

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان:

# الدفتري العقاري كوسيلة اثبات للملكية العقارية في التشريع الجزائري

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون أعمال

إشراف الأستاذ:

إعداد الطالب(ة):

د. بن صالحية صابر

مزغيش وصال درة القدس

سليماني بسمة

## لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
زرور بن نولي	أستاذ محاضر. أ	الشاذلي بن جديد - الطارف	رئيسا
صابر بن صالحية	أستاذ محاضر. أ	الشاذلي بن جديد - الطارف	مشرفاً ومقرراً
حسين أحمد	أستاذ محاضر. أ	الشاذلي بن جديد - الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023/2022



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Minister de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université el tarf

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

## تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا الممضي أدناه،

المسيد (ة) : ..... السيد (ة) .....  
.....

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: .....  
..... 11.99.46.8.4.9.5.5.5.7

الصادرة بتاريخ: .....  
..... 2016/06/16

عن دائرة: .....  
.....

المسجل بقسم : .....  
.....

والمكلف بإنجاز منكرة تخرج ماستر عنونها:

.....  
.....  
.....  
.....

أصريح بشرفي أنني التزمت بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المنهجية  
والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2023/06/20

إمضاء المعني

.....

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



# شكر وعرفان

اللهم لك الحمد حمدا كثيرا طيبا مبارك فيه نحمده ربي ونشكره على أن يسرت لنا إتمام هذا البحث على الوجه

الذي أن نرجو ان ترضى به عنا

أتوجه بالشكر إلى الأستاذ المشرف بن **صالحية صابر** على كل ما قدمه لنا من توجيهات ومعلومات قيمة

سأهمت في إثراء موضوع دراستنا في جوانبها المختلفة

كما نتقدم بجزيل الشكر إلى جميع أساتذة جامعة الشاذلي بن جديد وخاصة بكلية الحقوق

# إهداء

يرفع الله الذين آمنوا منكم والذين اوتوا العلم درجات

اللهم كما أنعمت فزد وكما زدت فبارك. كما باركت له فتمم وكما أتممت فثبت

الحمد لله أولا وأخيرا وما توفيقي إلا بالله

الا من كلله بالهيبه والوقار لمن علمني العطاء بدون انتظار إلى من أحمل اسمه بكل افتخار والدي العزيز

إلى ملاكي في الحياة إلى معنى الحب الا معنى الحنان أمي الغالية

لأختي مريم و صبرين إلى إخوتي رامي ومحمد أهدي إليكم بحبي هذا راجيا من الله تعالى التوفيق في الحياة.



وصال

# إهداء

اهدي هذا العمل الى اغلى شخصين في حياتي الى من ربياني على حب العلم والفضيلة الى من اضاء لي درب العلم شموعا الى من علمني القوة والصمود الى من كان سندا لي في الحزن قبل الفرح الى من لم يتخلى عني يوما ولم يترك يدي ولو للحظة أبي الغالي دحمان اطال الله بعمره وادام عليه الصحة..الى من يصعب حصر جميلها في كلمات الى من كانت معي بالامس تشجعني وتدعو لي واليوم تنتظر مني دعوة تصلها لقبرها لمن كانت تعد الايام والسنين وهي تنتظر هذا اليوم لروح أمي الغالية خميسة رحمك الله وجعل قبرك روض من رياض الجنة ..أهدي عملي هذا ايضا لعائلتي اخواتي خاصة اللواتي عوضن غياب أمي سميرة سامية هدى وسعاد اخوتي صغيرهم وكبيرهم .  
تحية عطرة جميلة .

الى عائلتي الثانية زوجي الغالي وسندي مصطفى امي رشيدة ابي موسى سارة وسعدة

لكم مني أسمى معاني التقدير والاحترام.

## بسمه



# مقدمة

## مقدمة

يعد العقار عصب الحياة الاجتماعية والاقتصادية لأي بلد، فقد ارتبط تطور الحضارات والأمم بالتطور العقاري هذا الأخير الذي ارتبط بوجود الإنسان على الأرض، وبتزايد السكان تزايدت حاجة الإنسان إلى السكن بمختلف مستويات هو من ثمة انعكس على تزايد الاستثمارات في المجال العقاري، إذ يلعب دورا مهما في تحقيق التنمية باعتباره الأرضية الأساسية التي تنطلق منها مختلف المشاريع في شتى المجالات الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية... الخ، وذلك بتوفير أوعية عقارية لإقامة المشاريع والبنيات الحيوية. وبتزايد حجم الاستثمارات في المجال العقاري زادت الحاجة إلى التنظيم القانوني المواكب لكل ما هو جديد في عملية التطوير العقاري.

هذا النظام القانوني يسمى بنظام الشهر العقاري ويقصد به مجموعة الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى إثبات الملكية العقارية في سجلات خاصة بذلك تمكن كافة الناس من الاطلاع عليها وبالتالي سيرورة المعاملات العقارية بكل أمانة وطمأنينة.

كما يعتبر العقار ثروة اقتصادية هامة ، ولقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 01/683 ق.م. وللثروة العقارية أهمية كبرى في اقتصاد كل دولة وخاصة الدول النامية، من بينها الجزائر التي تبنت نظام الشهر العيني، وذلك لحماية الملكية العقارية بعدما تعرضت لعدة انتقادات ولم تكن محمية في ظل نظام الشهر الشخصي.

وأیضا تعتبر عملية المسح من الأسس التي يقوم عليها نظام الشهر العيني، على اعتبار أن هذا النظام يتوقف على إجراء المسح العام للأراضي، إذ أنه يقضي أن تمسح كافة الأراضي والعقارات في إقليم البلديات، وذلك ليتم تحديد الملكيات تحديدا دقيقا بهدف إثباتها وشهرها في السجل العقاري.

ومرحلة المسح هي مرحلة أساسية ودعامة مادية ضرورية، إذ تمهد لتأسيس السجل العقاري الذي يحدد الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، ويمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية، وتنشأ لذلك محافظات عقارية يتولاها المحافظ العقاري أين يودع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به عند الانتهاء من الأشغال التقنية.

## أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية موضوع إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري في جانبين:

من الناحية النظرية للدفتر العقاري أهمية بالغة تتمثل في توحيد سندات إثبات الملكية العقارية أولاً، بالإضافة إلى حماية المالك والمتعاملين في العقار من خطر ضياع أملاكهم بالغش أو التقادم.

أما من الناحية العملية، يعد موضوع إثبات الملكية العقارية من أهم المواضيع نظراً لأن الإثبات عنصر وارد في كل المنازعات والمنازعات العقارية بصفة خاصة، بل هو العنصر الأول والأساسي فقبل أن يفصل القاضي في أي نزاع يجب أن يتأكد أولاً من صفة المتقاضي في النزاع، وصفته في النزاع تأتي من خلال ملكيته للعقار موضوع النزاع. ومن ناحية أخرى لا يمكن لأي شخص الحصول على حقه أو التصرف فيه أو استعماله أو استغلاله دون أن يثبت ملكيته بسند رسمي والدفتر العقاري هو السند الرسمي الوحيد في المناطق الممسوحة.

## أهداف الدراسة

تحديد أهداف الدراسة يعتبر خطوة مهمة في تحديد ما الذي تريد الدراسة أن تحققه، ومن أهم أهداف دراسة موضوع الدفتر العقاري وأهميته في التشريع الجزائري:

- تحديد دور الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري.
- دراسة التشريعات الجزائرية المتعلقة بالدفتر العقاري وتحليلها.
- تحديد أهمية تسجيل الملكية العقارية في الدفتر العقاري وتأكيده صحة وشرعية المعاملات العقارية.
- تحديد الآثار القانونية لتسجيل الملكية العقارية في الدفتر العقاري وأهميتها في الحفاظ على حقوق الملاك.
- دراسة العملية الإدارية لتسجيل الملكية العقارية في الدفتر العقاري وتحليل الإجراءات المتبعة فيها.
- تحديد أدوات الحماية القانونية المتاحة لأصحاب العقارات وكيفية استخدامها في حماية حقوقهم الملكية.

يمكن لهذه الأهداف أن تساعد في تحقيق الغرض من الدراسة وتحديد ما يجب تركيز الجهود عليه من أجل

تحسين نظام الدفتر العقاري وحماية حقوق الملاك في الجزائر.

## أسباب اختيار الموضوع:

## أولاً: دوافع شخصية

أهمها الميل إلى البحث في القانون الخاص والقانون العقاري بصفة أدق، وموضوع الدفتر العقاري تحديداً باعتباره من أكثر المواضيع تداولاً في المجتمع. بالإضافة إلى إثراء المكتبة القانونية على مستوى كليتنا بموضوع الدفتر العقاري.

- اهتمامنا الشخصي بمجال القانون العقاري والرغبة في فهم كيفية عمل نظام الدفتر العقاري ودوره في حماية حقوق الملاك وتنظيم المعاملات العقارية.
- تعدد المشاكل والتحديات التي تواجه نظام الدفتر العقاري في الجزائر، والحاجة إلى تحليل هذه المشاكل وتحديد الحلول الفعالة لتطوير نظام الدفتر العقاري.
- أهمية تحديث المعلومات في الدفتر العقاري وتحديد حالة العقارات بشكل دقيق، وتأثير ذلك على الشفافية والنزاهة في المعاملات العقارية.
- الرغبة في تعزيز الثقة بين الجمهور والنظام القانوني وتعزيز دور الدفتر العقاري في توثيق الملكية العقارية وتوفير بيئة أكثر استقراراً للاستثمار العقاري.
- تحديد العوائق والتحديات التي تواجه تطبيق نظام الدفتر العقاري والعمل على تجاوزها، وتعزيز الشراكة بين لقطاعين العام والخاص لتحسين نظام الدفتر العقاري وتسهيل المعاملات العقارية.

## ثانياً: أسباب موضوعية:

محاولة تسليط الضوء على مشكلة الإثبات في العقار، وما تثيره من منازعات خاصة أن المجتمع الجزائري مجتمع عرفني في أغلب معاملاته وخاصة العقارية منها. لا سيما في ظل تأخر المسح العقاري، وعدم وجود سندات رسمية كافية لإثبات الملكية العقارية. كما أنه موضوع واسع وشامل للعديد من المحاور كموضوع المسح العقاري وتأسيس السجل العقاري.

ويمكن تاختيمها فيما يلي:

- تزايد الاهتمام بمجال العقارات في الجزائر وارتفاع أسعارها، مما يجعل توثيق الملكية العقارية أمراً حيويًا لحماية حقوق الملاك وتوفير بيئة استثمارية مواتية.
- الحاجة إلى تطوير نظام الدفتر العقاري في الجزائر وجعله أكثر فعالية وشفافية وذلك لتوفير بيئة أكثر أماناً ومصداقية للمستثمرين والملاك.
- تأثير تغيير التشريعات العقارية والقانونية على نظام الدفتر العقاري والحاجة إلى دراسة هذه التغييرات وتحديد كيفية تأثيرها على الملكية العقارية ونظام الدفتر العقاري.
- الرغبة في دراسة تجارب الدول الأخرى في مجال نظم الدفتر العقاري والاستفادة من هذه التجارب في تحسين نظام الدفتر العقاري في الجزائر.

### الإشكالية:

وهذا ما دفعنا إلى طرح الإشكالية التالية:

الى أي مدى يعتبر الدفتر العقاري سنداً لإثبات الملكية العقارية؟

### الإشكاليات الجزئية:

وهذا ما يدفعنا إلى طرح بعض الإشكاليات الجزئية أهمها:

هل يجوز الدفتر العقاري على الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية؟

كيف نظم المشرع الجزائري عملية إثبات الملكية العقارية عن طريق الدفتر العقاري؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة وتماشياً مع موضوع الدراسة كونه ذو طبيعة قانونية، اتبعنا المنهج

الوصفي لوصف وتعريف كل الجوانب المتعلقة بالموضوع.

بالإضافة إلى المنهج التحليلي وذلك بتحليل مختلف النصوص القانونية والقرارات القضائية التي تخدم

الموضوع

ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا إلى إتباع الخطة الآتية:

حيث قسمنا هذا البحث إلى فصلين:

الفصل الأول بعنوان ماهية الدفتر العقاري واجراءات سيره، يتضمن مبحثين- تعرضنا لماهية الدفتر العقاري في المبحث الأول: والإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري في المبحث الثاني.

الفصل الثاني بعنوان حجية الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة، تطرقنا في المبحث- الأول إلى حجية الدفتر العقاري وموقف المشرع والقضاء الجزائري منه، وتعرضنا في المبحث الثاني إلى المنازعات المتعلقة بحجية الدفتر العقاري.

الفصل الأول:

ماهية الدفتر العقاري

وإجراءات سيره

الدفتر العقاري هو وثيقة رسمية تستخدم لتثبيت ملكية العقارات وحقوق الملكية المرتبطة بها، ويتكون من سجل رسمي يحتوي على معلومات تفصيلية عن العقار. يتم تسجيل كل عقار في صفحة خاصة به، ويتم تحديث هذه الصفحة عند حدوث أي تعديلات في حالة التحويل أو البيع أو الرهن أو أي عملية تتعلق بالملكية. إجراءات سير الدفتر العقاري تختلف من دولة إلى أخرى، ولكن بشكل عام يتم تسجيل العقار بعد تقديم طلب رسمي وتقديم المستندات اللازمة لإثبات ملكية العقار. يعتبر الدفتر العقاري مصدراً مهماً للمعلومات حول العقار، ويجب على المشتري والبائع والمستفيدين من العقارات التحقق من صحة المعلومات والحقوق المرتبطة بالعقار في الدفتر العقاري قبل القيام بأي صفقات عقارية.

## المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري أحد أهم المصادر الرسمية لتحديد الملكية العقارية في الكثير من الدول حول العالم، ويستخدم لتسجيل وتوثيق كل الحقوق والالتزامات المتعلقة بالأراضي والعقارات. وهو عبارة عن سجل رسمي تديره السلطات القضائية أو المسؤولة عن الأراضي والعقارات في الدولة، ويحتوي على معلومات كاملة حول الملكية العقارية، حيث قمنا بتقسيم المبحث الى مطلبين يشمل المطلب الأول تعريف الدفتر العقاري من الناحية اللغوية ومن الناحية الإصلاحية، اما المطلب الثاني يتضمن بيانات ومحتويات الدفتر العقاري.

## المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

من أجل الوصول إلى تعريف جامع ومانع للدفتر العقاري وجب التطرق إلى تعريفه من الناحية اللغوية أولاً، ثم من الناحية الاصطلاحية ثانياً.

## الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو وثيقة رسمية تستخدم لتثبيت ملكية العقارات وحقوق الملكية المرتبطة بها. ويتكون الدفتر العقاري من سجل رسمي يحتوي على معلومات تفصيلية عن العقار، مثل موقع العقار والمساحة والتفاصيل القانونية المتعلقة بالملكية والحقوق المرتبطة بها. ويتم تسجيل هذه المعلومات في الصفحات المخصصة لكل عقار في الدفتر العقاري، ويتم تحديث هذه الصفحات عند حدوث أي تعديلات في حالة التحويل أو البيع أو الرهن أو أي عملية تتعلق بالملكية.

ويعد الدفتر العقاري مصدراً رسمياً للمعلومات حول العقار، ويستخدم في العديد من الصفقات العقارية والقانونية. كما يشكل دليلاً رسمياً على ملكية العقار وحقوق الملكية المرتبطة به، ويساعد في توفير الحماية القانونية لأصحاب العقارات والمستفيدين منها.

## أولاً: التعريف اللغوي للدفتر العقاري

الدفتر: **Le Livret** ويعني: كراس، كتيب، سجل، وهو الصحف المضمونة التي تدون فيها الحسابات وغيرها من الأعمال التي يراد حفظها<sup>1</sup>.

العقاري **Le Foncière** : وهي مشتقة من كلمة **Foncier** والتي تعني عقار وهو كل شيء مستقر بجيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف<sup>2</sup>.

## ثانياً: التعريف الاصطلاحي للدفتر العقاري

الدفتر العقاري سند ملكية إداري يعده المحافظ العقاري وفق النموذج الذي يحدده وزير المالية ويسلمه لملك العقار سواء أكان شخصاً طبيعياً أم معنوياً، يثبت الحقوق العينية الواردة على العقار بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام، وتنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية بمناسبة الإجراء الأول من جهة، وما يطرأ من إجراءات وتغيرات لاحقة على العقار من جهة ثانية<sup>3</sup>.

ذلك السند القانوني الذي يعطي لملك العقار الحق في التصرف فيه واستغلاله بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري والذي يدون فيه جميع التصرفات الناقلة للملكية والتي من شأنها إحداث تغيير في المركز القانوني للملكية العقارية، وأنه بمجرد استلام المالك الدفتر العقاري الخاص بعقاره الممسوح سواء كان مبنياً أو غير مبنى أصبح له الحق في التصرف فيه بجميع أنواع التصرفات القانونية بالبيع والهبة والمقايضة وأصبح له أن يستغله في الإطار القانوني الساري المفعول.

وهو " الناطق الطبيعي للوضع القانوني للعقار، يستمد روحه من وثائق المسح، ينشأ استناداً على البطاقات العقارية، يسلمه المحافظ العقاري، للمالك إثباتاً لحقوقه، ويعد السند الوحيد المثبت للملكية<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> سهيل إدريس، المنهل قاموس عربي فرنسي، ط 45، دار الأدب، بيروت، لبنان، 2013، ص 728

<sup>2</sup> عماد الدين رحامية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 250.

<sup>3</sup> سعيد سعودي، "الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية الممسوحة مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد، العدد 01، أبريل 2019، ص 35.

<sup>4</sup> عماد الدين رحامية مرجع سابق ص 249.

من خلال التعريفات السابقة نستنتج أن الدفتر العقاري هو عبارة عن وثيقة إدارية تعدها وتسلمها المحافظة العقارية ممثلة في المحافظ العقاري وفق النموذج المحدد الصادر بقرار من وزير المالية ب تاريخ 1976/05/27 لمالك العقار الثابت حقه بشكل نهائي، بعد الانتهاء من عملية المسح، يعد استنادا للبطاقات العقارية المشكلة للسجل العقاري المشكلة على أساس وثائق المسح العام للأراضي ويثبت فيه جميع الحقوق العينية الأصلية والتبعية الواردة على العقار بمناسبة الإجراء الأول، وكل التغييرات الواردة عليه.

تنص المادة 32 من المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05-01-1973،<sup>1</sup> المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة على: "تستبدل شهادات الملكية العقارية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر سنة 1971 و المشار إليه أعلاه" كما نصت المادة 33 من نفس المرسوم على: "إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستتشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية.

### الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري

إن تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني كان نتيجة الدافع الذي تقتضيه المصلحة العامة والخاصة على حد سواء، فهذا النظام يهدف إلى التكريس والحفاظ على الملكية العقارية وذلك من خلال منح الدفتر العقاري لذوي الشأن وذلك لتحقيق الأهداف التالية<sup>2</sup>:

#### أولا: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب

بحصول المالك على رقم في البطاقات العقارية، يعد ذلك إثبات حقه في ملكية العقار وله أثر مطهر للحقوق العينية العقارية، والمقصود بذلك تطهير العقار الذي تم تسجيله من جميع العيوب.

حيث أن حماية الملكية العقارية هي عملية تحديد وتأكيد الحقوق الخاصة بالملكية العقارية وحمايتها من الانتهاك والاستغلال غير المشروع. يعمل الدفتر العقاري كوسيلة لحماية الملكية العقارية، حيث يتم تسجيل جميع

<sup>1</sup> الدكتور عبدالرحمن العبد الجبار، (2019)، كتاب "الدفتر العقاري في القانون السعودي"، ص314

<sup>2</sup> SEBAHI Sid'ahmad, Livret foncier 2, Algérie, 2013, www.wahid.promety.net

التفاصيل اللازمة والمعلومات الهامة حول الملكية العقارية وحقوق المالكين. يتم التأكد من صحة الملكية العقارية عن طريق عمليات التحقق والفحص المنتظمة، ويتم إجراء تعديلات على الدفتر العقاري إذا تغيرت حالة الملكية.

تطهير الملكية العقارية يشير إلى عملية تصحيح أي عيوب أو مشاكل موجودة في ملكية العقار أو في التسجيل في الدفتر العقاري. يتم تطهير الملكية العقارية عن طريق إجراء بحث وتحقيق شامل للتأكد من أن الملكية قانونية ولا توجد أي مشاكل أو عيوب في التسجيل. إذا تم العثور على أي مشاكل أو عيوب، يتم إصلاحها وتصحيح التسجيل في الدفتر العقاري، ويتم تحديث المعلومات لتعكس الوضع الحالي للملكية. يساعد تطهير الملكية العقارية على تحسين دقة وموثوقية السجلات العقارية وتحسين حماية الملكية العقارية.

### ثانياً: الحد من فوضى العقار

من المتفق عليه قانوناً أن الدفتر العقاري في ظل نظام الشهر العيني، هذا الأخير الذي تبنته الجزائر من أجل التحقيق من عيوب الشهر الشخصي، وما نتج عن هذا النظام من تضارب المصالح بين الأشخاص والتعدي على الحقوق العينية العقارية، حيث يقوم نظام الشهر الشخصي على تحديد الملكية بأسماء الأشخاص الذين تداولوا على ملكية العقار محل التصرف، وتشهر الملكية العقارية بأسماء الأشخاص عن فلان مما يثير من خلافات وإشكالات في تحديد المالك الحقيقي للعقار، وقد ثبت عملياً وميدانياً في ظل هذا النظام أن الملكية العقارية الواحدة أو العقار الواحد له أكثر من مالك مما يؤدي إلى نشوء النزاعات العقارية أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>1</sup>

### ثالثاً: حجية الملكية العقارية

حجية الملكية العقارية تعني صحة وسلامة الملكية العقارية وقوتها القانونية والرسمية. ويتم تحقيق حجية الملكية العقارية عن طريق التأكد من أن الشخص الذي يدعي الملكية للعقار هو المالك الحقيقي والشرعي للعقار، وذلك من خلال فحص الوثائق والمستندات المطلوبة والمتعلقة بالعقار والمالك الحالي. وعندما يتم تسجيل الملكية العقارية في الدفتر العقاري بشكل صحيح وواضح، فإنه يؤكد حجية الملكية العقارية ويحميها من أي اعتداء أو إنتهاك.

<sup>1</sup> PHILIPPE Smiller, PHILIPS Del becque, droit civil (le serté et la publicité foncière) ,2eme édition, France Dalloz, 1995, p : 586

حيث تحظى الملكية العقارية المسجلة في الدفتر العقاري بحماية قانونية كبيرة، ولا يمكن التصرف فيها أو التصرف بها بشكل غير قانوني أو دون إذن المالك الحقيقي المسجل في الدفتر العقاري. ويمكن للمالك الحقيقي الاعتماد على سجل الدفتر العقاري كدليل رسمي لإثبات ملكيته للعقار وحجيتها، ويمكنه استخدامه في أي نزاع قانوني يتعلق بالعقار. لذلك، يعتبر الدفتر العقاري مصدرًا مهمًا لحماية حقوق الملكية العقارية وضمان حجيتها في العديد من الدول حول العالم.

إن الحصول على الدفتر العقاري يعطي الحق لصاحب الملك من الاحتجاج به في مواجهة الغير وذلك لاعتباره الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية، فالدفتر العقاري هو مصدر للحق العيني العقاري، ولهذا يرى البعض بأنه إذا كانت الحياة سند الملكية في المنقول فإن الدفتر العقاري هو سند الملكية في العقار، لكن السؤال المطروح هل هذه الحجية مطلقة أم نسبية؟، ولهذا نستلزم الوقوف على أربعة مبادئ تتمثل فيما يلي:<sup>1</sup>

أ- مبدأ الأثر المنشئ للدفتر العقاري: أي أن الحقوق المسجلة في هذا الدفتر تكون حجة للأطراف والغير بتسجيلها، وان وجود هذه الحقوق يستمد من هذا الدفتر لذلك يعتبر الدفتر العقاري مصدر للحق العيني العقاري.

ب- مبدأ عدم الاحتجاج بحقوق غير مقيدة في الدفتر العقاري: أي أن إمكانية الاحتجاج تكون فقط في الحقوق المسجلة على الدفتر العقاري سواء بين المتعاقدين أو إتجاه الغير، ولا يمكن لهذا الأخير الاحتجاج بوجود قيود ورهون ما لم تكن مسجلة في البطاقة العقارية الخاصة به أو في الدفتر العقاري.

ج- مبدأ افتراض مشروعية القيد في الدفتر العقاري: كل من يسجل له حق في الدفتر العقاري يعتبر المالك الحقيقي لصاحب ذلك الحق، لذلك يجب على المحافظ العقاري القيام بعملية التحقيق في كل الوثائق المقدمة من طرف المعنيين قبل إجراء عملية التسجيل أو القيد، وذلك باعتبار نظام الشهر العيني يقوم على مبدأ الشرعية

د- مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري: أي أن جميع الحقوق المسجلة في الدفتر العقاري لا يمكن لأي شخص أن يضع يده على العقار ليكتسبه بالتقادم، بمعنى لا جدوى من الحياة في الأراضي

<sup>1</sup> بوسعادة، عبد الحميد. (2015). الدفتر العقاري في القانون الجزائري: دراسة تحليلية. مجلة القانون والعلوم الإنسانية، 3(1)، 1-22.

والعقارات بصفة عامة إذا ما تمت بما عملية المسح وسلمت لأصحاب الحقوق دفاتر عقارية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري هو وثيقة قانونية تصدرها المحافظة العقارية، ممثلة في المحافظ العقاري الذي يسيرها، وبالتالي فهي وثيقة إدارية، ومن هنا وقع الاختلاف حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري إن كان عقدا إداريا أو قرارا إداريا. ومعرفة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري أمر في غاية الأهمية فرغم كون العقد الإداري والقرار الإداري وسيلتين

قانونيتين تستعملهما الإدارة من أجل تسيير المرفق العام والنشاط الإداري، كما يهدف كلاهما إلى تحقيق المصلحة العامة. غير أنهما يختلفان من ناحية الإطار القانوني الواجب التطبيق وهو ما يحتم معرفة الطبيعة القانونية. للدفتر العقاري لمعرفة القانون المطبق في حالة حدوث منازعة وقد اختلف الفقهاء حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، وهو ما سنوضحه فيما يلي:

### أولاً: الدفتر العقاري عقد عادي بين طرفين

"هو العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام يتضمنه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص".<sup>2</sup>

أو هو "ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام، بقصد تسيير مرفق عام أو تنظيمه، وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وذلك أن يتضمن العقد شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام".<sup>3</sup>

<sup>1</sup> PIERE Raynaud et MARTY Gabrel, Droit civil(les sertés de la publicité foncière), 2eme édition, Sirey, 1987, p : 464

<sup>2</sup> سفيان ذبيح، " الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه "، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد7، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2018، ص117

<sup>3</sup> سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة)، ط5، مطبعة عين الشمس، القاهرة، مصر، 1992، ص 89.

ثانيا: الدفتر العقاري قرار إداري

إجتهد الفقهاء في تعريف القرار الإداري، كما أسهم القضاء الإداري في توضيح وتفسير بعض جوانبه ومن هذه التعريفات نذكر ما يلي:

"إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر من سلطة إدارية، في صورة تنفيذية أو في صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"<sup>1</sup>

"العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"<sup>2</sup>

عمل قانوني من جانب واحد ويصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم.<sup>3</sup>

1-عناصر القرار الإداري:

من التعريفات السابقة نستنتج أن عناصر القرار الإداري تتمثل فيما يلي:

- -القرار الإداري عمل قانوني وصادر بالشكل الذي يتطلبه القانون.
- -القرار الإداري يصدر من السلطات الإدارية المختصة.
- -القرار الإداري يصدر بالإرادة المنفردة لهذه الإدارة.
- -إحداث أثر قانوني جديد أو تعديل وضع قانوني قائم.
- -يتمتع القرار الإداري بصفة الإلزام.

<sup>1</sup> عمار بوضياف، القرار الإداري، ط01 ، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 ، ص 1 .

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، ( د ط ) ، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005- ص08.

<sup>3</sup> محمد حميد الرصيفان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، ط 1 ، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2014 ، ص 17.

## 2-مطابقة عناصر القرار الإداري مع الدفتر العقاري:

أ-الدفتر العقاري هو عمل قانوني: نص عليه القانون ومن ذلك الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري في المادة 18 منه بقولها " :يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية "

كما أنه صادر بالشكل المحدد قانونا وقد حدد المرسوم رقم 63- 76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم .الذي بين شكل وبيانات الدفتر العقاري، وكذلك القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 الذي حدد نموذج الدفتر العقاري كما سبق تفصيله.

ب-الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية مختصة :وهذه الهيئة هي المحافظة العقارية، التي أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74- 75 ، يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام إجراءات الشهر العقاري وتمثل وظيفتها أساسا في :تأسيس السجل العقاري، مسك مجموعة البطاقات العقارية، إعداد وتسليم الدفاتر العقارية .وتعتبر مؤسسة عمومية إدارية تقدم خدمة عامة، حسب المادة 02 من الأمر رقم- 06-03 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للتوظيف العمومية .وأن المحافظة العقارية هي إدارة تابعة لمديرية الحفظ العقاري بالولاية والتي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية، وبالتالي فهي تخضع للتوظيف العمومي وبالتالي فهي إدارة عمومية بالمفهوم الإداري الواسع<sup>1</sup>.

## ج-الدفتر العقاري سند إداري:

ذهب البعض للقول بأن الدفتر العقاري يمكن اعتباره سندا إداريا أو شهادة إدارية لا غير، وإخراجه من دائرة القرارات الإدارية. لما كان الهدف من الدفتر العقاري هو إثبات حقوق عقارية، فإن وجوده ناتج عن تدخل عدة جهات إدارية أو غير إدارية . كما أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا وفق نموذج محدد وبموجب قرار صادر عن وزير المالية، ولا يسلم هذا الدفتر إلا بعد إتمام عدة إجراءات، أولها تلك التي تقوم بها لجنة مسح الأراضي العام وذلك عن طريق إجراء تحقيقات وتحريات ميدانية، للتأكد من صحة المعلومات الخاصة بالعقار المسوح وتحديد تحديدا دقيقا وشاملا تحت إشراف قاضي.

<sup>1</sup> محمد كناية" النظام القانوني للدفتر العقاري "مجلة البحوث والدراسات، عدد05 ، جويلية2007 ، ص.93

كما ذهب البعض للقول بأن الدفتر العقاري هو مجرد آلية قانونية من ضمن آليتين أوجدهما المشرع لتمكين أصحاب الحقوق الثابتة في السجل العقاري المسوك من قبل المحافظ العقاري على مستوى إدارة الحفظ العقاري من استعمال تأشيريات السجل العقاري التي تثبت حقوقهم في معاملاتهم و منازعاتهم، تتمثل الأولى في شهادة المعلومات العقارية ( جدول الأصول و الخصوم)، والثانية في الدفتر العقاري ويشهد المحافظ العقاري بمطابقتهما للأصل أي السجل العقاري، بينما الإثبات القوي على وجود الحق العقاري المحتج به في مواجهة الغير هو السجل العقاري في حد ذاته وهو ما نصت عليه المادة 15 من الأمر رقم 75-74<sup>1</sup>.

#### د-الدفتر العقاري قرار إداري من نوع خاص:

باعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري، فإنه يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها في حالة وقوع النزاع، غير أن هذه القرارات تتعلق بالملكية الخاصة للعقارات والحقوق العقارية، ومن ثم فإنه يدخل في نطاقه جملة من قواعد القانون الخاص .

مما سبق يمكن القول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري لكن من نوع خاص حيث تنطبق عليه ضوابط القرار الإداري لكن مع بعض الخصوصية، ويتجلى ذلك من خلال ما يلي<sup>2</sup>:

الدفتر العقاري عمل قانوني يصدر عن هيئة إدارية عمومية متمثلة في المحافظة العقارية، التي تمارس مهامها تحت وصاية وزارة المالية طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 65- 91 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .وبالرغم من تدخل عدة هيئات أخرى إدارية وغير إدارية في إعدادة، فهي مجرد مرحلة تحضيرية إلا أن سلطة إصداره تبقى عملا إداريا بالإرادة المنفردة للمحافظ العقاري، فهو يحمل إمضاءه وتأشيرته فقط .وأبعد من ذلك فإن المحافظ العقاري يكون طرفا في كل خصومة يكون موضوعها الدفتر العقاري، كما أن الدفتر العقاري هو كاشف ومنشئ للمراكز القانونية وحتى إن كاشفا فقط فإن صاحب هذا الحق لا يمكنه الاحتجاج بحقه في مواجهة الغير إلا بالحصول على سند الإثبات المتمثل في

<sup>1</sup> تنص المادة 15 من الأمر رقم "74- 75 كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.

<sup>2</sup> محمد كنازة، المقال السابق، ص 95 .

الدفتر العقاري في المناطق التي شملها المسح . كما يتمتع الدفتر العقاري بصفة الإلزام والنهائية، ما لم يطعن فيه عن طريق القضاء . كما أن القضاء الإداري هو المختص بالفصل في منازعات إلغاءه. وهو ما كرسه العديد من القوانين الصادرة عن مجلس الدولة .

وتكمن خصوصية الدفتر العقاري في كونه سند إثبات للملكية العقارية والحقوق العينية المتصلة بها، كما يستلزم إصداره مرحلة تحضيرية تتمثل في المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والتي تتم بمساهمة عدة هيئات .

### المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري

وضع المشرع الجزائري نموذجاً خاصاً بالدفتر العقاري حيث حصر بياناته ومحتوياته الواجب مراعاتها عند إعدادها، والأحكام المتعلقة بإطاره الشكلي والموضوعي. وعليه تطرقت إلى البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري في الفرع الأول، ودرست في الفرع الثاني بياناته ومحتوياته الموضوعية أما كيفية تصحيحه تركتها للفرع الثالث.

### الفرع الأول: البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري

ترك المشرع الجزائري للوزير المكلف بالمالية مبادرة تحديد شكل ونموذج الدفتر العقاري من خلال نص المادة 01/15 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم،<sup>1</sup> وللإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري طريقتين لإعدادها بواسطة الاستنساخ أو بالتصوير، ومنه صدر عن وزير المالية القرار المؤرخ في 27 ماي 1976 يحدد بدقة شكل الدفتر العقاري.

الذي يجب التأشير عليه بالحبر الأسود الذي لا يمحو وبطريقة واضحة وتكون سهلة القراءة، يشطب على البياض بخط أفقي ويمنع منعا باتا التحشير والكشط والأغلاط وفي حالة وجود خطأ أو سهو فإن إدراج كلمة أو معلومة تستعمل في حالات أو تخریجات خاصة مرقمة والمصادق عليها من قبل المحافظ العقاري، وتكتب أسماء المالكين بكتابة اللقب بأحرف كبير أما بالنسبة للإسم يكتب بأحرف صغيرة وترقم أوراق الدفتر العقاري

<sup>1</sup> الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 47 المؤرخ في 14 أوت 1972، الصفحات 18-27.

وتختتم بالختم الرسمي وفي آخر صفحاته يصادق المحافظ العقاري على استلام الدفتر المطابق للبطاقة العقارية، مع وجوب التسطير بين كل إجراء أو آخر ويكون ذلك بتسطير الإجراء الأول بالخير الأحمر<sup>1</sup>.

بهذا يشترط في التشريع الجزائري أن يكون مطابقا للنموذج المنصوص عليه قانونا وفق الشروط التالية:

-يعد التأشير بكيفية واضحة ومقروءة ويجب أن يكون بالخير الأسود ويشطب على البياض بخط والجداول ترقم وتوقع من الجهة المختصة.

-الأسماء الشخصية تكتب بأحرف صغيرة والأسماء العائلية تسجل بأحرف كبيرة.

-يمنع القانون الجزائري التحشير والكشط والأغلاط أو السهو للمحافظة على دقة ووضوح البيانات المسجلة عليه، ويصحح الخطاء في حالة وقوعه عن طريق الإحالات.

-الكلمات والأرقام المشطوب عليها والإحالات ترقم وتسجل بعد التأشير الذي يعينها ويوافق عليها المحافظ العقاري.

-كل إجراء يسطر بخط مع توضيح تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم من قبل المحافظ العقاري.

-يشهد المحافظ بصحة كل إشارة أو تأشير عن طريق توقيعه ووضع ختم الإدارة.

من خلال النص المذكور أعلاه فالمشروع الجزائري سوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق والدفتر العقاري الصادر من المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية، كما أن المشروع كان صارما في الأحكام المتعلقة بالبيانات التي تكتب على ظهر الدفتر العقاري لأهميته القانونية في تحديد المراكز القانونية للأشخاص لإعطاء الحائز للعقار حق الملكية بعد أن كان لا يمتلك وثائق ثبوتية تقرر بملكيته له.

<sup>1</sup> جميلة جبار، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري " ، مجلة الفقه والقانون، العدد 15 ، مجلة إلكترونية شهرية، يناير 2015 ، ص 19.

### الفرع الثاني: البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري

يتكون الدفتر العقاري من أربعة وعشرون (24) صفحة محتومة بطابع المحافظة العقارية المعنية، ويشتمل

على ما يلي<sup>1</sup>:

#### 1- الإطار العلوي:

وهو الصفحة الأولى أو واجهة أو ديباجة الدفتر العقاري مهياً لجميع العناصر التي تفيد تعيين العقار، حيث يتضمن بيانات شاملة وخاصة بالدفتر العقاري من: اسم المحافظة العقارية وولاياتها ورقم الدفتر، بلدية موقع العقار، المكان المعلوم ومعناه الحي والشارع ورقم القسم، رقم مجموعة الملكية والسعة المساحية ورقم القطعة عند الاقتضاء<sup>2</sup>. بالتالي فالإطار العلوي أي واجهة الدفتر يعتبر بطاقة تعريف العقار، بمجرد الاطلاع عليه يسهل التعرف على جميع التفاصيل المميزة له.

#### 2- الجدول الأول:

يعتبر هذا الجدول مكملًا لبيانات الإطار العلوي ويشتمل على تعيين أدق لتفاصيل العقار من حيث مساحته وحالته ومحتواه وبالأخص طبيعة العقار ومستلزماته أي هل هي أرض فلاحية أو سكنية حضرية أو ريفية، مثلاً دار معدة للسكن تتكون من طابق تحت أرضي مقسم إلى ثلاثة مخازن، كل مخزن به دورة مياه ورواق كبير في آخره أدراج مؤدية إلى الطابق الأرضي الذي يتواجد فيه ثلاثة محلات كل محل به باب يؤدي إلى رواق الذي فيه أدراج تؤدي إلى الطابق الأول الذي يتكون من مطبخ وخمسة غرف وحجرة إستحمام، أي شرح مفصل لكل ما يوجد داخل العقاري مما يعطي نظرة لقارئ الدفتر وكأنه يراه أمامه مباشرة.

#### 3- الجدول الثاني:

معنون بجدول الملكية يستقبل الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية وينقسم إلى قسمين:

<sup>1</sup> بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم القانون الخاص كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014 ص 29.

<sup>2</sup> بلقاسم بواشري، "الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، مجلة الدراسات القانونية، العدد 2، جامعة حسينية بن بوعلوي، الشلف، الجزائر، ديسمبر 2016، ص 74.

أ- قسم أيمن: يحتوي على كافة الإجراءات الأولية والإشهارات والتصرفات العقارية اللاحقة للعقار ويتضمن القسم الأيمن ما يلي<sup>1</sup>:

"الإشهارات: أين يتم تحديد وتبيان التاريخ والحجم والتريعة.

إجراءات وثيقة منشأة أو ناقلة للملكية أو متعلقة بالحالة الشخصية أو تتضمن أساسا:

- أصل الملكية وتاريخ التصرف الناقل للملكية.
- اسم ولقب الموثق الذي قام بتحرير العقد.
- تحديد السعر إذا كان التصرف ناقل للملكية بعرض.

ب- قسم أيسر: يحدد فيه هوية المالكين ويجب أن تكون هوية كاملة للمالك والحالة الشخصية له بالإسم واللقب يتصدر هذا القسم هوية المالك المرقم بإسمه العقار لأول مرة في السجل العقاري أما باقي التأشيرات الخاصة بهوية المالكين الجدد تأتي عند انتقال الملكية إليهم.<sup>2</sup>

في الجدول الثاني إذا تعلق الأمر بالإجراء الأول لتحرير الدفتر العقاري فإن المعلومات المشار إليها تكون كالتالي " تنفيذًا للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم.<sup>3</sup>

أما إذا تعلق الأمر بعملية بيع تأتي بعد الإجراء الأول يشار إليها كالتالي:

"عقد بيع محرر بتاريخ ..... أمام الموثق ..... حيث تم بيع العقار المعين في الجدول رقم 2 من طرف السيد..... لفائدة السيد ..... بثمان قدره"....."

<sup>1</sup> أحمد ضيف، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية"، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد7، جامعة غرداية، الجزائر، 2009 ص 227.

<sup>2</sup> أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 227.

<sup>3</sup> بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة"، المرجع السابق، ص 74.

4-الجدول الثالث:

عنوانه اشتراك بالفاصل يحتوي هذا الجدول على ارتفاعات إيجابية وسلبية، يستقبل الملخصات المرتبطة بالحقوق العقارية والاجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل بمناسبة التأشير عليها.

الملخص يكون " يشترك العقار المعين في الجدول رقم 2 في الفاصل (الحائط) مع العقار الموجود بالقسم رقم .....مجموعة الملكية رقم ..... الواقع ببلدية..... بالمكان المسمى .....

5-الجدول الرابع:

يتضمن قسمين قسم أيمن يحتوي على التجزئات والأعباء في جميع الحقوق المشهورة وقسم أيسر يحتوي على التغييرات أو التشطيبات التي تطرأ على الحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إشهارها<sup>1</sup>.

مثلا إذا تنازل الملاك على العقار يكون الملخص كالاتي " عقد محرر بتاريخ..... من طرف الموثق .....يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول رقم لفائدة السيد ..... بثمان قدره.....

6-الجدول الخامس:

المسمى امتيازات ورهون وينقسم إلى قسمين قسم أيمن تؤشر فيه جميع تسجيلات الامتيازات والرهون مع ذكر مراجع إشهارها من التاريخ والحجم والرقم وقسم أيسر تؤشر فيه التغييرات والتشطيبات للحقوق المشهورة.

إذا تعلق الأمر برهن مثلا يذكر كالتالي " :رهن قانوني من الدرجة الأولى بتاريخ.....أمام الموثق .....حيث تم رهن العقار المعين في الجدول رقم 2 من طرف السيد .....المذكور في الجدول رقم 1 لفائدة صندوق التوفير والإحتياط، وكالة ..... رقم..... مقابل مبلغ يقدر ب ..... تم تخصيصه لبناء سكن آخر أجل لسداده يكون.....

<sup>1</sup> أحمد ضيف، المرجع السابق، ص 227.

7-الجدول السادس:

خاص بتأشير التصديق وتحتوي هذه الصفحة على ما يلي:

- تاريخ تسليم الدفتر العقاري".
- اسم ولقب وامضاء وختم المحافظ العقاري الذي سلم الدفتر العقاري.
- التصديق والتأشير من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا "

يحمل الجدول السادس جميع البيانات المتعلقة بتسليم الدفتر العقاري وهو آخر جدول فيه.<sup>1</sup>

الفرع الثالث: كيفية تصحيح الدفتر العقاري

يمكن تصحيح الدفتر العقاري عن طريق مراجعة مكتب العقارات المسؤول عن إدارة الدفتر العقاري في المنطقة التي يقع فيها العقار. يجب أن يتم تقديم طلب رسمي لتصحيح الدفتر العقاري، ويجب تزويد المكتب بالمستندات اللازمة لتحديث السجلات.

يمكن أن تكون المستندات المطلوبة لتحديث الدفتر العقاري تتضمن صكوك الملكية، أو نسخة من العقد العقاري، أو شهادة الميراث (إن كانت هناك وفاة ورثة مالك العقار) وأي وثائق أخرى تثبت حقوق المالك على العقار.

بعد تلقي المستندات اللازمة، سيقوم مكتب العقارات بمراجعة السجلات وإدخال أي تحديثات مطلوبة. يتم تحديث الدفتر العقاري بشكل دوري ويمكن لأي شخص الاطلاع عليه للتحقق من صحة البيانات المسجلة به.

<sup>1</sup> بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحة"، المرجع السابق، 72

يجب الانتباه إلى أن تصحيح دفتر العقاري يمكن أن يستغرق وقتاً طويلاً وقد تكون هناك رسوم مطلوبة لتحديث السجلات. يجب الاتصال بمكتب العقارات في المنطقة للحصول على مزيد من المعلومات حول إجراءات تحديث دفتر العقاري والرسوم المطلوبة.

### المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري

تبنت معظم التشريعات المعاصرة نظام الشهر العيني ومنها الجزائر للخروج من الوضعية المتشعبة والغير دقيقة المتوارثة بعد الإستقلال، يعتمد هذا النظام على المسح العام للأراضي وهو عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تحديد وتثبيت الموقع والوصف الكامل له، لمعرفة المالكين وذوي الحقوق وهذا ما توضحه الوثائق المسحية التي تودع لدى المحافظة العقارية وعليه أنشأ المشرع الجزائري المسح العام للأراضي بموجب الأمر 74-75 والمرسوم التنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري من أجل الوصول إلى تطهير عقاري شامل ووضع حد للحالة المعقدة التي آل إليها العقار في الجزائر.

تتمثل الإجراءات القانونية التقنية لإعداد الدفتر العقاري في تأسيس وضبط السجل العقاري (المطلب الأول) الإجراءات القانونية لعملية المسح العقاري (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري

لقد أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة، كون تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام الذي يهدف لإقامة وثائق قانونية لتثبيت الملكية العقارية والتحكم في معاملاتها، لضمان حماية حقيقية للملكية العقارية في الجزائر وهذا لن يأتي إلا بإيجاد وسائل وسندات الإثبات ولعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار واستقراره تلك التي ينظمها نظام المسح العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي

يتمثل المسح العام للأراضي في جمع البيانات الجغرافية الشاملة عن الأراضي في دولة ما، وتقسيم الأراضي إلى قطع وتحديد حدودها وتحديد استخدامات الأراضي وأنشطة البناء والتطوير. يهدف المسح العام للأراضي إلى إنشاء سجل دقيق لحجم واستخدامات الأراضي في الدولة، ويعتبر أمرًا مهمًا لتحديد الحقوق العقارية وتطوير الخطط الحضرية والتنموية وتنظيم استخدام الأراضي وحمايتها. وعلى الرغم من تكلفتها العالية ومدتها الزمنية الطويلة، إلا أن المسح العام للأراضي يتم تنفيذه بشكل دوري بمعدل يتراوح بين 5 إلى 10 سنوات.

<sup>1</sup> نور الدين زبدة، "المسح العقاري في الجزائر"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 7، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، زفر، ديسمبر 2016، ص 128.

## أولا: تعريف المسح العام للأراضي

لم يرد عن المشرع الجزائري تعريفا واضحا كباقي التشريعات لعملية المسح واكتفى بتوضيح الغاية والهدف من هذه العملية وهو ما ذكر في نص المادة الثانية من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري بنصها " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العيني " وتضيف المادة الرابعة من نفس الأمر " يتم على مجموع التراب الوطني، تحديد الملكيات قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس مسح للأراضي .

لذلك تكفل الفقه بتحديد تعريف لهذه العملية على أنها " عملية تقنية وفنية وقانونية وثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية في البنك العقاري، كما يمكن تعريفها بأنها تحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها، وتعيين الأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وإجراء تسجيلها أول مرة في وثائق السجل العيني.

كما عرفت بأنها " عبارة عن إنجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها<sup>1</sup>"

تشتمل عمليات مسح الأملاك العامة والخاصة لتوفير قاعدة توثيقية للعقارات، بتحديد في كل بلدية التمثيل البياني والجرد العقاري لإستخدامه فيما بعد كدعم مادي للدفتر العقاري الذي يقدم في نهاية الإجراءات المتعلقة بمسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري للمالك من طرف المحافظ العقاري.

<sup>1</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006، ص 8.

ثانيا: خصائص المسح العقاري

### 1-تعريف وتحديد الوضعية الفعلية للعقارات:

ذلك بالنسبة لكل من العقارات الريفية والعقارات الحضرية حيث يحدد أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية أما العقارات الحضرية يحدد طبيعة شغل البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ويجب إبراز الوصف الكلي للعقار من حيث حدوده يجعلها مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم مثل الحجر أو علامات أخرى طبقا للتعليمات التي تعمل بها الجهة المختصة بمسح الأراضي بوضع الحدود وحساب المساحة<sup>1</sup>.

### 2-تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية:

وتتمثل هذه الخاصية التي تميز المسح العقاري بالتعريف لأموال وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون مهما كانت صفتهم أشخاص معنوية أو طبيعية، ولا يتم ذلك إلا بالتأكد من الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين والوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية بصرف النظر عن نوعية العقار وبعد التعرف على أصحاب الحقوق يعطى لكل مالك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة أرقام، ليصبح هذا الرقم بمثابة رقم بطاقة تعريف لكل مالك مما يسمح له مستقبلا الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الأملاك التي يحوزها ومرتبة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، يسلم هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي ابتداءا بالهيئة والمؤسسات العمومية المتواجدة في إقليم البلدية ثم الانتقال إلى تسليم أرقام الملاك الطبيعيين ضمن جدول الحسابات، مع إعداد سجل مسح الأراضي الخاص بكل مالك برقم حسابه ويذكر فيه كل أجزاء الملكية التي يملكها داخل البناية.

### ثالثا: أهداف عملية المسح العقاري

إن إصرار المشرع على تنظيم المجال العقاري وجوؤه إلى المسح الأراضي العام يسعى بذلك إلى تحقيق عدة

أهداف نوجزها في النقاط التالية:

<sup>1</sup> وهاب عماد، " المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه " ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة تبسة، الجزائر، 2016 ، ص15.

## 2- ضبط ملكية العقار:

عن طريق فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات مما ينتج عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية يتم إفرازها في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية وتطبيق هذا النظام يؤدي إلى إعلام الغير بالملك الحقيقيين للعقار، سواء كانت ملكية عمومية أو خاصة وبكل التصرفات الواقعة عليها مما يساهم في استقرار الملكية العقارية ودعم الائتمان العقاري<sup>1</sup>.

## 3- حماية مالك العقار:

بعد ضبط ملكية العقار الذي يسمح لنا بمعرفة مالكة بمنحه وثائق رسمية توفر له حماية وأمان واستقرار في ملكيته وعدم عزوفه عن استغلال العقار.

الغرض الأساسي من عملية المسح بعد ضبط الملكية العقارية يكمن في معرفة المالك الذي إذا شعر بعدم الإستقرار يعزف عن إستغلال عقاره إستغلالا كاملا وعليه كفل المشرع الجزائري للمالك الحماية بمنحه وثائق مسحية رسمية مبنية على سندات ذات حجية قوية وقد سوى المشرع في حالة الحماية بين الشخص الطبيعي والمعنوي.

## 4- تحديد الضريبة العقارية:

بالمعلومات التي توفرها عملية المسح ومن خلال هذه المعلومات يحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار وتختلف الضريبة سواء بحسب طبيعة العقار ومساحته.

من هنا تكون العلاقة العملية بين المسح العقاري والضريبة العقارية في إحصاء كل العقارات المتواجدة في كل بلدية ومعرفة مساحتها وطبيعتها وتحديد مالكة المكلف بدفع الضريبة، يتحقق بسهولة عند الرجوع إلى المعلومات الدقيقة في وثائق المسح العقاري.

<sup>1</sup> مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، دون سنة، تلمسان، ص 85.

## 5- تدعيم الجهات القضائية:

أكد المشرع الجزائري ونوع سبل الحماية للملكية العقارية والهدف من هذا إجبار الأفراد بالطرق القانونية على إحترام حدود ملكيتهم وعدم الإعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات والوثائق الواردة والصادرة عن هيئة المسح تساعد وتمكن الجهات القضائية في الفصل للقضايا المطروحة أمامها.

نص المادة 64 من القانون رقم 16 / 01 المؤرخ في 6 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري . الصادرة في : 18 ديسمبر 1996 ، إضافة إلى نصوص القانون المدني لاسيما ما جاء في الباب الأول من الكتاب الثالث التي أعطت الحق للمتضرر الذي يمكنه رفع دعوى قضائية للقضاء العادي بشقيه المدني والعقاري للفصل فيها ولقد رخص المشرع للقاضي إمكانية تعيين خبير مختص، الذي يقوم بدراسات للمعلومات والوثائق ويقدم تحليله للقاضي الذي يؤسس حسب قناعاته حكمه في القضية المطروحة أمامه، إضافة إلى نتائج المسح العقاري المودعة لدى المحافظة العقارية التي بدورها تسلم الدفتر العقاري الذي قد يكون وثيقة أساسية تساعد كل من الخبير المنتدب والقاضي الفصل في الدعوى وأداء مهامهم بكل سهولة ودقة<sup>1</sup>.

## 6- الأهداف الإجتماعية:

للمسح العقاري بعد إجتماعي يتجسد من خلال العديد من الأهداف الغير مباشرة التي لا تقل أهمية عن الأهداف السابقة حيث يقضي المسح العقاري على الخلافات التي غالبا ما تكون بين الأقارب بسبب تعيين الحدود المادية للعقارات، كما يفيد المسح في تدعيم بعض الجوانب الاقتصادية ذات البعد والطابع الوطني إذ يسهل الإستفادة الكبيرة من الأراضي بالقدر الذي يكفل للمصارف والبنوك ضمانات عند تقديم القروض لتطوير المشاريع الفلاحية والصناعية والسياحية وتوفير اليد العاملة والقضاء على البطالة، وهناك هدف آخر لا يقل أهمية يتمثل في تثبيت المواطنين القاطنين بالمناطق الفلاحية واستقرارهم فيها لتحقيق التنمية الزراعية والفلاحية وضمان نزوح مضاد من المدن إلى الأرياف مما يطور النوم الإقتصادي والاجتماعي وازدهار الوطن.

<sup>1</sup> نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009 ص ص 32.33

رابعا: الهيئة المكلفة بالمسح العقاري

تدخل مهام المسح العقاري في إختصاص المديرية العامة للأموال الوطنية التي تضم مديرتين، الأولى خاصة بعمليات أملاك الدولة العقارية والثانية خاصة بإدارة الوسائل، أسند المشرع الجزائري إداريا عملية المسح العام للأراضي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي حيث نص المرسوم التنفيذي<sup>1</sup> 300/10 المؤرخ في 23 ذي الحجة عام 1431 الموافق ل 29 نوفمبر 2010 على أنها مؤسسة إدارية مستقلة ذات شخصية معنوية جاءت بديلة لمكاتب المسح العقاري، تعتبر الوكالة الوطنية لمسح الأراضي تابعة لوزارة الاقتصاد حسب المادة الثانية دائما من نفس المرسوم، وتتمتع بجميع الصلاحيات التي كانت من إختصاص إدارة أملاك الدولة سابقا بنص المادة 30 من المرسوم السالف الذكر التي أفرت أن الأعمال التي كانت تتبع فيما سبق إدارة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية التي تمارسها وتدخل في إطار مهام الوكالة وأهدافها، يتضح مما سبق فيما يخص الهيئة المكلفة بالمسح نية المشرع في الإسراع لإتمام عمليات المسح واعداد المخطط العام له<sup>2</sup>.

الفرع الثاني: الإجراءات التقنية

يتضمن إعداد الدفتر العقاري العديد من الإجراءات التقنية التي تتطلب استخدام تقنيات حديثة وأدوات متطورة لضمان جودة المعلومات المدونة فيه. ويمكن تلخيص هذه الإجراءات التقنية على النحو التالي:

- تحديد حدود العقار: يتم تحديد حدود العقار بواسطة المساحين المعتمدين، ويتم تحديد الإحداثيات الجغرافية للحدود باستخدام الأدوات الحديثة مثل أجهزة تحديد المواقع العالمية (GPS) والأقمار الصناعية، ويتم توثيق هذه المعلومات في خرائط ووثائق رسمية.
- تحديد وصف العقار: يتم تحديد وصف العقار ومواصفاته المختلفة، مثل المساحة والشكل والارتفاع والحالة القانونية والأغراض المسموح بها، ويتم توثيق هذه المعلومات في الدفتر العقاري.
- تسجيل الملكية: يتم تسجيل ملكية العقار وحقوق الملكية الأخرى المتعلقة به، مثل الرهن العقاري وحقوق الامتياز والاستخدام، وتوثيق هذه المعلومات في الدفتر العقاري.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 300/10 المؤرخ في 23 ذي الحجة عام 1431 الموافق ل 29 نوفمبر 2010 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالإدارة المكلفة باملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

<sup>2</sup> زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومناعته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011 ص 97.

- التحقق من السجلات السابقة: يتم التحقق من السجلات السابقة للعقار للتأكد من صحة المعلومات المدونة وتحديث السجلات إذا لزم الأمر.
- التحقق من الإجراءات القانونية: يتم التحقق من أي إجراءات قانونية متعلقة بالعقار، مثل الإفلاس أو القضايا القضائية أو التزامات الضرائب، وتوثيق هذه المعلومات في الدفتر العقاري.
- التوثيق والتحديث الدوري: يتم توثيق جميع المعلومات المتعلقة بالعقار في الدفتر العقاري، ويتم تحديث السجلات بانتظام للحفاظ على دقة وموثوقية المعلومات المدونة.
- الحفاظ على الأمانة والخصوصية: يتم تطبيق إجراءات أمنية صارمة لحماية الدفتر العقاري والمعلومات المدونة فيه، ويتم الحفاظ على خصوصية المعلومات وعدم الكشف عنها إلا بموجب أوامر قضائية أو ترخيص رسمي.
- التزام القوانين واللوائح: يتم إعداد الدفتر العقاري وفقاً للقوانين واللوائح المحلية والوطنية المعمول بها في المنطقة المعنية، ويتم تحديث الدفتر العقاري بانتظام للتعامل مع أي تعديلات في القوانين واللوائح.
- توفير الوصول العام: يتم توفير الوصول العام والمجاني للدفتر العقاري والمعلومات المدونة فيه، ويتم تسهيل إجراءات الاستعلام والتحقق من صحة المعلومات للجمهور والمهنيين والمؤسسات المعنية.
- تتطلب إجراءات إعداد الدفتر العقاري الالتزام بالدقة والموثوقية والشفافية، وتتطلب تقنيات وأدوات حديثة لضمان جودة المعلومات المدونة فيه. ويعتبر الدفتر العقاري وثيقة رسمية وحيوية لحقوق الملكية على العقار، ولذلك يجب الحفاظ على سجلاته بشكل دقيق ومحدث بانتظام.
- ويعتبر الدفتر العقاري أيضاً أداة هامة لتعزيز الشفافية والمساءلة في القطاع العقاري، حيث يمكن للجمهور والمهنيين والمؤسسات المعنية الاطلاع على المعلومات المدونة فيه. ويساعد الدفتر العقاري على حل النزاعات العقارية وتسهيل عمليات البيع والشراء والتحويلات العقارية<sup>1</sup>.
- وتتطلب إعداد الدفتر العقاري التعاون بين العديد من الجهات المعنية، مثل الحكومة المحلية والدوائر الحكومية ذات الصلة والمهنيين المعتمدين في مجال العقارات والمسح العقاري. ويجب على جميع الجهات المعنية

<sup>1</sup>الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 55.

الالتزام بالمعايير والإجراءات المحددة لإعداد الدفتر العقاري، والتأكد من تحديث السجلات بانتظام لضمان دقة وموثوقية المعلومات المدونة فيه.

ويتطلب تحسين نظم الدفتر العقاري الحالية استخدام التقنيات الحديثة والمتطورة، مثل تطبيقات الهاتف المحمول والذكاء الاصطناعي والحوسبة السحابية، لتسهيل الإجراءات وتحسين جودة الخدمات المقدمة للمستخدمين. ويجب على المسؤولين في هذا المجال العمل على تحسين نظم الدفتر العقاري وإجراء تحديثات دورية لتلبية الاحتياجات المتغيرة للمستخدمين والمهنيين في مجال العقارات<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لعملية المسح العقاري

إن عملية المسح العقاري باعتبارها آلية قانونية لا بد أن تمر بمجموعة من الإجراءات التي حددها القانون حتى تتم بشكل سليم وشفاف، وفي إطار مباشرتها أو بعد ذلك قد تنور منازعات حولها تكون مبنية على هدر حقوق أحد الأطراف

### الفرع الأول: الإجراءات القانونية

إن القيام بعملية المسح العقاري في الجزائر يتطلب عدة إجراءات متداخلة حددها الأمر 74 / 75 والمرسومين المتممين له السالفين الذكر، بحيث يمكن استبيان هذه الإجراءات فيما يلي:

#### أولا: الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي

إفتتاح عملية المسح تكون بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ إفتتاح عملية المسح في البلدية المعنية على أن تبدأ بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر القرار، هذا الأخير يكون متخذاً بإقتراح من المدير الولائي للمسح ويجب أن تحظى عملية المسح العام للأراضي بإشهار واسع حيث ينشر القرار في الجريدة الرسمية ومجموعة القرارات الإدارية للولاية المعنية والجرائد اليومية الوطنية.

يتم تبليغ هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بعمليات المسح وذلك لما يكتسبه من أهمية والخطورة التي تترتب عنه يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعلام الجمهور بأهمية هذه العملية عن طريق لصق

<sup>1</sup> مسعود رويصات، مرجع سابق.

الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة، هذا في غضون 15 يوما قبل إفتتاح عمليات المسح، كما توجه رسالة إلى المصالح العمومية المعنية لتبليغهم بضرورة ضبط حدود العقارات وتعيين ممثلين لحضور عمليات المسح العام للأراضي.<sup>1</sup>

يبتغى من لصق الإعلانات للجمهور إعلام أصحاب العقارات موضوع المسح ليكونوا حاضرين لتقديم تصريحاتهم مما يسهل سير العملية، والغرض من توجيه رسالة إلى المصالح العمومية بمختلف أصنافها من الولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات لتقديم التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكيتهم من أجل إضفاء صفة الدقة والضبط في تحديد الأملاك العامة والخاصة.<sup>2</sup>

### ثانيا: إنشاء لجنة المسح

بعد إصدار الوالي لقرار يعلن فيه عن إفتتاح عملية المسح العام للأراضي، يتم إنشاء لجنة يعين أعضاؤها بقرار من الوالي المختص إقليميا يبين فيه مهام كل واحد منهم، ولقد نصت المادة 7 من المرسوم التنفيذي 234/92 المؤرخ في 1992 /4/7 المعدل والمتمم للمرسوم 62/76 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي على تشكيل اللجنة المتكونة من أعضاء دائمين وآخرين مؤقتين وفي حالات خاصة تتحكم في وجودها طبيعية المنطقة المراد مسحها.

وقد أحسن المشرع عندما وضع المحافظ العقاري ضمن لجنة المسح، لأن نظام الشهر العيني يعتمد بشكل كبير على المحافظ العقاري بصفته مسير المحافظة العقارية إذ يخول له تأسيس السجل العقاري بناء على نتائج عمليات المسح العام للأراضي ولوجود علاقة حتمية بين المحافظة العقارية بإدارة المسح حيث بمجرد الانتهاء من هذه العملية تودع الوثائق الناتجة عنها لدى المحافظة العقارية ليباشر المحافظ العقاري مهامه ويسلم الدفاتر العقارية لأصحابها.

### ثالثا: مهام لجنة المسح

تختص هذه اللجنة بالقيام بجمع كل الوثائق والمستندات وأهم البيانات والمخططات من اجل تسهيل إعداد الوثائق المساحية، ويمكنهم التثبت عند الاقتضاء على إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة غياب

<sup>1</sup> الطاهر بريك، المرجع السابق، ص 55.

<sup>2</sup> مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 47.

إتفاق يجمعهم، تعمل اللجنة على إيجاد أرضية إتفاق بينهم إن أمكن ذلك بالإستناد على جميع الوثائق " وهذا ما نصت عليها المادة 9 من المرسوم رقم 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام عن مهمة اللجنة هي ما يلي:

- جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية،
- التثبت عند الإقتضاء من إتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود إتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت، بالإستناد إلى جميع الوثائق العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي<sup>1</sup>.

بالتالي تكمن مهام لجنة المسح في جمع الوثائق كأول عملية وتمثل في القوائم والشهادات والقرارات التي تحوزها الهيئة والمصالح العمومية، كمديرية الأشغال العمومية التي تقدم قائمة تحدد فيها طرق مواصلاتها عبر تراب البلدية والممرات ومسالك السكة الحديدية وغيرها من المرافق الواقعة تحت هيئتها، كما تسلم نظارة الشؤون الدينية الوثائق التي تثبت الأملاك الوقفية كالمساجد والمراكز الإسلامية، بالإضافة إلى البلدية التي تضع تحت تصرف اللجنة وثائق تتضمن الأملاك الخاصة بها، وتوفر إدارة أملاك الدولة سجلات وقوائم جرد للأملاك التابعة للدولة والإدارات والمؤسسات العمومية الأخرى تقدم ما يجوزتها من وثائق لحصر الأملاك التابعة لها، كما تقوم كل الإدارات العمومية بتقديم المخططات والخرائط الخاصة بها لدى الفرع المحلي لمسح الأراضي، كما تختص لجنة المسح في تعيين الحدود الخاصة بالملكيات والحقوق العينية العقارية والبت في النزاعات القائمة حول حدود بعض الملكيات العقارية أو حدود بقية الحقوق العينية الأخرى عن طريق محاولة إيجاد أرضية إتفاق وتصالح وتقريب وجهات النظر اعتمادا على الوثائق والأقوال والشهادات وفي حال عدم الوصول إلى حل يحال الملف على القضاء.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 ، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30 ، السنة الثالثة عشرة.

<sup>2</sup> نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر

تجتمع لجنة مسح الأراضي بناء على طلب المسؤول الولائي لمسح الأراضي وعلى دعوة رئيسها، وتكون قراراتها متخذة بأغلبية أصوات اللجنة وفي حالة تساويها يرجح صوت الرئيس، وتحرر محاضر مفصلة عن مداوات اللجنة، وتنفذ قراراتها بموجب قرار من الوالي.

كما يلاحظ على هذه اللجنة صعوبة إجتماعها بوقت واحد نظرا لإلتزامات أعضائها كما لم يراعي المشرع الجزائري ترتيب الأشخاص الفعالة في عملية المسح من أكثرها ضرورة وحتمية إلى أقلها، ومثال ذلك إدراجه المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة العاشرة وكان من المفترض وضعه بعد القاضي ورئيس المجلس الشعبي البلدي مباشرة، في حين يكون المحافظ العقاري المختص إقليميا خلفه لدوره الإستراتيجي والفعال في إعداد مخطط مسح الأراضي ورسم صورة عن كافة العقارات المسوحة وايداعها لدى المحافظة العقارية، ويعد وضع رئيس المجلس الشعبي البلدي نائبا لرئيس اللجنة أمرا في غاية الصعوبة نظرا لإهتماماته وانشغالاته مع الشعب مما قد يؤجل عقد اللجنة لإجتماعها وهو ما ينعكس على عمليات المسح ويعطلها<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: الإجراءات العملية

يعتبر أول إجراء لضمان السير الحسن لعمليات مسح الأراضي الميدانية هو القيام بأشغال تحضيرية المتمثلة في جمع كافة الوثائق والمخططات لاسيما الوثائق المعدة طبقا للقانون 84-09 المؤرخ في 02/09/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد، والوثائق المتعلقة بالملكية أو الحيازة العقارية الممارسة على العقارات التابعة للدولة أو الخواص أو الأملاك الوقفية، بالإضافة إلى مخططات الوحدات الإدارية القديمة بنوعها الأولى الوثائق القديمة المتوفرة والمتعلقة بحدود الأملاك العقارية الخاصة داخل البلدية المعنية بالمسح والأخرى الوثائق المتعلقة بالأملاك التابعة للدولة والبلديات المتواجدة على مستوى مصالح أملاك الدولة والوكالات الجهوية لمسح الأراضي. والتزود بالتصاوير الجوية والإسترجاعات الفوتوغراميتية وهي ضرورة لسير عمليات المسح العقاري، والتصاوير الجوية هي وثيقة على سلم له نفس المميزات الميترية للمخطط وتمثل شكل الصورة الجوية، أما بالنسبة للإسترجاع الفوتوغراميتري هو وثيقة جرافية وميترية لها شكل وصرامة مخطط طبوغرافية يسمح تموقع الصور الجوية على مستوى آلة الإسترجاع<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 8 من المرسوم 76-62 المرسوم السابق.

<sup>2</sup> ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص. 306.

أولا: تحديد إقليم البلدية

ينبغي على البلديات أن تحدد محيط أقاليمها، وتقدم الدولة والولايات والبلديات والمؤسسات والهيئات العمومية جميع التوضيحات اللازمة فيما يخص حدود ملكياتها، ومنه كل هيئة أو مؤسسة سواء كانت عامة أو خاصة عليها تقديم جميع التوضيحات الضرورية التي تساعد في معرفة تلك العقارات التي يجري المسح عليها، ومن هذه الوثائق والتوضيحات يقوم الموظف المكلف بعمليات مسح الأراضي التابع للوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المحلي بتحديد إقليم البلدية بمحضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية محل المسح ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة وهو ما جاء في الفقرة الثانية من المادة السادسة من المرسوم رقم 62-76 السالفة الذكر، يكون ذلك بتحديد إقليم البلدية بواسطة معالم من حجر أو علامات أخرى تكون مجسمة بكيفية دائمة وبنهاية وضع الحدود يقوم الموظف التقني بتحرير محضر يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية الممسوحة ورؤساء المجالس الشعبية للبلديات المجاورة ويصادق عليه التقني المكلف بالعملية والوالي، في حين البلديات الواقعة على أطراف وحدود الولايات والتي لها حدود مع دولة أجنبية، فمحضر الحدود يصادق عليه وزير الداخلية<sup>1</sup>.

ثانيا: تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية

بعد الإنتهاء من عملية تحديد إقليم البلدية تقوم مصالح المسح بتقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مساحية تكون لحدودها طابع الثبات الكافي حتى يسهل العمل الميداني لتحديد العقارات الموجودة داخل إقليم البلدية المعنية اعتمادا على الصور الجوية والخرائط الموجودة لدى هيئة المسح.

ونصت المادة 6 من المرسوم رقم 62-76 في الفقرة الثانية منها على " وان وضع الحدود للعقارات الأخرى يتم بمساعدة المالكين (المتعلق بإعداد مسح الأراضي) ، ونصت المادة 9 من الأمر 74-75 وتأسيس السجل العقاري على " تنفذ عمليات التحديد بحضور جميع المعنيين (الإدارة والمالكون والجيران).

من خلال النصوص المذكورة أعلاه فهذه الأشغال تتصف بأعمال تقنية محضة وتستوجب حضور المالكين وتقديم المساعدة للقيام بعملية المسح والتي يجب أن تكون عادلة ودقيقة والإتفاق بين الأطراف يكون واضح وصريح وعليه يتم إتباع المراحل الآتية:

<sup>1</sup> المادة 5 و6 من المرسوم 62-76 المصدر السابق.

-إستدعاء المالكين والحائزين<sup>1</sup>،

-التأكد من هوية المالكين والحائزين أو الممثلين لهم بإستظهار الوثائق القانونية سواء أكانت بطاقة التعريف

أو أي وثيقة رسمية تثبت هويتهم،

-التعرف على كل عقار محل المسح.

بعد إجراء التحقيقات بدعوة المالكين والحائزين للحقوق العينية العقارية للحضور في عين المكان وتقديم

ملاحظاتهم عند الإقتضاء، بالإضافة إلى الوثائق والعقود الموجودة لديهم، تعمل اللجنة على تعيين الملاك الظاهرين

إستنادا لنتائج التحقيقات.

يعتبر مبدأ حضور الملاك المجاورين أو ممثليهم الموكلين إلزاميا مهما كانت الصفة القانونية للمالك، المحقق

بصفته عون مصلحة أملاك الدولة موكل لتمثيل الدولة في تعيين حدود عقاراتها مستعينا بالوثائق المجمعة ويقوم

بالدفاع عن مصالح الدولة أمام لجنة مسح الأراضي في حالة الإحتجاجات من طرف الغير.

بنهاية عملية التحقيق تأتي عملية التحديد بموجبها يتم قياس كل قطع الأراضي والملكيات، بالإضافة إلى

تحديد نوع الإستعمال ونوعية التربة وهي معلومات تقنية تخص قطع الأراضي والبنائات ويكون كل هذا بحضور

رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله والمالكين والحائزين والمعنيين، وبالتحديد يحضر من طرف الموظف

المكلف بالعملية يصادق عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي والمالكين والجهات المعنية والتقني القائم بالعملية.

### ثالثا: مرحلة التحقيق العقاري

يتمثل التحقيق العقاري في البحث عن كل المعلومات أو التصريحات أو الوثائق الضرورية لتحديد حق

الملكية العقارية وجمعها ودراستها في عين المكان، على مستوى مصالح الحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك

الدولة أو الضرائب وعند الحاجة لدى أي مصالح أخرى.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم 74-75، المصدر السابق.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 135

أما الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب فتح التحقيق العقاري هم كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز عقارا، سواء تملكه من أسلافه أو حازه حيازة مطابقة لأحكام المادتين 827 و 828 و ما يليها من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

يهدف إجراء معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري في إيجاد إطار قانوني يرمي إلى تجسيد حق الملكية العقارية وحصول أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم على العقار بالدرجة الأولى، وإخراج عدد كبير من الملاك والحائزين من وضعية عدم الإستقرار العقاري وتمكينهم من حقوقه، يساهم التحقيق العقاري في فرع وتيرة أشغال المسح العام للأراضي اعتمادا على المخططات التنظيمية والترقيمية للعقارات المعدة في إطار تطبيق إجراء معاينة حق الملكية، ويهدف إلى تحديث التنظيم والتسيير العقاري في البلاد بتحريره جزء هام من الأملاك العقارية المجمدة.<sup>2</sup>

يعتبر التحقيق العقاري إجراء اختياري يفتح بناء على طلب سواء فردي أو جماعي ويسمح بالتكفل بالإحتياجات الفورية والمتمثلة في تسليم سندات الملكية لأصحابها، ويساهم التحقيق العقاري في تيسير عمليات المسح العقاري للأراضي وتسليم سندات ملكية ودفاتر عقارية لأصحابها بعد الإنتهاء من التقييم النهائي مما يسمح بربح الوقت أو يرفض إعداده وتسليمه وكل هذا حسب ما خرجت به نتائج التحقيق يكون التحقيق فردي بإيداع المعني طلبا على مستوى مديرية الحفظ العقاري مرفقا بطلبه بملف، ليدرس مدير الحفظ العقاري هذا الطلب ويكون رده إما بإصدار مقرر فتح التحقيق العقاري إذا كان الطلب مقبولا، وفي حالة رفضه يصدر مذكرة رفض طلب فتح التحقيق العقاري، ويمكن أن يكون التحقيق جماعي إذا بادرت الدولة أو عن طريق أحد هيئاتها به في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية من أجل تسليم سندات الملكية، ولا يمكن القيام بإجراء تحقيق عقاري جماعي إلا بعد إتخاذ الوالي قرار بذلك سواء بمبادرة منه أو بإقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك بعد أخذ رأي مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي وحسب الحالة مسؤول البناء أو المصالح الفلاحية، تهدف هذه الإجراءات

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 214.

<sup>2</sup> فريد بقة، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري "، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد 2، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2016، ص 218.

إلى تفادي عرقلة إنجاز هذه البرامج وتسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية من أجل تحديد مالكي هذه العقارات أو عند الإقتضاء تطبيق قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتنظيف العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، قسم القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2، 2014/2015 - ص 63.

خلاصة الفصل الأول

يتضح من خلال ما سبق أن الدفتر العقاري تعده المحافظة العقارية وفق قواعد شكلية وموضوعية حددها المرسوم رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والقرار الوزاري المتضمن نموذج الدفتر العقاري.

أما بالنسبة لطبيعته القانونية فقد اختلف الفقه ما بين كونه عقدا إداريا أو قرارا إداريا أو سند إثبات فقط، ويمكن القول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري من نوع خاص.

ومن المتفق عليه أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة وهو أقوى وسائل الإثبات من حيث القيمة القانونية نظرا لما يحققه من ضبط للملكية العقارية وتحقيق الائتمان العقاري لكن المشرع الجزائري على غرار بعض التشريعات الأخرى قلل من القوة الثبوتية للدفتر العقاري وأجاز الطعن فيه أمام القضاء، وسأيرته في ذلك قرارات المحكمة العليا. وذلك لعدة اعتبارات أهمها حماية المالك.

# الفصل الثاني:

## حجية دفتر العقاري والمنازعات المتعلقة بها

يعد الدفتر العقاري وثيقة رسمية وحيوية لحقوق الملكية على العقار، ويساعد في تعزيز الشفافية والمساءلة في القطاع العقاري. ومع ذلك، يمكن أن تنشأ منازعات متعلقة بصحة المعلومات المدونة فيه، ويجب الحفاظ على دقة وموثوقية السجلات وتحديثها بانتظام لتجنب هذه المنازعات. في حالة وجود منازعات متعلقة بالدفتر العقاري، يمكن للأطراف المتنازعة اللجوء للقوانين واللوائح المحلية وإجراء الاستئناف والتظلم، كما يمكن اللجوء إلى التحكيم أو التوسط لحل المنازعات بطريقة سلمية ومرضية لجميع الأطراف المعنية. يعتبر الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ويتمتع بقوة ثبوتية مطلقة.

## المبحث الأول: حجية الدفتر العقاري

الدفتر العقاري هو سجل رسمي يحتوي على معلومات مفصلة حول العقارات المسجلة فيه، ويتم إدارته وتحديثه بواسطة السلطات الحكومية المختصة في كل دولة. يعتبر الدفتر العقاري أداة هامة للتأكد من حجية الملكية العقارية وتحديد حدود العقارات، ويستخدم كمرجع قانوني في العديد من المسائل المتعلقة بالعقارات مثل البيع والإيجار والرهن العقاري وتحويل الملكية.

تتضمن معلومات الدفتر العقاري تفاصيل مثل موقع العقار ومساحته وصاحبه وتفاصيل الحقوق والالتزامات المتعلقة به. وبما أن الدفتر العقاري يتم إدارته بواسطة سلطات حكومية متخصصة، فإنه يعتبر مصدرًا موثوقًا به لتحديد حدود العقارات وملكيته.

وتختلف قوانين وإجراءات تسجيل العقارات وإدارة الدفتر العقاري من دولة لأخرى، ولذلك فإنه من المهم التحقق من القوانين المحلية والإجراءات المتبعة في الدولة المعنية قبل القيام بأي عملية شراء أو بيع أو تحويل للملكية العقارية.

## المطلب الأول: حجية الدفتر العقاري والإجراءات المتعلقة باثبات الملكية

إن الدفاتر العقارية تعتبر كسندات لإثبات الملكية العقارية نظرا لاحتوائها على مجموعة من البيانات سواء الموقع أو المساحة أو الحدود، وكذلك تعيين الشخص الذي له حق الملكية على الوضعية القانونية للعقار، فالدفتر العقاري يعتبر المنطق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية.

الحجية العقارية هي مفهوم يشير إلى مدى صحة وقانونية الحقوق والملكيات المرتبطة بالعقارات وذلك بالاعتماد على المستندات والوثائق الرسمية الموثوقة التي تثبت ملكية العقار وتحدد الحقوق والالتزامات المرتبطة به.

وتعتبر الحجية العقارية أمرًا مهمًا للغاية لأنها تحمي الأفراد والمؤسسات من التعامل مع عقارات غير شرعية أو مزورة أو تحتوي على مشاكل قانونية، وتضمن الحفاظ على حقوق الملاك والمشتريين والمستأجرين<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> حسام الدين محمد، الحجية العقارية في القانون الجزائري، 2017، ص 25.

ويمكن تحقيق الحجية العقارية من خلال تحديد الهيئة الحكومية المسؤولة عن إصدار المستندات الرسمية المتعلقة بالعقار، والتأكد من صحة وسلامة هذه المستندات وأنها تتوافق مع القوانين واللوائح المحلية والوطنية، وكذلك من خلال التحقق من وجود أي مشاكل قانونية معلقة على العقار<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري الناطق الرسمي والطبيعي بإسم الوضعية القانونية الحالية للعقارات ولذلك يجب إضفاء الحجية المطلقة عليه لأنه يمر بالعديد من الإجراءات والمراحل التقنية والقانونية إلى غاية تسليمه لها حسب العقار، وتشتمل هذه المراحل والإجراءات على تحقيق ميداني تقوم به لجنة المسح العام للأراضي التي توفر مختصين في المجالين سواء التقني والقانوني لتتكفل بالتحري والاستقساء حول صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح بالتعاون مع العديد من الهيئات وبالنظر للطابع التطهيري للنظام الشهر العيني للعقارات مما قد يتقلها بأعباء أو حقوق للغير، فلا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يحتويه السجل العقاري، والدفتر العقاري هو صورة البيانات التي يحملها السجل العقاري بأجمعها أو البطاقة العقارية التي يتم إعدادها على أساس وثائق المسح مؤسسين رأيهم بما ورد في نص المادة 33 من المرسوم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة السابقة الذكر<sup>2</sup>.

هذا ما أقرته المحكمة العليا في القرار رقم 197920 المؤرخ في 28/6/2000 الصادرة عن الغرفة العقارية إذ من الثابت أن الدفتر العقاري سيكون الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية عملاً بالمادة 19 من الامر 74/75 والمادة 33 من المرسوم 32-73 السابقين الذكر لكن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على انعدام وجود دليل الإثبات في الدعوى وذهبوا إلى القول أن الدفتر العقاري لا يرقى ليكون مقام سند الملكية وهو خلاف ما ينص عليه القانون، بالتالي القضاة من توصلهم إلى عدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستظهار بالدفتر العقاري يكونوا قد أخطؤوا في تطبيق القانون ولم يتضمن قرارهم الأساس القانوني السليم ما يعرضه للنقص والإبطال. اين تهميش قرار المحمة العليا كذلك القرار<sup>3</sup> رقم 367715 المؤرخ في 15/11/2005 الصادر عن

<sup>2</sup> مفيدة لمزري، "الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، العدد 10، 2019، ص 90.

<sup>3</sup> قرار رقم: 367715 بتاريخ: 2005/11/15. ملكية- شهادة ترقيم مؤقت - مالك ظاهر - دفتر عقاري - صفة التقاضي. مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. المرسوم رقم: 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

الغرفة العقارية للمحكمة العليا والذي جاء فيه أن " شهادة الترتيم المؤقت تعطي لصحابها صفة المالك الظاهر ومنه صفة التقاضي وحصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا القرار وأسس القضاة قرارهم بما أن الاعتراض لم يتم في الآجال القانونية ونتج عن شهادات الترتيم والمسح الدفتر العقاري الذي يعتبر على أرس المستندات الرسمية في إثبات الملكية إذا لم يطعن فيه.

حسب أنصار هذا الرأي دائما فإن المادة 19 من الامر رقم 75-74 تجعل من الدفتر العقاري الدليل الوحيد والقوي المثبت للملكية العقارية، والأصل في نظام الشهر العيني إيماده على السجل العقاري الذي يتم فيه شهر جميع التصرفات الواقعة على العقار لتصبح هذه التصرفات قرينة قانونية قاطعة على الملكية ليكون التصرف الواقع على حق الملكية في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين فيه، كما استندوا على خصائص نظام الشهر العيني والتي تعتبر دليلا على الحجية المطلقة للدفتر العقاري فمبدأ القيد المطلق يقضي بأن إجراءات الشهر هي مصدر الحقوق العينية العقارية بما فيه حق الملكية التي تثبت بموجب دفتر عقاري وكل حق غير مقيد لا يؤخذ به سواء بين الأطراف أو في مواجهة الغير والحق المقيد يكتسب حجية على الجميع ولا يمكن الاحتجاج بملكية العقار غير المشهر في السجل العقاري، ويجعل مبدأ عدم قابلية الأملاك العقارية المقيدة في السجل العقاري للتقادم المكسب الإحتجاج بملكية العقار على أساس التقادم غير ممكنة مهما طالت المدة لأن الملكية في هذا النظام ثابتة بالقيد في السجل العقاري ولا مجال لإكتسابها بالتقادم ومنه فدعوى الإستحقاق لا تقبل إلا إذا رفعها صاحب الحق المقيد في الدفتر العقاري دون غيره<sup>1</sup>.

رغم هذه الحجج التي أتى بها أنصار الحجية المطلقة للدفتر العقاري التي إنطلقت من تفسير المواد القانونية والقرارات القضائية إلا أن ذلك إصطدم بالحجج المقدمة من أصحاب الحجية النسبية للدفتر العقاري<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري

يرى أصحاب هذا الإتجاه أن حجية الدفتر العقاري نسبية لا مطلقة على أساس أن المادة 01/16 من المرسوم 63-76 السابق الذكر تنص على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترتيم النهائي الذي تم

<sup>1</sup> مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، 2008، ص 15-16.

<sup>2</sup> لخضر القيزي، مداخلة تحت عنوان: "النظام القانوني للدفتر العقاري"، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27-28 أبريل 2011، ص 08

بموجب أحكام المواد 14.13.12 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء، ومن خلال هذا النص ضيق المشرع من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الاستثناء وبمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على الدفاتر العقارية الطعن في هذه الدفاتر والتي يجوزها أصحاب حقوق عينية مشهورة عن طريق القضاء، لأنه في غالب الأحيان تشوب عملية إشهار الحقوق العقارية بعض الأخطاء والعيوب مما يجعلها عرضة لتلك الأخطاء وحول للأشخاص إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة عن طريق القضاء حتى بعد الترتيم النهائي للعقارات، ولأن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة باعتمادها على تصريحات الأفراد، كما يلاحظ أحيانا أخطاء الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار مما يضعه في لبس عند تعيين الحدود، لذلك فالطعن القضائي يعد سبيلا منصفًا وعادلا لاستعادة حقوق الأفراد<sup>1</sup>.

لكن هناك بعض الآراء تدعو إلى إضفاء القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري مبررين رأيهم إلى الجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في عمليات المسح والتحقيق بوسائل مادية وأدوات تقنية وتوفير موارد بشرية يجب أن ينتج عنها بالمقابل الأثر المتمثل في الدفتر العقاري المكتسب للقوة الثبوتية المطلقة، إذا أصيب شخص بالأضرار نتيجة الأثر التطهيري له الحق في التعويض جبرا على ما لحقه من ضرر دون أن يخوله القانون الحق في إلتماس أي تعديل في الحقوق المقيدة وهذا رأي يتعارض مع الواقع من خلال إستقراء الآراء السابقة فالإتجاه الثاني إعتد حججا واضحة وقوية من حيث النصوص القانونية ومن حيث المبادئ العامة للقانون أبرزها أعمال المسح العقاري والتحقيق التي قد تتسم بالأخطاء، والحجية النسبية للدفتر العقاري تأتي من أحقية المالك في الحق المترتب له بموجب الوثائق المسححة، أما الإتجاه الأول فلم يكن واضحا ودقيقا في أدلته وبراهينه.

### المطلب الثاني: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

لقد بدت نية المشرع واضحة في توحيد سندات إثبات الملكية العقارية وإعطاء هذا السند الحجية المطلقة في الإثبات للاستغناء عن سندات الإثبات الأخرى، منذ تنفيذ قانون الثورة الزراعية، و ذلك بصدور المرسوم

<sup>1</sup> هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر،

التنفيذي رقم 32-73 المتضمن إثبات حق الملكية الخاصة و تحديدا في المادتين 32 و 33 وحسنا فعل المشرع فقد سهل هذا الأمر عملية الإثبات، سواء بالنسبة للأطراف المتنازعة، أو بالنسبة لقضاة المحاكم.

### الفرع الأول: موقف المشرع من الحجية القانونية للدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري كدليل مادي وسند قانوني للملكية العقارية يعبر عن قوة ثبوتية وحجية كافية للإثبات، لأن العملية القانونية والتقنية التي تمخض عنها وكان من نتائجها ليست بسيطة في الإجراءات التي خضعت لها، بل هي إجراءات معقدة وصارمة ولها أهداف محددة مسبقا للوصول إلى تصفية الملكية العقارية من جميع العيوب<sup>1</sup>. وعليه فإن هذه الوثيقة كآلية قانونية توفر الحماية لصاحب الحق، بحيث ال يستطيع الغير المطالبة أو الادعاء بالملكية لأنه حق له قوة إثبات بسند رسمي يمثل الدفتر العقاري، إلا في حالة التزوير أو الغش.

بالرجوع إلى قانون السجل العقاري، نجد أنه لم يمنح القوة المطلقة للدفتر العقاري على عكس المرسوم رقم 32-73 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة حيث جاء فيه أن الدفتر العقاري يشكل المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البينة في إثبات الملكية العقارية<sup>2</sup>.

كما لا يستند تقييم العقارات المسوحة بإسم المالك دائما على عقود رسمية تثبت هذه الملكية بل هناك بعض الحالات ترقم بإسم المالك الظاهر سواء على أساس العقود العرفية أو عن طريق شهادة الشهود عطاء الدفتر العقاري الحجية المطلقة قد يضيع حقوق أشخاص وآخرين، أكد نص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 على حق الأفراد في الطعن على الدفتر العقاري ومنه في الحقوق المشهورة وهذا ما أكدت المادة 16 من المرسوم نفسه، غاية المشرع في ذلك حماية حقوق الغير حسن النية، إعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري كسند وحيد لإثبات الملكية العقارية الخاصة أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، وكذا ما تناولته المادة 33 في فقرتها الثالثة من المرسوم رقم 63-76 التي نصت صراحة على أن الاغلاط المنسوبة إلى أعوان المحافظات العقارية الواردة في الدفتر العقاري يمكن تصحيحها.

<sup>1</sup> العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-2016.

<sup>2</sup> محمد ربحي، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية"، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، 2 جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ص 313، 314.

رغم اعتبار المشرع الجزائري الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد استكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة، فهو على صواب وذلك على أساس أنه يعتمد على تصريحات الافراد وإمكانية الإستناد في بعض الحالات على بعض سندات الملكية وكذا الحياة القانونية.

يمكن القول بأن المشرع وفق في جعل الدفتر العقاري ذا حجية نسبية وتدعيما لهذا الموقف يمكن ذكر ملاحظتين هما:

### 1-الملاحظة الاولى:

لا يمكن إعتبار الدفتر ذا حجية مطلقة إلا بعد مرور مدة معينة من صدوره لعدة أسباب، أولها قد يحصل أن يكتب عقار تابع للمالك الدولة وبعد فترة ليكتشف ذلك حيث ال يمكن للمالك منع الدولة من إسترجاع حقها ومعاقبته خاصة إذا كان الحائز للعقار سيء النية وكان يعلم بأنه ملك الدولة، ثانيها أنه ال يمكن بأي حال من الأحوال إعتبار مدة الستين المتعلقة بالترقيم المؤقت مدة قانونية معقولة لاكتساب حق الملكية بالتقادم فهذه المدة ال ترقى إلى تلك المشروطة لاكتساب حق الملكية العقارية بالتقادم طبقا لنص المادة 827 من القانون المدني المحددة بخمسة عشر سنة.

### 2-الملاحظة الثانية:

قابلية الدفتر العقاري للطعن فيه أمام القضاء تفقد الثقة فيه كونها تناقض مبدأ الائتمان والطمأنينة التي من المفروض أن يمنحها الدفتر العقاري مما يجعل الملكية مؤقتة بصورة غير مباشرة ويكون معرض للإلغاء في أي وقت ومنه حجيته المطلقة تتناقض مع حماية حق الملكية والائتمان العقاري نما يجب أن يحدد بمدة معقولة يسقط، بانقضائها حق رفع الدعوى حماية الاستقرار المعاملات مع تحديد المدة في حالة العقارات التابعة لأملاك الدولة أو الاملاك الوقفية ولا سيما للحائز سيء النية.

باستقراء النصوص القانونية المتضمنة القوة الثبوتية للدفتر العقاري، كالمادة 33 من المرسوم رقم 73-32 والمادة 19 من الأمر<sup>1</sup> رقم 74-75، إضافة للمادة 85 من المرسوم<sup>2</sup> رقم 63-76 التي أكد من خلالها المشرع الجزائري على أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوَّحة، لا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ وال عقود الرسمية الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقاري.

### الفرع الثاني: موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري

الملاحظ في هذا الشأن وجود اختلاف في القضاء الجزائري حول مدى حجية الدفتر العقاري فرأي الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في قرار 197920 املؤرخ يف 28 جوان<sup>3</sup> 2000، اعتبرت الدليل الوحيد لإثبات حق الملكية والحقوق العقارية الأخرى محصورا في الدفتر العقاري دون سواه وبالتالي يتمتع بالحجية المطلقة ولا يمكن إلغاءه قضائيا أما رأي الغرفة المدنية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر<sup>4</sup> بتاريخ 16/03/1994 تحت رقم 108200 إعتبرت الدفتر العقاري ذو حجية نسبية ويمكن الطعن فيه أمام القضاء والغائه، وعليه فقرار المحكمة العليا عن طريق غرفتها العقارية يكون قد ساير موقف المشرع الجزائري ولم يخالفه وجاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 أبريل<sup>5</sup> 2004 على أن يؤسس الدفتر العقاري قانونا بعد إستكمال الإجراءات والشكايات والأجال مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية، يتبين من خلال هذا القرار والقرار رقم 197920 المذكور أعلاه فإنه ال مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي المسوَّحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية العقار غير أنه يجب الإشارة أن حصول المالك على الدفتر العقاري ال يحول دون إمكانية إكتساب عقاره عن طريق التقادم المكسب من طرف الغير وهذا ما أكده قضاء المحكمة العليا في القرار رقم 4223832 المؤرخ في 16 جويلية، إذا دامت مدة الحيازة خمسة عشرة سنة وذلك لأسباب التالية<sup>6</sup>:

<sup>1</sup> الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة في 18-11-1975

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-76 مرجع سابق.

<sup>3</sup> المجلة القضائية، الغرفة العقارية، العدد 1، 2001، ص 249-2.

<sup>4</sup> انظر القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، ملف رقم : 108200 المؤرخ في 16 / 03 / 1994، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1995، ص 80.

<sup>5</sup> انظر القرار الصادر عن المحكمة العليا، رقم 259635، المؤرخ في 21 / 04 / 2004، المجلة القضائية، عدد 01، لسنة 2005، ص 334

<sup>6</sup> سفيان ذبيح، " الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وإجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، ص 228-229

-الأصل في إكتساب العقار هو الاستغلال والانتفاع به، لكن تركه من طرف المالك الأصلي لمدة تفوق 15 سنة يعد بمثابة تنازل ضمني عنها وبالتالي الأولي بملكيته حائزه ومستغله للفترة القانونية وإلا إعتبر تعسفا في إستعمال الحق وهذا ما أشارت إليه المادتين 48-49 من القانون<sup>1</sup> 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup>.

-الحيازة العقارية وفق القانون المدني، تعد سبب من أسباب كسب الملكية العقارية مثلها مثل العقد، الاستيلاء، التركة والوصية، الاتفاق، والالتصاق بالعقار والشفعة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18/11/1990.

<sup>2</sup> عماد الدين رحابمة، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 271

<sup>3</sup> الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013، ص 75-76.

### المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بحجية الدفتر العقاري

أن تنشأ منازعات<sup>1</sup> بشأن صحة وصف العقار وتفصيل الملكية في الدفتر العقاري، وكذلك بشأن الحقوق الملكية والتنازل عنها أو إثباتها.

في حالة وجود منازعة، يمكن للأطراف المعنية تقديم دعوى قضائية أمام المحاكم المختصة للمطالبة بإصلاح أي خطأ في الدفتر العقاري أو للدفاع عن حقوقهم في الملكية العقارية.

ويتم التعامل مع هذه الدعاوى وفقاً للإجراءات القانونية المعمول بها في النظام القضائي المعمول به في البلد المعني. ويتم تحديد القضاء المختص بناءً على الموضوع المطروح والجهة المعنية، ويمكن أن يتم اللجوء إلى محاكم الاستئناف والنقض في حالة الاستئناف.

ومن خلال ما تطرقنا إليه سنتناول في المطلب الأول المنازعات على المستوى القضاء الإداري، والمنازعات على المستوى القضاء العادي في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: المنازعات على المستوى القضاء الإداري

مبدئياً يمكن القول أن أساس ومبرر وجود المنازعة الإدارية يكمن في وجود أي نزاع مهما كان طبيعته، أي ضرورة الفصل فيه وإيجاد حل قانوني وقضائي يضمن حماية مصلحة المجتمع، حيث تعتبر المنازعة الإدارية الوسيلة التي تسمح للقاضي الإداري أن يتدخل بصفة عملية تجبر الإدارة على احترام مبدأ المشروعية.

### الفرع الأول: دعوى الغاء التقييم العقاري ترقيم نهائي

تعد دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية، كونها الوسيلة القضائية والقانونية الفعالة لممارسة مدى مشروعية القرارات الإدارية، حيث عرفها الأستاذ محمد الصغير بعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري".

<sup>1</sup> مليكة بوغرة، "منازعات الدفتر العقاري"، مجلد الدراسات الحقوقية، العدد 9، جامعة سعيدة، الجزائر، 2017، ص 365-366.

كما يعرفها الدكتور عوابدي عمار بأنها: "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها و يرفعها ذوي الصفة القانونية والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة<sup>1</sup>."

في حين يعرفها الأستاذ الدكتور عمار بوضياف بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا"<sup>2</sup>.

"دعوى قضائية ترفع إلى جهات القضاء الإداري لإعدام قرار صدر على خال ما تقضي به مجموعة القواعد القانونية"

ويقصد بدعوى الإلغاء الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع أي أنها طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري وهي وسيلة قانونية وضعها المشرع بين يدي صاحب المصلحة للمحافظة على مبدأ المشروعية وصيانة وتكريس مفهوم دولة القانون أرض الواقع.

دعوى إلغاء الدفتر العقاري هي إجراء قانوني يتم تقديمه إلى المحكمة بهدف إلغاء أو تصحيح مدخلات دفتر العقارات. يتم تقديم هذه الدعوى عادة عندما يشعر صاحب الملكية العقارية بأن هناك خطأ أو عدم دقة في المعلومات التي تم تسجيلها في الدفتر العقاري ويود تصحيحها أو إلغاؤها. يمكن أيضاً تقديم دعوى إلغاء الدفتر العقاري عندما يكون هناك نزاع قانوني بشأن ملكية العقار أو عندما يتم الاكتشاف بعد البيع أن هناك عيوباً في العقار. يعد الدفتر العقاري وثيقة رسمية تحتوي على معلومات مهمة وضرورية لتحديد حقوق الملكية العقارية وبالتالي فإن دعوى إلغاء الدفتر العقاري تعتبر إجراءً قانونياً هاماً ويتطلب مساعدة محامٍ مختص في مثل هذه القضايا.

دعوى الإلغاء دعوى قضائية موضوعية عينية يرفعها ذوي الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء الإداري قصد ابطال قرار اداري يتسم بعدم المشروعية وذلك لما يشوب اركانه من عيوب.

<sup>1</sup> عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2(نظرية الدعوى الإدارية) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، 314.

<sup>2</sup> أ.د/عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 1، عمان، 2011، ص62.

إذ أثبت التحقيق العقاري بأن السند المثبت للملكية العقارية دقيق و ذو حجية- في الإثبات، و معتد به قانونا بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، و تدخل ضمن السندات المثبتة للملكية العقارية التي تكون موضوع التقييم النهائي :السندات التوثيقية، الإدارية، القضائية المشهورة ( المنشئة، الناقلة، المصرحة، أو المثبتة أو المعدلة للملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية )و كذلك العقود العرفية الثابتة التاريخ المعدة قبل صدور الأمر رقم 91 - 70 المؤرخ في 12 - 15 - 1970 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق،<sup>1</sup> و العقود المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة، و العقود المعدة من طرف القضاة الشرعيين في عهد التشريع العقاري القديم.

### الفرع الثاني: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي

الخطأ المرفقي في منازعات الدفتر العقاري يعني أن الدولة أو الجهة المسؤولة عن إدارة الدفتر العقاري قد ارتكبت خطأ أثناء تسجيل الملكية العقارية، مما أدى إلى إلحاق ضرر بمالك العقار.<sup>2</sup>

في هذه الحالة، يحق لمالك العقار رفع دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي، وذلك للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة للخطأ الذي ارتكبه الدولة.<sup>3</sup>

ويعتمد نجاح هذه الدعوى على إثبات وجود الخطأ المرفقي وعدم وجود أي خطأ من قبل مالك العقار، بالإضافة إلى إثبات وجود الأضرار التي لحقت بمالك العقار نتيجة للخطأ المرفقي.

يمكن رفع هذه الدعوى أمام القضاء، حيث يتم البت فيها وفقاً للأدلة والمستندات المقدمة من الطرفين، ويتم تحديد حجم التعويض الذي يحق لمالك العقار المطالبة به بناءً على تقدير القاضي.

<sup>1</sup> زروقي ليلي، محاضرة بعنوان نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، أقيمت بمقر مجلس الدولة، مارس 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، سنة 2002، ص 221

<sup>2</sup> نعيسة حميدوش، " حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري "، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 71، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر. 2018 - ص 446.

<sup>3</sup> ليلي لبييض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011/2012 ص ص 56-57

يمكن للمواطنين أن يرفعوا دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي في منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء. تعني هذه الدعوى أن المدعي يطالب الدولة بتعويضه عن الأضرار التي تكبدها بسبب الأخطاء التي وقعت في دفتر العقارات.

يجب على المدعي أن يثبت أن الدولة قامت بواجبها بطريقة غير صحيحة، وأن الخطأ المرفقي وقع بسبب إهمال أو تقصير في القيام بالواجبات الرسمية. يجب أيضاً على المدعي أن يثبت وجود الأضرار والخسائر التي تكبدها نتيجة للخطأ المرفقي.

يعتبر دفتر العقارات ملكية عامة، وبالتالي يتحمل صاحبها، أي الدولة، مسؤولية حماية المواطنين من أي أخطاء أو تقصير قد يحدث في الدفتر. لذلك، إذا تسببت الدولة في خسارة للمواطن بسبب الخطأ المرفقي في دفتر العقارات، فإن المواطن لديه الحق في تقديم دعوى التعويض ضد الدولة أمام القضاء

### الفرع الثالث: شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أوجب المشرع الجزائري في دعوى إلغاء الدفتر العقاري أن تكون مستوفية لشروط الشكلية، هذه الأخيرة تتضمن شروط عامة تشملها جميع الدعاوى المدنية والإدارية، وشروط خاصة بدعوى إلغاء الدفتر العقاري وذلك لما تمتاز به هذه الدعوى من خصوصية، لذلك كان من اللازم دراسة الشروط العامة لإلغاء الدفتر العقاري أولاً، والشروط الخاصة ثانياً، وهو ما سيتم تناوله في هذا الفرع.

### أولاً: الشروط العامة دعوى إلغاء الدفتر العقاري

باستقراء المادة 96 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على أنه: "لا يجوز ألي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه. كما يثير تلقائياً انعدام الاذن إذا ما اشترطه القانون"، ولأن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قانون شكلي ما يجعلنا نميز بين شروط متعلقة بعريضة افتتاح الدعوى وشروط متعلقة برفع الدعوى وهي كالتالي:

1-الشروط المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوى.

أ-وجوب توقيعها من طرف محامي: ما أكدته المادة 112 من المرسوم 63-76 بنصها: "إن الجهة القضائية التي يرفع إليها الطعن يجب أن تقدم إليها عريضة مكتوبة وموقعة من قبل الطر أو مستشاره"، فتوقع العرائض ومذكرات الدفاع المقدمة من الدولة ومذكرات التدخل من طر وزير المالية مماثل من قبل، "مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

يتم تضمين عريضة افتتاح الدعوى وجوبا البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق إ م إ وهي:

-الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى

-إسم ولقب وموطن المدعي.

-إسم ولقب وموطن المدعى عليه، فإن لم يكن له موطن معلوم، فأخر موطن له.

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي، ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

-عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.

-الإشارة عند الاقتضاء، إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

ب-جواز التظلم المسبق.

يمكن تعريف التظلم المسبق بأنه "ذو طابع إداري محض يوجهه صاحب الشأن إلى الإدارة المعنية ولائحة كانت أو رئاسية يعبر فيه عن عدم رضاه من عمل أو قرار إداري ويلتمس من خلاله مراجعة موقفها وليس له كأصل عام شكل معين"، فالتظلم إجراء إداري ال يشترط لقبوله إجراءات معينة كما هو الشأن في الطعن القضائي، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد أجاز " للمعني بالقرار الإداري الخاص بالدفتر العقاري تقديم إلى الجهة الإدارية التي أصدرت القرار في أجل أربعة أشهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي وهذا بموجب نص المادة 830 من ق إ م إ.

ت-وجوب إرفاق القرار الإداري مع عريضة افتتاح الدعوى .

بمعنى أن تكون مصحوبة بالقرار المطعون فيه إذ "يجب إرفاق القرار الإداري مع عريضة افتتاح الدعوى الرامية إلى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه، وهذا تحت طائلة عدم القبول طبقا لنص المادة 819 من ق إ م إ ما لم يوجد مانع مبرر، فإذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى امتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمره القاضي من تقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الامتناع.

2-الشروط المتعلقة برفع الدعوى.

أ-شرط الصفة

يقصد بالصفة "القدرة على اللجوء إلى القضاء بقصد الدفاع على حق أو مصلحة"، وتثبت الصفة بمجرد إثبات الحق وصول الاعتداء عليه، فيكون لصاحب الحق المعتدى عليه صفة في مقاضاة المعتدي<sup>1</sup>

ب-شرط المصلحة.

يقصد بالمصلحة "الفائدة التي تعود على ارفع الدعوى جراء الحكم له بجميع طلباته أو ببعضها فقط"، وكما أن "المصلحة شرط لقبول الدعوى عند رفعها فهي أيضا شرط الاستمرار قبولها أمام المحكمة وشرط لقبول أي طلب أو دفع أو طعن في الحكم"

يشترط في المصلحة شروط:

أ-أن تكون المصلحة قانونية: بمعنى أن تكون المصلحة مشروعة غير مخالفة للنظام العام

ب-أن تكون شخصية ومباشرة.

<sup>1</sup> د/مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج0، ط6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012، ص90.

ج- أن تكون قائمة أو محتملة: تكون المصلحة قائمة عندما "تستند إلى حق أو مركز قانوني فيكون الغرض من هذه الدعوى هو حماية هذا الحق أو المركز القانوني من العدوان عليه أو تعويض ما لحق به ضرر<sup>1</sup>.

وتكون المصلحة محتملة "إذا لم يقع الاعتداء ولم يتحقق بذلك ضرر لصاحب الحق، يقال بأن مصلحة محتملة، فقد تتولد مستقبلا وربما لن تتولد أبدا.

### ت- الأهلية

فضال على وجوب توافر الصفة والمصلحة فيرفع الدعوى، يشترط أيضا أن يكون متمتعا بالأهلية ويقصد بها صلاحية الشخص لمباشرة الدعوى. لم تتناولها المادة 13 وقد نص عليها المشرع ضمن القسم الرابع المعنون ب " الدفع بالبطلان" من الفصل الثاني " الدفوع الشكلية" من الباب الثالث المعنون ب " وسائل الدفاع" وذلك في المادة 64 وهي بذلك شرط لمباشرة الدعوى وليست شرط من شروط قبول الدعوى.

وهي "تخضع لقواعد القانون المدني وطبقا لهذه القواعد تثبت أهلية التقاضي لكل شخص بلغ من العمر 19 سنة متمتعا بقواه العقلية، فإذا كان ناقص الأهلية لصغر سن أو عته أو جنون ناب عنه ممثله الشرعي. كما تثبت للأشخاص المعنوية متى اكتسبت الشخصية القانونية.<sup>2</sup>"

### ثانيا: الشروط الخاصة دعوى إلغاء الدفتر العقاري

#### 1- شرط الميعاد

باعتبار الدفتر العقاري قرارات إداريا يجوز الطعن فيه بدعوى الإلغاء، منح المشرع للمتضرر مهلة 4 أشهر من أجل الطعن أمام الجهة القضائية المختصة وهذا ما أكدته المادة 829 من ق إ م إ تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، إلا أن الدفتر العقاري عند صدوره من طرف المحافظ العقاري لا يقوم بتبليغه للخصوم ولا نشره لذلك فإن ميعاد الطعن في

<sup>1</sup> حنان بوجمان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2009-2008، ص 91.

<sup>2</sup> مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 128.

الدفتر العقاري يبقى قائما وال يسقط، مع مراعاة حالات انقطاع هذا الميعاد المنصوص عليها في المادة 832 من ق إ م إ.

### حالات انقطاع آجال الطعن

1- الطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة،

2- طلب المساعدة القضائية،

3- وفاة المدعي أو تغير أهليته،

4- القوة القاهرة أو الحادث الفجائي.

2- شرط شهر عريضة الدعوى.

لقد أوجب المشرع الجزائري شهر الدعوى العقارية في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية إذ تنص المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على : "إن دعاوى القضاء ال ارمية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14-4 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر وإذا تم إثبات سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري، هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار"، وهو الطرح الذي تبنته المحكمة العليا في قرار<sup>1</sup> لها رقم 659801 صادر عن الغرفة العقارية بتاريخ 2011/07/14 الذي يقضي ب: "لا تشهر العريضة المرفوعة أمام القسم العقاري في حالة عدم التعلق موضوعها ب(دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها)" فالعبرة بشهر العريضة تعلق موضوعها بطلب: فسخ، إبطال، تعديل، نقض سند الملكية المشهر.

<sup>1</sup> قرار الغرفة العقارية القسم الأول في 2011/7/14 ملف رقم 659801 المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

كما أوجبت المادة 17 من ق إ م إ شهر عريضة افتتاح الدعوى إذا تعلق بقرار أو حق عيني عقاري، مع وجوب تقديمها في أول جلسة تحت طائلة عدم القبول شكال، ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

ويهد الإشهار إلى "الحفاظ على الحقوق الثابتة بالشهر تفاديا للفوضى وعدم الاستقرار في المعاملات العقارية"، و"لا يمكن للمدعي أن يحتج بالحكم الصادر لفائدته ضد الغير الذي كسب حقا عينيا على العقار موضوع الطلب العقاري تم شهره قبل الدعوى"، وذلك مراعاة الإجراءات الشهر المنصوص عليها في المادة 86 من نفس المرسوم. كما أن شهر الدعوى العقارية " يؤدي وظيفة إعلام الغير بأن العقار موضوع نزاع أمام القضاء، وبالتالي إدخاله في مفهوم-الحق المتنازع عليه قضائيا وما يترتب على ذلك من آثار.

### 3- شرط الاختصاص القضائي في دعوى إلغاء الدفتر العقاري

تعهد والية النظر في الدعاوى المنصبة على الدفتر العقاري إلى القضاء العقاري المدني باعتبار الدفتر سند إثبات الملكية، ولكن بما أننا بصدد إلغاء الدفتر العقاري والذي يصدر في شكل قرار إداري، فإن الاختصاص يؤول في هذه الدعاوى إلى المحاكم الإدارية.

#### ثالثا: الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري

يتم رفع دعوى قضائية إدارية لإلغاء الدفتر العقاري مراعيًا استيفائها للشروط الموضوعية التي تنصب على تأسيس الدعوى بإثبات أسباب الطعن وعدم مشروعية القرار المطعون فيه حتى تكون عرضة للإبطال، وباعتباره قرارا إداريا يستوجب مراعاة الشروط الموضوعية لإلغائه سواء المتعلقة بعدم مشروعية الخارجية للقرار الإداري أو المتعلقة بعدم الاختصاص، بالإضافة إلى عيب الشكل والإجراءات، حيث عمد المشرع إلى إتباع شكلية محددة لتحريره واستيفاء جميع الإجراءات القانونية من مسح وتحرير البطاقات العقارية واستكمال جميع الإجراءات إلى غاية تحرير السند من طرف المحافظ العقاري أو التمسك بإلغاء الدفتر العقاري وذلك لعدم مشروعية الداخلية وفي هذه الحالة حينما يكون الدفتر العقاري مخالفا لقاعدة قانونية أو مشوب بعيب انحراف السلطة وعليه يؤسس المدعي<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أحمد رجي، المرجع السابق، ص 326-327.

دعوى لإلغاء الدفتر العقاري وكذا عيب مخالفة القانون مثلما نجده في القيام بإصدار دفتر عقاري في أ راضي مجهولة وظهور سندات ملكية بعد إصداره، أما فيما يخص عيب الشكل في الغالب ال يتحقق وذلك لتحريره وفق نموذج خاص محدد واستبعاد عيب عدم الاختصاص لأنه أوكلت مهمة تحريره للمحافظة العقارية دون سواها ونفس الشيء يقال حول عيب السبب.

أله ال يمكن إصدار دفتر عقاري دون عدم إنشاء مراكز قانونية ويجب عرض القرار أمام الجهة القضائية المختصة بالفصل في الدعوى، ويتم الاعتماد على التسوية الودية عن طريق الصلح في حالة عدم الوصول إلى الصلح يتم اللجوء إلى عرض النزاع أمام الجهة المختصة بعد استيفاء الشروط السالفة الذكر، فيقوم المدعي بطلب إلغاء الدفتر العقاري يستند في إثبات ذلك على تقديم سندات رسمية للتدليل بحقه المسموح للغير، أو حالة تسلم الدفاتر العقارية بناء على وثائق مزورة ينصب عليه إلغاء هذا القرار.

### المطلب الثاني: المنازعات على المستوى القضاء العادي

تحدث المنازعات على المستوى القضاء العادي عندما يتم تقديم شخص ما أو جهة ما لشكوى أو دعوى قضائية إلى المحاكم العادية. وتنوع المنازعات التي يمكن أن تحال إل المحاكم العادية، وتشمل النزاعات العائلية، والنزاعات المدنية، والنزاعات التجارية، والنزاعات الجنائية، وغيرها.

عندما يتم تقديم شكوى أو دعوى قضائية، يتم تعيين قاضي للنظر في القضية واتخاذ قرار بشأنها. ويتضمن العمل القضائي العادي إجراء التحقيقات، وسماع الأدلة، وتحديد المسؤوليات، وتقديم العقوبات اللازمة إذا تبين أن هناك جريمة قد ارتكبت. يمكن للأطراف المتنازعة أن تتعاون مع المحكمة للوصول إلى حل للنزاع، أو يمكن للمحكمة أن تصدر حكمًا بعد النظر في الأدلة والحجج المقدمة من الأطراف. وعند صدور الحكم، يكون للأطراف الحق في الاستئناف إذا كانوا غير راضين عن الحكم الصادر.

### الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

القاضي العقاري هو القاضي الذي يختص بالنظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والعقود العقارية، والتي تشمل البيع والشراء والإيجار والتصرف في العقارات، بالإضافة إلى النزاعات المتعلقة بحقوق الملكية والتصرف في الأراضي والعقارات<sup>1</sup>.

يتولى القاضي العقاري العديد من المهام، بما في ذلك استلام الشكاوى والدعاوى القضائية المتعلقة بالعقارات والعقود العقارية، وتحديد الحقوق والالتزامات للأطراف المتنازعة، واتخاذ القرارات اللازمة بشأن النزاعات المتعلقة بالعقارات.

ويعتبر القاضي العقاري مهمًا جدًا في حماية حقوق الملكية العقارية وتحقيق العدالة في المنازعات العقارية، ويمكن للأفراد والشركات والمؤسسات التعامل مع القاضي العقاري لحل المشاكل المتعلقة بالعقارات والعقود العقارية.

القاضي العقاري هو مسؤول قضائي متخصص في مجال العقارات والمنازعات المتعلقة بها. وظيفته الرئيسية هي التحقيق في المنازعات العقارية واتخاذ القرارات القانونية المناسبة. في المستوى القضائي العادي، يتم اختصاص القاضي العقاري للتعامل مع القضايا العقارية المختلفة، ومنها<sup>2</sup>:

➤ المنازعات المتعلقة بحقوق الملكية: إذا كان هناك نزاع بين الأطراف حول من يمتلك الحقوق القانونية على عقار معين، يمكن للقاضي العقاري التحقيق في المسألة واتخاذ قرار قانوني.

➤ المنازعات المتعلقة بحقوق الانتفاع: عندما يكون هناك نزاع بين الأطراف بشأن حقوق الانتفاع الممنوحة لطرف آخر، مثل حق الانتفاع بالمياه أو حق الطريق عبر عقار معين، يمكن للقاضي العقاري التحقيق في المسألة واتخاذ قرار قانوني.

➤ المنازعات المتعلقة بعقود الإيجار: عندما يكون هناك نزاع بشأن شروط عقد إيجار أو تنفيذه، يمكن للقاضي العقاري التحقيق في المسألة واتخاذ قرار قانوني.

<sup>1</sup> كتاب "المنازعات في القضاء العادي" للدكتور محمد الحاج سالم، الطبعة الأولى، منشورات الوفاء، 2015

<sup>2</sup> جمال عبد الناصر مانع، "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، ص 14-15.

➤ المنازعات المتعلقة بعقود البيع والشراء: عندما يكون هناك نزاع بشأن شروط عقد بيع وشراء عقار أو تنفيذه، يمكن للقاضي العقاري التحقيق في المسألة واتخاذ قرار قانوني.

➤ المنازعات المتعلقة بتقسيم العقارات: عندما يكون هناك نزاع بشأن تقسيم عقار مشترك بين عدة أشخاص، يمكن للقاضي العقاري التحقيق في المسألة واتخاذ قرار قانوني.

➤ المنازعات المتعلقة بالرهن العقاري: عندما يكون هناك نزاع بشأن تنفيذ رهن عقاري أو شروطه، يمكن للقاضي العقاري التحقيق في المسألة واتخاذ قرار قانوني.

في جميع هذه الحالات، يعمل القاضي العقاري على تسوية المنازعات بين الأطراف بناءً على القوانين والأحكام المعمول بها، ويتخذ القرارات اللازمة لضمان أن تنفذ بشكل صحيح وعادل.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائي

القاضي الجزائي هو القاضي الذي يختص بالنظر في القضايا الجنائية واتخاذ القرارات القضائية المتعلقة بالجرائم المختلفة. ويقوم القاضي الجزائي بتحليل الأدلة والحجج المقدمة من الجاني والمدعي عليه واتخاذ القرارات اللازمة بشأن القضية.<sup>2</sup>

وتشمل الجرائم التي يتعامل معها القاضي الجزائي، على سبيل المثال لا الحصر، جرائم القتل والاعتصاب والسرقه والاحتيال والتزوير والتهرب الضريبي والتجارة بالمخدرات والإرهاب والجرائم المالية.

ويتم تحديد عقوبة الجريمة بناءً على الأدلة والحجج المقدمة في المحكمة، ويمكن للأطراف المتضررة أو المدانة أن تتقدم بطعن في الحكم الصادر إذا كانت غير راضية عنه. ويعتبر القاضي الجزائي من أهم الأشخاص في نظام العدالة الجنائية، حيث يساهم في حماية المجتمع وتطبيق القانون والعدالة.

ويتم اختيار القاضي الجزائي عادةً بناءً على خبرته ومهاراته في التحقيق وتحليل الأدلة واتخاذ القرارات العادلة، ويتم تعيينه من قبل السلطات القضائية المختلفة في الدولة.

<sup>1</sup> كتاب "المنازعات القضائية في القانون العربي" للدكتور علي عبد الرحيم الجهني، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، 2019.

<sup>2</sup> كتاب "المنازعات القضائية والتحكيمية في القانون السعودي" للدكتور عبد الله الزهراني، الطبعة الثانية، دار الثقافة العربية، 2018.

وتختلف إجراءات المحاكم الجزائية بين الدول المختلفة، ولكن عمومًا يتم تحديد جلسات المحاكمة واستدعاء الشهود والخبراء وتقديم الأدلة والحجج المقدمة من الأطراف، ويتم اتخاذ القرار النهائي بعد إجراء التحقيقات والمرافعات.

ويتم تطبيق القانون بشكل صارم وعادل في المحاكم الجزائية، ويتم تحديد العقوبات اللازمة للجرائم المرتكبة وفقًا للقوانين المحلية والدولية المعتمدة. وتهدف المحاكم الجزائية إلى تحقيق العدالة والحفاظ على النظام والأمن في المجتمع.

تشمل اختصاصات القاضي الجزائي ما يلي<sup>1</sup>:

➤ النظر في الجرائم المختلفة: يقوم القاضي الجزائي بالنظر في الجرائم المختلفة التي تتعلق بالإجرام والمخالفات الجنائية وتحديد العقوبات اللازمة للجاني.

➤ إجراء التحقيقات: يقوم القاضي الجزائي بإجراء التحقيقات اللازمة في الجرائم المختلفة وسماع الأدلة والحجج المقدمة في المحاكمة.

➤ تحليل الأدلة: يتولى القاضي الجزائي تحليل الأدلة والحجج المقدمة في المحاكمة وتحديد مدى صحتها ودلالاتها على الجريمة المرتكبة.

➤ اتخاذ القرارات القضائية: يتخذ القاضي الجزائي القرارات القضائية المناسبة بشأن الجرائم المختلفة، ويحدد العقوبات اللازمة للجاني وفقًا للقوانين المحلية والدولية المعتمدة.

➤ التوجيه والإرشاد: يقوم القاضي الجزائي بتوجيه وإرشاد الأطراف المشاركة في المحاكمة وتوضيح حقوقهم وواجباتهم.

➤ العمل على تطوير النظام القضائي: يعمل القاضي الجزائي على تطوير النظام القضائي وتحسينه وتطوير الإجراءات القضائية المتعلقة بالجرائم المختلفة. وتتنوع اختصاصات القاضي الجزائي حسب الدولة والنظام

<sup>1</sup> كتاب "المنازعات القضائية والتحكيمية في القانون العراقي" للدكتور حسن الدراجي، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، 2016.

القضائي المعمول بها، ولكنها تتميز جميعها بالعدالة والحيادية والصرامة في تطبيق القانون وتحقيق العدالة في المجتمع.

➤ مراقبة سير الجلسات القضائية: يتابع القاضي الجزائري سير الجلسات القضائية ويتحقق من سلامتها وتطبيق الإجراءات القانونية بشكل صحيح.

➤ إصدار الأوامر القضائية: يصدر القاضي الجزائري الأوامر القضائية المختلفة، مثل أوامر الاعتقال والتفتيش والتحفظ على الممتلكات والأدلة.

➤ العمل على تحقيق العدالة: يسعى القاضي الجزائري إلى تحقيق العدالة في جميع القضايا وتحقيق الحق والعدالة في حالات الجرائم المختلفة.

➤ العمل على حماية المجتمع: يعمل القاضي الجزائري على حماية المجتمع وتطبيق القانون بشكل صارم لتحقيق الأمن والسلامة العامة.

ويتطلب عمل القاضي الجزائري الكثير من المهارات والمعرفة القانونية والأخلاقية والحيادية والصرامة، ويجب عليه العمل بشكل دقيق وعادل للحفاظ على سمعة العدالة والثقة في النظام القضائي.

## خلاصة الفصل

الدفتر العقاري قرار إداري وذلك لمجموعة من الصفات والخصائص التي تميز القرار الإداري وتسقط على موضوع دراستنا، حيث أنه يصدر من الإدارة متمثلة في المحافظة العقارية وبختم وتأشير المحافظ العقاري وعلى المالك الذي تثبت ملكيته للعقار استلامه فقط دون الإمضاء عليها.

هذا ولم تسلم الحجية القانونية للدفتر العقاري من بروز يبين فيها وهما الحجية المطلقة أو الحجية النسبية للدفتر العقاري وكلاهما اعتمدا على تفسير من القانون والقضاء لكن كانت حجج وبراهين أصحاب الحجية النسبية واضحة وقوية، كغيره من التصرفات القانونية ممكن أن تنشأ منازعات خاصة بالدفتر العقاري التي تكون إما أمام المحافظ العقاري فيما يخص حالات رفض الإيداع والإجراء، وأخرى مسماة بدعوى الإلغاء التي تسمح لكل متضرر الطعن بإلغاء الدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة.

خاتمة

## خاتمة

يعتبر الدفتر العقاري في القانون الجزائري وسيلة مهمة لإثبات الملكية العقارية، حيث يعد دليلاً قانونياً قوياً على حق المالك في العقار. ويتضمن الدفتر العقاري معلومات وبيانات حول العقار، بما في ذلك موقع العقار ومساحته وتفصيل المالك والحقوق الإلزامية المرتبطة به.

ويتم تحديث الدفتر العقاري بشكل دوري، ويجب التأكد من صحته وموثوقيته قبل استخدامه كوسيلة لإثبات الملكية العقارية. كما يتضمن الدفتر العقاري أيضاً سجلات البيع والشراء والتحويلات الأخرى المتعلقة بالعقار، مما يجعله مصدراً قيماً للمعلومات القانونية المتعلقة بالعقار.

وعلى الرغم من أن الدفتر العقاري يعد وسيلة مهمة لإثبات الملكية العقارية، إلا أنه ليس الوحيد المتاح. فمن الممكن استخدام وثائق أخرى، مثل العقود والوصايا والشهادات الإدارية والمحكمة، لإثبات الملكية العقارية. ومن المهم ملاحظة أن أي وثيقة تستخدم لإثبات الملكية العقارية يجب أن تكون صادرة عن جهة موثوقة ومعتمدة، ويجب التحقق من صحتها وموثوقيتها قبل استخدامها.

ويجب الإشارة إلى أن استخدام الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية يخضع لبعض الشروط، مثل وجود اسم المالك الحالي للعقار في الدفتر، وتحديث الدفتر بشكل منتظم وتأكد من عدم وجود أخطاء أو تعديلات غير مشروعة فيه. كما يجب التحقق من الصلاحية القانونية لأي وثيقة أخرى تستخدم لإثبات الملكية العقارية قبل الاعتماد عليها.

وفي النهاية، فإن استخدام الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية يساعد على تسهيل العمليات المتعلقة بالعقارات وتقليل المخاطر القانونية، ويعتبر تأكيداً قانونياً قوياً على حق المالك في العقار. ويجب على الأشخاص الذين يمتلكون عقارات التأكد من صحة وموثوقية الدفتر العقاري وتحديثه بشكل منتظم لتجنب المشاكل القانونية في المستقبل.

و كنتيجة لدراستنا توصلنا للنتائج التالية :

- الدفتر العقاري هو سند إداري يسلم أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم نهائياً بعد إتمام العمليات المسحقة للعقارات.
  - الدفتر العقاري يعده المحافظ العقاري وفق نموذج محدد بموجب قرار من وزير المالية، و تتدخل في إعداده عدة هيئات و إدارت على رأسها مديرية المسح العقاري و المحافظة العقارية .
  - الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري لكن من نوع خاص .
  - الدفتر العقاري له تأثير و دور كبير في إثبات الملكية العقارية و ضبطها و تنظيم سوق العقار و تحقيق الائتمان العقاري، و حماية المالك من خطر ضياع حقه.
  - لم يحسم المشرع و ال القضاء الج ازتري مسألة الحجية القانونية للدفتر العقاري و قوته الثبوتية فهي مطلقة بالنظر إلى أنه السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، و نسبة طالما يمكن الطعن فيها أمام القضاء .
  - يتم تسليم الدفتر العقاري بعد إتمام الج اراءات الميدانية التقنية المتمثلة في المسح العقاري، و الج اراءات القانونية المتمثلة في تأسيس السجل العقاري على مستوى المحافظة العقارية .
  - قد تعترض مرحلة إعداد الدفتر العقاري العديد من الإشكالات فيما يخص الإيداع أو التقييم يمكن تسويتها أمام المحافظ العقاري المختص .
  - أما المنازعات الناشئة بعد تسليمه يختص بها القضاء الإداري و ذلك لضمان حماية المالك من التزوير أو التواطؤ الذي قد يقع فيه المحافظ العقاري عن قصد أو غير قصد. و هي ضمانة كافية للمالك من ضياع حقه.
  - كإجابة عن الإشكالية المطروحة في مقدمة البحث نستطيع القول بأن الدفتر العقاري هو وسيلة كافية لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، ذلك أن التشريع الج ازتري وفق إلى حد كبير في تنظيم أحكامه .
- ومن خلال النتائج المتوصل إليها يمكن أن نقترح بعض التوصيات :
- إعادة النظر في أحكام المر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسومين المنفذين له باعتباره صدر في ظل نظام سياسي و اقتصادي مختلف و هو النظام الاشتراكي .

- تعديل الأوامر أو المراسيم التنفيذية بموجب أوامر و مراسيم تنفيذية معدلة و متممة تطبيقا لقاعدة توازي الأشكال، و تجنب تعديلها بأحكام قوانين المالية أن ذلك يصعب على الباحث أو الأشخاص العاديين العلم بهذه التعديلات.
- إحداث لجنة وطنية مؤقتة من الحزب اراء في القانون العقاري تختص بالنظر في القوانين العقارية و تعمل على إعادة تنظيمها و انسجامها، و إزالة النصوص المتناقضة بينها .
- إلغاء نظام التقادم المكسب الذي نص عليه القانون المدني، تحديدا المواد 827،828 ، ذلك باعتبار الجزائر تسير في نظام الشهر العيني، و هما نظامان متناقضان و متعارضان، أو على الأقل حصره في المناطق غير المسوحة
- تخفيف العبء على المحافظ العقاري نظار ما يقع على عاتقه من مسؤوليات، و ذلك بإنشاء محافظات عقارية على مستوى كل بلدية خاصة في الولايات ذات التعداد السكاني الكبير. طالما أن عملية المسح أساسا تفتح على مستوى بلدية واحدة، و ضرورة تكوين المحافظين العقاريين في المجال العقاري.
- الاسراع في رقمنة أجهزة المحافظات العقارية و مديريات مسح الأراضي، و كذلك رقمنة الدفتر العقاري تماشيا مع التطورات التكنولوجية الحاصلة و إلغاء أو على الأقل تقليل التعامل الورقي الذي يؤدي إلى طول الإجراءات و ضياع مصالح الأفراد و صعوبة الفصل في المنازعات.
- مسايرة التشريعات العربية و الغربية و تعديل المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري و تقليص آجال إلغاء الدفتر العقاري إلى 15 سنة و هي مدة كافية، و عدم تركها مفتوحة ضمانا استقرار المعاملت العقارية القائمة، مع إقرار حق المطالبة بالتعويض للغير حسن النية . و هو ما يكرس الحجية المطلقة للدفتر العقاري و بالتالي تطبيق مبادئ نظام الشهر العيني .
- تفعيل عملية المسح العقاري، و تحديد الآجال القصوى لتنفيذه من أجل التخلص من تداعيات نظام الشهر الشخصي و توحيد نظام الشهر في الجزائر.

# قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

- أ.د/عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ط 1، عمان، 2011.
- الدكتور عبدالرحمن العبد الجبار، (2019)، كتاب "الدفتر العقاري في القانون السعودي".
- "المنازعات القضائية في القانون العربي" للدكتور علي عبد الرحيم الجهني، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، 2019.
- "المنازعات القضائية والتحكيمية في القانون السعودي" للدكتور عبد الله الزهراني، الطبعة الثانية، دار الثقافة العربية، 2018.
- "المنازعات القضائية والتحكيمية في القانون العراقي" للدكتور حسن الدراجي، الطبعة الأولى، دار الكتاب العربي، 2016.
- "المنازعات في القضاء العادي" للدكتور محمد الحاج سالم، الطبعة الأولى، منشورات الوفاء، 2015
- الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013 .
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 2006 ، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2006.
- حسام الدين محمد، الحجية العقارية في القانون اللبناني، 2017.
- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية (دراسة مقارنة) ، ط5 ، مطبعة عين الشمس، القاهرة، مصر، 1992.
- سهيل إدريس، المنهل قاموس عربي فرنسي، ط 45 ، دار الأدب ، بيروت، لبنان، 2013 .
- عمر حمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2015.

عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، الجزائر، 2009.

عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، ج2(نظرية الدعوى الإدارية) ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، 314.

ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2003 .

مليكة بوغراة، "منازعات الدفتر العقاري"، مجلد الدراسات الحقوقية، العدد9 ، جامعة سعيدة، الجزائر، 2017 .

مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج0، ط6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2012.

نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2009

## المجلات:

أحمد ضيف، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية" ، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد7 ، جامعة غرداية، الجزائر، 2009.

أحمد ربحي، "حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية" ، مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، 2جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر.

المجلة القضائية، الغرفة العقارية، العدد1، 2001 .

بوسعادة، عبد الحميد. (2015). الدفتر العقاري في القانون الجزائري: دراسة تحليلية. مجلة القانون والعلوم الإنسانية، 3(1).

بلقاسم بواشري، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية المسوحة" ، مجلة الدراسات القانونية، العدد2 ، جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ديسمبر 2016.

جميلة جبار، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري " ، مجلة الفقه والقانون، العدد 15، مجلة إلكترونية شهرية، يناير 2015.

جمال عبد الناصر مانع، " الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الإجتماعية والإنسانية.

زروقي ليلي، محاضرة بعنوان نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، أقيمت بمقر مجلس الدولة، مارس 2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، سنة 2002.

سعيد سعودي، "الدفتر العقاري كسند إثبات للملكية العقارية المسوحة مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد، العدد 01 ، أبريل، 2019.

سفيان ذبيح، " الطبيعة القانونية للدفتر العقاري واجراءات الحصول عليه " ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد7 ، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، 2018 .

سفيان ذبيح، " الطبيعة القانونية للدفتر العقاري واجراءات الحصول عليه"، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة.

فريد بقة، " التحقيق العقاري كآلية لتسوية سندات الملكية العقارية في القانون الجزائري " ، مجلة المعيار في الآداب والعلوم الإنسانية والاجتماعية والثقافية، العدد2 ، المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسمسيلت، الجزائر، جوان 2016.

مفيدة لمزري، " الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية العقارية وفق التشريع الجزائري"، مجلة القانون، العدد10 ، 2019.

مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، العدد 08، 2008 .

محمد حميد الرصيفان العبادي، المبادئ العامة للقرار الإداري، ط 1، دار وائل للنشر، عمان، الأردن، 2014  
محمد كنانة" النظام القانوني للدفتر العقاري "مجلة البحوث والدراسات، عدد05 ، جويلية 2007

نور الدين زيدة، " المسح العقاري في الجزائر " ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 7 ،  
جامعة محمد بوضياف، المسيلة، الجزائر، ديسمبر 2016.

نعيسة حميدوش، " حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري "، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 71،  
جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر. 2018.

وهاب عماد، " المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه " ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة  
تبسة، الجزائر، 2016 .

### الأطروحات والمذكرات الأكاديمية:

أحمد مقدم، التحقيق العقاري كآلية للتطهير العقاري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير، قسم  
القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2، 2015/2014.

العمرية بوقرة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في  
الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، 2015-  
2016.

بلقاسم بواشيري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، قسم القانون الخاص  
كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015/2014 .

حنان بوجمان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، قسم قانون خاص،  
تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تبسة، 2009-2008 .

زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة تخرج مقدمة  
لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010

عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة  
الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014 .

عبد الغني بو زيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة، – 2009 .2010.

ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012/2011.

مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009

مواز شربالي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، دون سنة، تلمسان.

نوال جديلي، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر

هناء وافي، إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوَّحة، مذكرة ماجستير، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائري، 2013- 2012 .

## الملتقيات:

لخضر القيزي، مداخلة تحت عنوان " النظام القانوني للدفتر العقاري " ، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر كلية الحقوق، جامعة المدية، يومي 27 -28 أفريل 2011 .

## النصوص الرسمية:

### القوانين:

القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49 الصادرة في 18/11/1990.

تنص المادة 15 من الأمر رقم "74-75 كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية.

### الأوامر:

الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 92، الصادرة في 18-11-1975

### المراسيم:

المرسوم التنفيذي 300/10 المؤرخ في 23 ذي الحجة عام 1431 الموافق ل 29 نوفمبر 2010 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالإدارة المكلفة باملاك الدولة والحفظ العقاري ومسح الأراضي.

المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية، العدد 30، السنة الثالثة عشرة.

الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 47 المؤرخ في 14 أوت 1972.

المنظمة الدولية للتجارة. "تطوير القدرات التقنية لدعم التجارة الإلكترونية".

### القرارات:

القرار الصادر عن الغرفة المدنية للمحكمة العليا، ملف رقم : 108200 المؤرخ في 16 / 03 / 1994، المجلة القضائية، العدد 02، لسنة 1995.

القرار الصادر عن المحكمة العليا، رقم 259635 ، المؤرخ في 2004 / 04 / 21 ، المجلة القضائية، عدد 01 ، السنة 2005 .

القرار رقم: 367715 بتاريخ: 2005/11/15. ملكية- شهادة ترقيم مؤقت - مالك ظاهر - دفتر عقاري - صفة التقاضي . مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري. المرسوم رقم : 76-62 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام

القرار الغرفة العقارية القسم الأول في 2011/7/14 ملف رقم 659801 المادة 519 من قانون الإجراءات المدنية من المرسوم رقم 76/63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

عمار بوضياف، القرار الإداري، ط 01 ، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007 .

محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، ( د ط ) ، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005-

### المراجع باللغة الأجنبية

الكتب:

PHILIPPE Smiller, PHILIPS Del becque, droit civil (le serté et la publicité foncière) ,2eme édition, France Dalloz, 1995.

PIERE Raynaud et MARTY Gabrel, Droit civil(les sertés de la publicité foncière), 2eme édition, Sirey, 198

### مواقع إلكترونية:

SEBAHI Sid'ahmad, Livret foncier 2, Algérie, 2013,

www.wahid.promety.net

## قائمة المختصرات

قائمة المختصرات :

باللغة العربية	الرمز
قانون الاجراءات المدنية و الادارية	ق.ا.م.ا
قانون العقوبات	ق.ع

# فهرس المحتويات

1.....	كلية الحقوق والعلوم السياسية
2.....	مقدمة
3.....	أهمية الموضوع:
3.....	أهداف الدراسة
4.....	أسباب اختيار الموضوع:
5.....	الإشكالية:
7.....	الفصل الأول:
7.....	ماهية الدفتر العقاري وإجراءات سيره
9.....	المبحث الأول: مفهوم الدفتر العقاري
9.....	المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري
9.....	الفرع الأول: التعريف اللغوي والاصطلاحي للدفتر العقاري
10.....	أولا: التعريف اللغوي للدفتر العقاري
11.....	الفرع الثاني: أهداف الدفتر العقاري
11.....	أولا: حماية الملكية العقارية وتطهيرها من العيوب
12.....	ثانيا: الحد من فوضى العقار
12.....	ثالثا: حجية الملكية العقارية
14.....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري
14.....	أولا: الدفتر العقاري عقد عادي بين طرفين
15.....	ثانيا: الدفتر العقاري قرار إداري

18.....	المطلب الثاني: بيانات ومحتويات الدفتر العقاري
18.....	الفرع الأول: البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري
20.....	الفرع الثاني: البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري
23.....	الفرع الثالث: كيفية تصحيح الدفتر العقاري
25.....	المبحث الثاني: الإجراءات القانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري
25.....	المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري
25.....	الفرع الأول: مفهوم المسح العام للأراضي
26.....	أولا: تعريف المسح العام للأراضي
27.....	ثانيا: خصائص المسح العقاري
27.....	ثالثا: أهداف عملية المسح العقاري
30.....	الفرع الثاني: الإجراءات التقنية
32.....	المطلب الثاني: الإجراءات القانونية لعملية المسح العقاري
32.....	الفرع الأول: الإجراءات القانونية
32.....	أولا: الإعلان عن عملية المسح العام للأراضي
33.....	ثانيا: إنشاء لجنة المسح
33.....	ثالثا: مهام لجنة المسح
35.....	الفرع الثاني: الإجراءات العملية
36.....	أولا: تحديد إقليم البلدية
36.....	ثانيا: تحديد العقارات الواقعة في إقليم البلدية
37.....	ثالثا: مرحلة التحقيق العقاري

40	..... خلاصة الفصل الأول
41	..... <b>الفصل الثاني:</b>
41	..... <b>حجية الدفتر العقاري والمنازعات المتعلقة بها</b>
43	..... المبحث الأول: حجية الدفتر العقاري
43	..... المطلب الأول: حجية الدفتر العقاري والإجراءات المتعلقة باثبات الملكية
44	..... الفرع الأول: الحجية المطلقة للدفتر العقاري
45	..... الفرع الثاني: الحجية النسبية للدفتر العقاري
46	..... المطلب الثاني: موقف المشرع والقضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري
47	..... الفرع الأول: موقف المشرع من الحجية القانونية للدفتر العقاري
49	..... الفرع الثاني: موقف القضاء من الحجية القانونية للدفتر العقاري
51	..... المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بحجية الدفتر العقاري
51	..... المطلب الأول: المنازعات على المستوى القضاء الإداري
51	..... الفرع الأول: دعوى الغاء التقييم العقاري ترقيم نهائي
53	..... الفرع الثاني: دعوى التعويض ضد الدولة على أساس الخطأ المرفقي
54	..... الفرع الثالث: شروط دعوى الغاء الدفتر العقاري
54	..... أولاً: الشروط العامة دعوى إلغاء الدفتر العقاري
57	..... ثانياً: الشروط الخاصة دعوى إلغاء الدفتر العقاري
59	..... ثالثاً: الشروط الموضوعية لإلغاء الدفتر العقاري
60	..... المطلب الثاني: المنازعات على المستوى القضاء العادي
61	..... الفرع الأول: اختصاص القاضي العقاري

62.....الفرع الثاني: اختصاص القاضي الجزائري

65.....خلاصة الفصل

67.....خاتمة

## الملخص:

الكلمة المفتاحية: الملكية العقارية، الاثبات الدفتر العقاري، المسح العقاري، تأسيس السجل العقاري

للملكية العقارية دور هام وأساسي في تحقيق التنمية على المستويين الداخلي والخارجي لذلك فإنه مسألة تطهير الملكية العقارية و إثباتها امر لا بد منه من أجل حماية المالك والتقليل من المنازعات وهذا لا يتحقق إلا بتطبيق نظام الشهر العيني وتعميمها على كافة التراب الوطني الذي يعتمد اساسا على المسح العقاري الذي يعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويحدد ملاكها بدقة ومن ثم أشهر هذه المعلومات في المحافظة العقارية من أجل تأسيس السجل العقاري وبالتالي تسليم الدفتر العقاري الذي يصبح السند الرسمي والوحيد لإثبات الملكية العقارية والذي يعتمد عليه القضاء في حالة نشوء نزاع.

## **Summary**

The real estate ownership plays an important and fundamental role in achieving development both domestically and internationally. Therefore, the issue of validating and proving real estate ownership is essential in protecting the owner and reducing disputes. This can only be achieved by implementing a system of cadastral survey and extending it to all national territories, which is primarily based on a real estate survey that defines the natural boundaries of properties and accurately identifies their owners. This information is then registered in the real estate department to establish the real estate registry, and the official and only proof of real estate ownership is the delivery of the real estate register, which is relied upon by the judiciary in case of any disputes.