية الأطراف وتعيين العقارات، وبعد التأكد من صحتها ومطابقتها للوثائق المودعة، يقوم بعملية التقييم وتكون قد انتهت الإجراءات الأولى لتأسيس السجل العقاري العيني.

ثم بعد ذلك يقوم المحافظ العقاري بمجموعة من الإجراءات الداخلية وهي إنشاء البطاقات العقارية الأبجدية التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك، والمكونة للسجل العقاري بالإضافة إلى المخططات التي تظهر النطاق الطبيعي للعقارات، ومن هنا سنحاول البحث بشيء من التفصيل في مسك مجموعة البطاقات العقارية العينية (الفرع الأول)، ثم وجوب توافق مجموعة البطاقات العقارية ومسح الأراضي العام (الفرع الثاني)، وأخيراً سنبحث في شكل وكيفية التأشير على هذه البطاقات (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إعداد مجموعة البطاقات العقارية العينية

تعتبر البطاقات العقارية العينية من بين الوثائق الأساسية المكونة للسجل العيني، فهي تظهر الحالة الطبيعية والوضعية القانونية الحالية للعقار المخصصة له⁵².

ويتولى المحافظ العقاري طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 سالف الذكر، مهمة إعداد ومسك البطاقات العقارية، حتى يتم إنشاء مجموعة البطاقات العقارات العينية.

حتى يتم إنشاء مجموعة البطاقات العقارية العينية، يجب على المعنيين طبقاً للمادة 13 من الأمر 74/75 إيداع جدول (Bordereau)، محرر في نسختين مرفقاً بجميع العقود، والمستندات المثبتة للملكية العقارية أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر، على أن يتضمن هذا الجدول وصف العقارات بالاستناد إلى مخطط مسح الأراضي، الأعباء المثقلة بها هذه العقارات، هوية وأهلية أصحاب هذه الحقوق⁵³.

⁵¹ - مزغاش اسمهان، التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري، رسالة الحصول على شهادة الماجستير، فرع الإدارة والمالية 2006/2005، ص 18 وما بعدها.

⁵² - رويصات مسعود، المرجع السابق، ص 55.

⁵³ - مزغاش اسمهان، المرجع السابق، ص 25 وما بعدها.

وتنص المادة 15 من الأمر 74/75 على ما يلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

طبقا للنص السالف الذكر، تمسك البطاقات العقارية في جميع العقود الرسمية المودعة للشهر، والمقصود بالتسجيل في مجموعة البطاقات العقارية إجراء شهر محرر رسمي بالمحافظة العقارية حتى يكتسب الشخص الحق العيني العقاري، لأن الشهر العقاري هو المصدر الوحيد للحق العيني. وبصفة عامة، يجب مسك مجموعة البطاقات العقارية عند كل تعديل للوضع القانوني للعقارات المحددة والمشهرة في السجل العيني⁵⁴.

أشار المشرع في الأمر 74/75 سالف الذكر، أن المسح يحدد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، كما يحدد الوضعية القانونية للعقارات، ومن ثمة كان لا بد من اشتراط توافق تناسق بين مصلحتي مسح الأراضي والحفظ العقاري، لضبط المعلومات والوثائق المحتوية على بيانات مسح الأراضي الخاصة بكل عقار.

وعليه، يستوجب كل تعديل للوضع القانوني لعقار ما، بناء على عقود أو قرارات ناقلة أو منشئة أو مثبتة أو مسقطة لحق عقاري، اشعار مصلحة مسح الأراضي بهذا التعديل⁵⁵ لضمان تحيين (Mise à jour) ووثائق مسح الأراضي.

إن التوفيق بين المصلحتين يتم من خلال وثيقة تدعى "مستخرج" المنصوص عليه في المادة 73 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، والذي يحتوي على ملخص العقد، ومستخرج مسح الأراضي الذي يجب تقديمه بموجب المادة 74 من المرسوم، السالف الذكر.

الفرع الثاني: أنواع البطاقات العقارية

تشمل البطاقات المكونة للسجل العقاري وفق نص المادة 20 من المرسوم رقم 76-63 السالف الذكر، على نوعين من البطاقات العقارية، يتمثل النوع الأول في بطاقات قطع الأراضي (أولا) أما النوع الثاني، فيتمثل في البطاقات العقارية الحضرية (ثانيا).

أولا: بطاقات قطع الأراضي: حسب المادة 23 من المرسوم رقم 76-63 يحدث هذا النوع من البطاقات في العقارات الريفية وذلك بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي يتم إعداده⁵⁶ وقد حدّدت

⁵⁴ - خلفوني مجيد، المرجع السابق، ص 108.

⁵⁵ - الرجوع إلى نص المادة 72 من المرسوم رقم 63/76 .

⁵⁶ - بروك لياس، المرجع السابق، ص 42-43.

الفقرة 02 من نفس المادة الوحدة العقارية بأنها: " مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمتقلة بنفس الحقوق والأعباء".

وجاء بيان الشكل الخاص بهذا النوع من البطاقات في المادة 24 من المرسوم رقم 76-63 وكذلك القرار الوزاري المتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية⁵⁷، وتجدر الإشارة إلى أن كل تغيير في حدود وحدة عقارية يكون موضوع إعداد بطاقات عقارية مطابقة وذلك بعد ترقيم الوحدات، بحيث ترتب بطاقات الملكية الخاصة بقطع الأراضي في مجموعة متميزة حسب كل بلدية، ترتب حسب الترتيب الأبجدي للأقسام وحسب الترتيب التصاعدي لأرقام مخطط مسح الأراضي⁵⁸.

ثانياً: البطاقات العقارية الحضرية: يقصد بالعقارات الحضرية كل العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلدية التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة⁵⁹، وقد تكون هذه البطاقات العقارية الحضرية إما عامة وإما خاصة وذلك على النحو التالي:

1- بطاقات عقارية عامة نموذج PR02: ينشأ هذا النوع من البطاقات للعقار المبنى سواء كان عقار ذو استعمال فردي أو جماعي (على الشيوخ)⁶⁰، وعند الاقتضاء يؤشر عليها التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وأيضاً جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار، وحسب المادة 32 من المرسوم رقم 63/76 ترتب في كل محافظة ضمن مجموعة متميزة في كل بلدية، وبالنسبة لكل بلدية ترتب حسب الشوارع، وعند الاقتضاء ترتب حسب الأقسام ومخطط المسح العام للأراضي⁶¹.

2- بطاقات عقارية خاصة بالملكية المشتركة PR03: تنشأ البطاقات العقارية الخاصة بالملكية المشتركة لكل عقار تم تقسيمه وتجزئته من عقار جماعي كلي إلى أجزاء (شقق)، فتخصص لكل جزء مقسم وفقاً لنظام الملكية المشتركة⁶²، وحسب المادة 32 من المرسوم رقم 63/76 ترتب هذه البطاقات تبعاً لترتيب البطاقة العامة المطابقة وحسب الترتيب العددي للقطع.

⁵⁷ قرار وزاري مؤرخ في 1976/05/27، يتعلق بنموذج البطاقات الشخصية المستعملة من قبل المحافظات العقارية، ج. ر عدد 20، الصادر في 09 مارس 1977.

⁵⁸ -ضيف أحمد، المرجع السابق، ص 80.

⁵⁹ -المادة 21 من المرسوم رقم 63/76.

⁶⁰ -بن عمر محمد، أثر ايداع وثائق المسح على تأسيس السجل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، مجلد 01، عدد 01، 2016، ص 50.

⁶¹ -بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 188.

⁶² -بن عمر محمد، المرجع السابق، ص 50.

الفرع الثالث: التأشير على البطاقات العقارية وتسليم الدفتر العقاري

يتم التأشير على البطاقات العقارية طبقا للمادة 33 من المرسوم رقم 76-63 بواسطة الحبر الأسود الذي لا يمحي وبكتابة واضحة ومقروءة دون ترك البياض ودون التحشير، بينما تكون بالحبر الأحمر الذي لا يمحي التأشيريات المتعلقة بالتسجيلات الخاضعة لنظام خاص، كتسجيل الرهون وحقوق الامتياز، كما يجب أن تسطر الخطوط بالمسطرة، ويسطر خط بالحبر بعد كل إجراءات⁶³.

وطبقا للمادة 34 من المرسوم أعلاه يجب أن يشمل كل تأشير على البيانات المتمثلة في تاريخ العقود والقرارات القضائية والوثائق، نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم شهرها من طرف الموثق أو السلطة القضائية أو الادارية المحررة للوثائق المطلوبة شهرها، الثمن الأساسي أو التقديري أو معدل مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة، مع إظهار في كل تأشير تاريخ الاشهار ومراجعته⁶⁴.

والجدير بالملاحظة أن المحافظ العقاري بعد إتمام عملية الترقيم العقاري النهائي أو بعد أن يصبح الترقيم المؤقت نهائيا، يقوم بإجراء الشهر وبعاد وتسليم دفتر عقاري، هذا الأخير الذي يعتبر سندا قانونيا قويا للملكية⁶⁵، تنسخ فيه البيانات الموجودة على البطاقات العقارية⁶⁶.

ويؤشر المحافظ العقاري طبقا لنص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 على صحة المعلومات المدونة في الدفتر العقاري عن طريق توقيعه ووضع خاتم المحافظة العقارية، ويسلم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على عقار ممسوح، وإنشاء بطاقة عقارية تظهر الوضعية القانونية للعقار المعني، وكل نقل للملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة جديدة، بل يتم فقط ضبط الدفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم ليتم تسليمه للمالك الجديد، ففي حالة البيع مثلا، فإن الدفتر الذي يكون في حوزة البائع، يودع لدى المحرر من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية، وعندما يشهر العقد يؤشر في الدفتر العقاري بانتقال الملكية ويسلم نفس الدفتر الجديد.

أما في حالة قسمة الملكية، فعلى المحافظ العقاري إعداد دفتر عقاري جديد وهو ما يستخلص من نص المادة 49 من المرسوم رقم 76-63، وفي حالة العقار المملوك على الشيوخ، فيتم إعداد دفتر عقاري واحد ويودع في المحافظة العقارية، إلا في حالة اتفاق الشركاء على تعيين وكيل يحتفظ بهذا الدفتر، وفي هذه الحالة يشار على البطاقة العقارية إلى الشخص الذي آل إليه الدفتر.

⁶³-بروك لياس، المرجع السابق، ص 45.

⁶⁴- المرجع نفسه، ص ص 42-43.

⁶⁵- مسلمي عبد الرحيم، براسي محمد، آلية الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، مجلد 04، عدد 02، 2019، ص 215.

⁶⁶- راجع المواد من 41 إلى 44 من المرسوم رقم 76-63، سالف الذكر.

خاتمة

ما نخلص إليه من دراسة هذا الموضوع، أن السجل العيني يعتبر ثورة في نظام الشهر، بحيث يوفر الحماية التامة للمتعاملين، فكل ما هو مقيد في السجل العقاري يعتبر عنوانا للحقيقة بالنسبة للغير، فبالبيانات الواردة في السجل العقاري بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي، تعتبر حجة مطلقة لما تتضمنه، وعليه فمن يقدم على إبرام عقد مع صاحب الحق العيني، يكون على يقين بأنه هو مالكة الحقيقي وعلى علم تام بالحالة القانونية للعقار.

كما يعكس هذا النظام الحالة الحقيقية للعقار، وبالتالي تفادي الكثير من النزاعات، بحيث أنه يأخذ موقعا متميزا بعد إجراء عملية المسح، إذ ينشأ له بطاقة عقارية، يسلم بموجبه دفتر عقاريا للمالك.

وما يلاحظ كذلك، أن الملكية في هذا النظام لا تنتقل إلا بعد التحقق من المحررات المودعة ومدى صحتها وخلوها من أي عيب، وذلك بطلب تقديم الدفتر العقاري في كل معاملة عقارية، هذا الأخير الذي يعتبر نتيجة حتمية لعملية مسح الأراضي العام، كما يمثل تجسيدا فعليا لنظام الشهر العيني، زيادة على أنه يعتبر السند القانوني الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة.

ولقد أحسن المشرع الجزائري الاختيار بتبنيه هذا النظام الحديث، الذي يكفل الثقة في المعاملات العقارية واستقرارها الذي يقوم على إجراءات تكون بصفة متسلسلة ومتوالية، بدايتها عملية المسح العام للأراضي، وبعد تمام هذه العملية ونجاحها، يتم تأسيس السجل العقاري وبموجبها تتم عملية تسليم الدفتر العقاري، التي تعتبر العملية القانونية النهائية والمرجع في كل عملية لاحقة، التي تضمن استقرار الملكية العقارية. يصبح بذلك الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ويتولى تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليميا.