

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عمار ثليجي - الأغواط-



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

القوة الثبوتية للدفتري العقاري

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر نظام ل.م.د في الحقوق

تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذ

أ-د: بطيمي حسين

إعداد الطالبان

لبقع تومي

مزندي محمد

لجنة المناقشة

- الأستاذ الدكتور: النوعي أحمد..... رئيسا
- الأستاذ الدكتور: بن قسمية العربي..... مناقشا
- الأستاذ الدكتور: بطيمي حسين..... مشرفا

السنة الدراسية : 2023-2024

# الإهداء

إلى من تحت أقدامها الجنة والدتي الكريمة أطال الله في عمرك ومتعني بك ما حييت

إلى أسرتي، زوجتي وأبنائي وإخوتي وأخواتي

إلى الشعب الجزائري المسلم الذي ضحى بالغالي والنفيس لاسترداد سيادته وتكريس مبادئه على أرض آبائه وأجداده

إلى سكان بلدي قبة الباحثين والعلماء، بلد الجهاد والاجتهاد بلد الصحابة والصالحين

إلى الدكتور رئيس قسم الحقوق عرفانا بالجميل لإرشاداته وتوجيهاته القيمة أثناء إنجازي لهذه الرسالة، أسأل الله أن يجازيه أحسن الجزاء ويبارك فيه.

إلى الأستاذ حسين بطيمي جامعة الاغواط الذي لم يبخل على بإرشاداته، له منا جزيل الشكر والامتنان كما أتوجه بالشكر إلى كل من ساعدنا وشجعنا من قريب أو بعيد لإنجاز هذا العمل المتواضع أملاً أن يكون ذا فائدة علمية وعملية.

# شكر وتقدير

بسم الله الرحمن الرحيم

قال تعالى: ﴿وَأَمَّا بِنِعْمَةِ رَبِّكَ فَحَدِّثْ﴾ سورة الضحى الآية 11

وقال النبي صل الله عليه وسلم: «لا يشكر الله من لا يشكر الناس»

الشكر لله عز وجل بداية ونهاية

بكل فخر واعتزاز وبكل عرفان وامتنان

أتقدم بخالص الشكر والعرفان إلى أستاذي الفاضل المحترم أستاذ دكتور حسين بطيمي الذي تفضل بالإشراف على هذه الرسالة فكان خير معين لي، وخير ناصح وموجه راجيا من الله أن يديمه ذخرا لخدمة العلم والأمة.

كما أتقدم بخالص شكري أيضا إلى الأساتذة الأفاضل أعضاء لجنة المناقشة

—  
—  
—  
—

تقديرا و عرفانا وشكرا

# مقدمة

## مقدمة :

تعتبر الملكية العقارية ذات أهمية بالغة نظرًا لكونها مصدرًا من مصادر الثروة، حيث يتزايد الاهتمام بقيمة العقارات بشكل مستمر، ويعمل الكثيرون على اقتنائها. إنها تُعدّ ثروة لا تُفنى وتشكل مكونًا أساسيًا للاستثمار وتعزز التنمية الاقتصادية والاجتماعية. بفضل ازدهار وتنظيم الملكية العقارية، يتحسن الوضع الاجتماعي.

لضمان حماية المالكين من أي اعتداء محتمل، يتعين على الدول توفير الحماية القانونية، وذلك من خلال منح المالكين وثيقة تثبت ملكيتهم العقارية. يُعتبر نظام الشهر العقاري الأساس في هذا السياق، حيث يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار وتثبيت ملكيته أو حقوق العين العقارية لأفراد معينين تجاه الآخرين.

تحظى المسائل الجوهرية المتعلقة بتأييد الملكية العقارية وتعزيز الثقة بأخذ الاعتبار بنظام مستقر للشهر العقاري. يعمل هذا النظام على تسهيل التداول وضمان استقرار الملكية العقارية، ويُعدّ وسيلة فعّالة لتحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية.

في هذا السياق، تعتبر سجلات الشهر العقاري الخاصة بنظام تعلن فيه الحقوق العقارية وأصحابها، مما يمنح الأطراف المعنية القدرة على الاطلاع على هذه السجلات والتحقق من الحقوق بكل ثقة. يوفر هذا النظام قوة ثبوت مطلقة لحقوق الملكية، مما يسهم في بناء بيئة تجارية مستقرة وآمنة للتعامل مع العقارات المسجلة. في حين انتهجت معظم الدول المتقدمة مبدأ الشهر العقاري، إلا أنها اختلفت في الطريقة التي تنفذ بها هذا المبدأ، سواء باعتماد نظام الشهر الشخصي أو العيني وفقًا للظروف والاحتياجات القانونية والاقتصادية الخاصة بها.

أدرك المشرع الجزائري أهمية اعتماد نظام الشهر الشخصي لتحقيق الأهداف التي فشل في تحقيقها النظام السابق، وهي دعم الائتمان العقاري وتحقيق استقرار الملكية العقارية وبتث الثقة فيها. تركز السلطات الجزائرية اهتمامًا كبيرًا للملكية العقارية، نظرًا للدور الكبير الذي تلعبه في تنمية الاقتصاد الوطني وتنشيطه.

عند دراسة تاريخ الملكية العقارية قبل استرجاع الجزائر لسيادتها، يظهر أن الاستعمار الفرنسي اعتمد على سياسة عقارية استنادًا إلى منهج احتلالي، حيث كان الهدف الرئيسي هو الاستيلاء على أراضي الجزائريين بأساليب مختلفة منها الوسائل المادية والقانونية. كانت هذه السياسة تهدف إلى ضمان حرية المعاملات العقارية لتسهيل التنازل عنها، مما أدى إلى تفكيك النظام الاجتماعي والاقتصادي وإلغاء القواعد المستمدة من الشريعة الإسلامية والأعراف.

بعد الاستقلال واسترجاع الجزائر لسيادتها، وبما أن السياسة العقارية ورثتها كانت متدهورة، اعتبر المشرع الجزائري ضرورة اعتماد نظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية. وقد قرر تنظيم نظام الشهر العقاري بشكل يعزز استقرار القطاع العقاري، حيث بدأ في إصدار تشريعات تهدف إلى فرض الرقابة على السوق العقارية.

ومع توجيه الانتقادات لنظام الشهر الشخصي، وعدم تحقيقه لأهدافه المتعلقة بحماية التصرفات وتحقيق الثقة والائتمان العقاري، اتخذ المشرع الجزائري نظاماً آخر كبديل، يهدف إلى تحقيق أهداف الشهر العقاري. بقي نظام الشهر الشخصي ساريًا، لكنه بدأ في إصدار قوانين تهدف إلى تأسيس نظام عقاري يساعد في فرض الرقابة على السوق العقارية.

تم تنفيذ المسح العام لأراضي البلاد، وتبعه المرسوم التنفيذي رقم 73/32 الصادر في 5 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. وفي المادة 33 من هذا المرسوم، تم استبدال شهادات الملكية العقارية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد. وأشارت المادة 33 إلى أن الدفتر العقاري سيكون في المستقبل السند الوحيد المثبت للملكية العقارية، مما يعكس نية المشرع في اعتماد نظام الشهر العيني.

تم إصدار الأمر 75/74 في 12/11/1975 الذي يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وتم صدور مراسيم لتفعيل نظام الشهر العيني وتوسيعه، بما في ذلك المرسوم رقم 76/62 في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل. كما صدر المرسوم رقم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والتمتع.

جميع هذه القوانين والمراسيم تظهر رغبة المشرع في تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري لتسهيل التداول والتعامل في الأموال العقارية. وعلى الرغم من صعوبة تجسيد نظام الشهر العيني على الواقع بسبب صعوبة عملية المسح والموارد المادية والبشرية المؤهلة، إلا أن المشرع اتخذ نظام الشهر الشخصي كمرحلة استثنائية وانتقالية في المناطق التي لم يتم فيها بعد إجراء المسح العام للأراضي. وحتى الآن، يظل النظام المعتمد في الجزائر نظاماً مزدوجاً.

### أهمية الموضوع:

أصبح فهم السجل العقاري أمراً حيويًا في دراسة أي جانب من جوانب الحياة العقارية، حيث يلعب السجل العقاري الدور الأساسي في تنظيم وتسهيل المعاملات العقارية. يتمتع السجل العقاري بأهمية كبيرة في تثبيت وتوثيق الصفقات العقارية، سواء كانت بين الأفراد أو بين الأفراد والإدارات. يقوم السجل العقاري بدور حيوي في عملية إثبات الحقوق والالتزامات أمام القضاء.

تعتمد أهمية هذا الموضوع على الدور الحيوي الذي يلعبه السجل العقاري في تنظيم وتسهيل المعاملات العقارية. يساهم في تسجيل الحقوق والتحقق منها، سواء كان ذلك في سياق المعاملات الشخصية أو التعامل مع

الإدارات. بالإضافة إلى ذلك، يلعب السجل العقاري دورًا فعّالًا في عمليات الإثبات والتوثيق أمام السلطات القضائية.

## **أسباب إختيار الموضوع:**

### **الأسباب الذاتية:**

أسباب إختيار هذا الموضوع تعكس خلفيات ذاتية ومهنية، حيث يشدنا الاهتمام بدراسة السجل العقاري لفهمه كأساس قانوني. كما يتجلى اهتمامنا في استكشاف التحديات التي تواجه قطاع العقارات وأهمية السجل العقاري في التعامل معها. يعكس إختيار الموضوع التزامًا شخصيًا بفحص جوانب القانون العقاري وفهم التطورات الحديثة في هذا المجال.

### **الأسباب الموضوعية:**

تعتبر دراسات السجل العقاري والبحوث المتعلقة بها جزءًا أساسيًا في فهم الأصول القانونية للجفتخ العقاري. توفير رؤى عميقة حول السجل العقاري يعني إضافة مساهمة قيمة إلى السكّتة القانونية الجامعية، وتعزيز المعرفة في هذا المجال.

### **أهمية البحث:**

تشدد أهمية هذا البحث على تسليط الضوء على التحديات القانونية التي تواجه مجال الجفتخ العقاري. من خلال فحص هذه التعقيدات القانونية، يمكن توجيه الانتباه إلى الجوانب التشريعية التي قد تحتاج إلى تعديل أو تحسين.

### **صعوبات الدراسة:**

تتطلب صعوبات هذه الدراسة تجاوز التحديات المتمثلة في الوصول إلى مختلف المصادر القانونية والكتب المتخصصة. كما ينبغي التغلب على ضيق الوقت المتاح لفحص السجل العقاري بشمولية تامة.

### **الإشكالية:**

الإشكالية التي تطرحها الدراسة هي: كيف يمكن تحقيق التناغم بين الأسس القانونية لدفتر العقاري في اثبات الملكية العقاري، وكيف يمكن للسجل العقاري أن يكون الوسيلة الفعّالة في إثبات السمكية العقارية، وكيف يمكن التصدي للتحديات والتشوشات التي تعترض الحياة العقارية؟

# الفصل الأول: النظام القانوني للدفتر العقاري

## الفصل الأول: النظام القانوني للدفتر العقاري

فيما يلي تصوير حديث حول الدفتر العقاري ومفهومه، مع تقديم تعريف للدفتر العقاري من الناحية اللغوية والفقهية. سنتناول أيضًا أسس القوانين المتصلة به، مع التركيز على الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والهيئات الإدارية المسؤولة عن إعداده. سنقوم أيضًا بتسليط الضوء على الآلية القانونية للحصول على الدفتر العقاري، وهي عملية المسح العام للأراضي. سنقوم بتوضيح كيفية تنفيذ أعمال عملية المسح العام في الميدان وفي المكتب، مع التركيز على التحديات التي تواجه عملية المسح العام للأراضي.

## المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري

اعتمد للمرة الأولى مصطلح "الدفتر العقاري" في التشريع الجزائري وفقًا للمادة 32 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 5 يناير 1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. وجاء في نص المادة: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 73-71 المؤرخ في 20 رمضان عام 1391 الموافق 8 نوفمبر سنة 1971"<sup>1</sup>. ومن خلال هذه المادة، قام المشرع بتبني نظام جديد باسم "الدفتر العقاري" لاستبدال شهادات الملكية المستخدمة سابقًا. بعد ذلك، أصدر الأمر رقم 74-75 في 12 نوفمبر 1975، الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وفي المادتين 18 و19 من هذا الأمر، تم التطرق إلى الدفتر العقاري.

ثم جاء المرسوم رقم 63-76 في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، والذي شمل جوانب مختلفة متعلقة بالدفتر العقاري من خلال عشرة مواد في القسم الثالث من الباب الثالث.

وتظهر الملاحظة في هذه النصوص القانونية أن المشرع قد أولى اهتمامًا خاصًا بتوضيح المحتوى والبيانات التي يتألف منها الدفتر العقاري، دون تقديم تعريف واضح ودقيق له. لذا، سندرس هذا الموضوع في مطلبين لفهم المفهوم والتفاصيل بشكل أفضل.

## المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 5 يناير 1973، المتعلق بالإثبات في الملكية الخاصة الجريدة الرسمية العدد 15

دراسة مفهوم الدفتر العقاري تتطلب إلقاء الضوء على جميع الجوانب التي يشملها هذا السند الهام. لذلك، سنقوم بوضع تعريف له في الفرع الأول، مع التركيز على خصائصه في الفرع الثاني، وسنقوم بتسليط الضوء على أنواعه في الفرع الثالث.

## المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري

### الفرع الأول: تعريف الدفتر العقاري

لم تأت النصوص القانونية السابقة بتعريف محدد للدفتر العقاري وبالتالي ترك ذلك على عاتق الفقهاء، فهناك من عرفه بأنه بمثابة دفتر الحالة العقارية الذي تسجل فيه جميع المعلومات والبيانات التي تحتويها البطاقات العقارية الموجودة لدى مصلحة السجل العقاري ولاسيما وصف العقار وصفا كاملا والأعباء المثقل بها وتحديد هوية وأصحاب الحقوق العينية وتسجل فيه كافة العقود الموجودة على العقار وقت الإشهار في السجل العقاري<sup>2</sup>

بعض الفقهاء يعتبرون الدفتر العقاري "سندا قانونيا ذا حجية قوية"<sup>3</sup>، حيث يقوم بتوثيق وتقييد جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة. من جهة أخرى، يُعتبر من قبل البعض الآخر عبارة عن "سند ملكية قاطع الحجية"، حيث يحل محل عقود الملكية مباشرة<sup>4</sup>

هذه التصورات تعكس أهمية الدفتر العقاري كسند رسمي وقانوني يحمل قوة إثبات عالية. يُشدد في هذا السياق على أن الدفتر العقاري ليس مجرد وثيقة توثيق بل يلعب دورا فعّالا في تأمين حقوق الملكية وتوثيق العقود والمعاملات العقارية

في هذا السياق، يظهر الدفتر العقاري كأداة قانونية أساسية تسهم في تحقيق الأمان القانوني للملكية وتحقيق الثقة في التعاملات العقارية. يعكس هذا السند الحجية والصحة القانونية للحقوق العقارية، مما يعزز الاستقرار والشمولية في نظام العقارات

يمكن إعطاء تعريف شامل للدفتر العقاري كما يلي:

---

<sup>2</sup> الوافي فيصل ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010. ص 99

<sup>3</sup> حجاوي عز الدين ، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، إشراف الدكتور زعلاني عبد المجيد، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2015/2014. ص 79

<sup>4</sup> ويس فتحي ، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، إشراف الدكتورة دليلة زناكي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011/2010. ص 202

الدفتري العقاري هو السند القانوني الذي يمنح مالك العقار حق التصرف فيه واستغلاله بعد اكتمال عملية المسح العقاري. يتم في هذا الدفتري تسجيل جميع التصرفات الناقلة لحقوق الملكية، والتي من شأنها تغيير المركز القانوني للملكية العقارية. يتم إصداره بواسطة الجهة الإدارية المختصة، ويُعد شهادة ميلاد العقار، حيث يقوم بتسجيل وتسجيل جميع الحقوق والتصرفات الواردة عليه، مما يجعله وثيقة رسمية لإثبات حقوق الملكية والوضع القانوني للعقار<sup>5</sup>

## الفرع الثاني: خصائص الدفتري العقاري

يتميز الدفتري العقاري بمجموعة من الخصائص الرئيسية، وهي كما يلي:

### 1 الدفتري العقاري ينشأ بمناسبة الإجراءات

بالرجوع إلى نص المادة 18 من الأمر رقم 74-75 الذي يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يُفصل النص في فقرته الأولى قائلاً: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتري عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية". وبناءً على هذا النص، يُفهم أن الدفتري العقاري يُقدم لمالك العقار خلال الإجراء الأول المتعلق بالإشهار العقاري. يقوم الدفتري بتجميع البيانات من مجموعة البطاقات العقارية، والتي تشمل معلومات حول الملكية والحقوق العقارية المتعلقة بالعقار<sup>6</sup>.

هذا الدفتري يكون جزءاً من إجراء إشهار العقار ويتم تسليمه إلى مالك العقار ليكون وثيقة رسمية تثبت حالة العقار وحقوق مالكه. يُسهم هذا الدفتري في بداية تنفيذ نظام الشهر العيني الجديد، حيث يتم فيه توثيق معلومات العقار وتحديثها بمرور الوقت، مع تسجيل جميع التصرفات والتغييرات القانونية اللاحقة التي قد تطرأ على العقار.

### 2- الدفتري العقاري يقدم إلى مالك العقار:

بعد الانتهاء من الإجراء الأول، يُسلم دفتري العقار للمالك أو وكيله. يمكن أن يبقى الدفتري في مستوى إدارة الحفظ العقاري، ما لم يتم تعيين وكيل من قبل أصحاب الحقوق العينية على العقار الذي لا يحددون فيه وكياً لاستلام الدفتري. في هذه الحالة، يجب على أصحاب الحقوق العينية الأخرى (باستثناء حقوق الملكية والرقابة) تحديد ما إذا كانوا يمكنهم طلب نسخة من الدفتري العقاري

<sup>5</sup> عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه كلية الحقوق

جامعة مولود معمري تيزي وزو 2014 ص 250

<sup>6</sup> محمد كنانة النظام القانوني للدفتري العقاري مجلة الدراسات والبحوث عدد 5 جويلية 2007 ص 89

أم إذا كان بإمكانهم الاكتفاء بالوثائق الرسمية أو كشوف الأصول والخصوم المتاحة من إدارة الحفظ العقاري.<sup>7</sup>

بعد تسليم الدفتر العقاري للمالك، يصبح الدفتر جزءًا من أي معاملة أو تصرف، ويُشترط لشهرته أن تكون الوثائق المقدمة للشهر مصحوبة بالدفتر العقاري. يتيح هذا لإدارة الحفظ العقاري التحقق من جميع البيانات، وإعادة ضبطها وتحديثها في الدفتر العقاري. بدون تقديم الدفتر العقاري، يكون من غير الممكن تنفيذ أي إجراء أو تصرف أو حكم قضائي.

### 3- الدفتر العقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية

أنظمة الشهر العيني تعتمد بشكل أساسي على الدفتر العقاري، الذي يُعدّ جوهرًا لهذا النظام. يتم إنشاء بطاقة عقارية فردية لكل عقار أو وحدة عقارية، حيث يكون لكل بطاقة ربط معين في السجل العيني بدفتر العقار. يقوم دفتر العقار بنسخ البيانات الموجودة في بطاقات العقار، وتُسجل جميع الحقوق على كليهما في وقت الإشهار.

تؤكد المادة 19 من الأمر رقم 74-75<sup>8</sup> المذكور سابقًا على تسجيل جميع الحقوق المتعلقة بعقار ما في السجل العقاري وعلى سند الملكية أيضًا. يعتبر هذا النظام ترتيبًا لاحقًا للعقارات وتوثيقًا لجميع الحقوق عليها، وهو يُسهم في تحقيق أهداف الشهر العيني في تسجيل الحقوق والتصرفات العقارية من المرسوم 63-76 على وجوب نقل كل تأشير يوجد على البطاقات وجوبًا إلى الدفتر العقاري

### الفرع الثالث: أنواع الدفاتر العقارية

لقد جاء في المرسوم 63-67<sup>9</sup> المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم تنقسم الدفاتر العقارية إما حسب محتواها أو حسب عتوف إنشائها وتسليمها

#### 1 الدفاتر العقارية تبعا لمحتواها

#### أ- الدفتر العقاري لملكية على الشيوع :

توضح المادة 47 من المرسوم 63-67 المذكور أعلاه أنه عندما يكون هناك أكثر من شخص أو مالك لوحدة عقارية ولا يتم تعيين وكيل مشترك من بين المالكين، يُعدّ دفتر واحد يتم إيداعه لدى

<sup>7</sup> المرجع السابق نفسه ص 89-90

<sup>8</sup> الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد، 92 السنة الثانية

<sup>9</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد، 30 السنة الثالثة عشرة

المحافظة العقارية. في حال عدم تعيين وكيل، يتحمل الحائز الذي يحصل على الدفتر المسؤولية عن الحفاظ عليه وتسليمه عند الطلب، سواء للضبط أو لتسليمه إلى حائز آخر. بناءً على ذلك، يتم تحديد الحائز الذي سيتولى المسؤولية على الدفتر العقاري، ويتم تعيين اسمه على البطاقة العقارية المتناظرة مع الدفتر العقاري الخاص به. في حال تغيير الحائز، يُشار إلى الجهة التي تم تسليم الدفتر العقاري لها على البطاقة المطابقة له. في حالة غياب الوكيل أو عدم قانونية وجوده، كما هو الحال في ملكية على الشيوخ بين الدولة أو جماعة محلية والخواص، يبقى الدفتر العقاري محفوظاً عند إدارة الحفظ العقاري ولا يُسلم إلى أي جهة أخرى. كما أنه في حالة تجزئة الوحدة العقارية وقابليتها للتجزئة، يجب تدمير الدفتر العقاري الحالي وإنشاء دفاتر عقارية جديدة بعدد الوحدات العقارية الناتجة عن عملية التجزئة. بهذه الطريقة، يُضمن النظام العقاري التحديث والتوافق مع التغييرات في حالة تجزئة العقارات وضمان سلامة السجلات والوثائق العقارية.

#### ب- الدفتر العقاري لملكية مفرز

فيما يتعلق بهذا النص الذي تم الإشارة إليه في المادة 46 من المرسوم 63-67، يتضح أن هذا النص يتعلق ببيانات الدفتر العقاري. يُفرض أن تظهر بيانات الدفتر العقاري ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي. عندما يكون المالك هو شخص طبيعي، يتم تسليم الدفتر العقاري له. أما إذا كان المالك هو شخص معنوي (مثل شركة أو مؤسسة)، فيمكن أن يتم تسليم الدفتر العقاري إلى الممثل القانوني لهذا الشخص المعنوي.<sup>10</sup>

بهذا النص، يتم توجيه الاهتمام إلى ضرورة تحديد ملكية العقار وتسليم الوثائق العقارية المناسبة للمالك أو ممثله القانوني حسب الحالة القانونية للمالك.

#### 2 الدفاتر العقارية تبعا لكيفية وأسباب إعدادها

##### أ- دفتر العقاري تصوير بطاقات:

إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات العقارية يتم بناءً على قرار صادر من وزير المالية. وفي حال الضرورة، يتم تحديد كيفية الاستنساخ المسموح به<sup>11</sup>. هذا النوع من الدفاتر العقارية يقوم بعملية تصوير للبطاقة العقارية، وذلك بهدف تمكين المالك من الحصول على نسخة منها.

<sup>10</sup> محمد كنانة المرجع السابق ص 91  
<sup>11</sup> المادة 54 من المرسوم السابق 63-76

يأتي هذا النوع من الدفاتر العقارية ليلعب دورًا مهمًا في توفير نسخة مصورة للمالك تحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية. تلك الوثيقة تلعب دورًا حيويًا في توفير الوسائل التي تسهل على المالك تحديد وثبوت حقوقه العقارية.

على غرار القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 27ماي 1976 الذي حدد شكل الدفتر العقاري العادي ونموذجه

### ب- الدفتر العقاري نسخة:

تسليم هذا النوع من الدفاتر العقارية يحدث في حالتين استثنائيتين، وهما حالة ضياع الدفتر العقاري الأول أو تعرضه للتلف. لتسليم هذا النوع من الدفاتر، يجب على المالك تقديم طلب كتابي ومسبب موجه إلى المحافظ العقاري، يرفق بالوثائق الكافية التي تثبت الضياع أو التلف. يجب أيضًا إثبات الهوية في الطلب.

بعد استلام المحافظ العقاري للطلب والوثائق المرفقة، يقوم بإصدار دفتر عقاري جديد كنسخة بديلة عن الدفتر العقاري الأول. يتم أيضًا التأشير على البطاقة العقارية ليعلن عن حصول المالك على هذا الدفتر الجديد، وفقًا لنص المادة 52 من المرسوم 2.63-76.

ويجب التنويه إلى أن إعداد دفتر عقاري جديد قد يحدث نتيجة لتغيرات أو تصرفات ناقلة للحقوق المشهورة أو حكم يتضمن تقسيمًا أو نقضًا أو إبطالًا للحقوق المشهورة، مما يؤدي إلى إتلاف الدفتر العقاري القديم عمدًا لتجنب التعارض بين الدفاتر العقارية.<sup>12</sup>

### المطلب الثاني: بيانات الدفتر العقاري

المشرع الجزائري وضع نموذجًا خاصًا للدفتر العقاري، حيث قام بتحديد البيانات والمحتويات التي يجب مراعاتها عند إعدادها. فيما يلي تفصيل للبيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري في الفرع الأول، وترك الفرع الثاني للبيانات والمحتويات الموضوعية، والتركيز في الفرع الثالث على كيفية تصحيح الدفتر وحالة نفاذ صفحاته.

<sup>12</sup>محمد كنانة المرجع السابق ص 92

## الفرع الأول: البيانات والمحتويات الشكلية للدفتر العقاري

المشرع الجزائري قد منح الوزير المكلف بالمالية صلاحيات مبادرة لتحديد شكل ونموذج الدفتر العقاري، وتم تحديد هذا الشكل بناءً على القرار الصادر عن وزير المالية في 27 مارس 1976. يتعين على الإدارة المكلفة بمسك الدفتر العقاري تحضيره بواسطة الاستتساخ أو بالتصوير.

شروط تحديد شكل ونموذج الدفتر العقاري:

تأشير بالبر الأوسو: يجب أن تكون جميع التسجيلات في الدفتر بالبر الأوسو الذي لا يمحي. سهولة القراءة: يجب أن تكون الكتابة واضحة وسهلة القراءة.

منع التمشير والكشط: يمنع بشدة استخدام التمشير أو الكشط في الدفتر، وفي حالة الخطأ يمكن تصحيحه بموافقة المحافظ العقاري.

ترقيم الصفحات: يجب ترقيم صفحات الدفتر وختمها بالتم رسمي.

تسطير الإجراءات بين كل إجراء وآخر: يجب تسطير الإجراءات بشكل متسلسل، ويفضل استخدام البر الأحمر لتسطير الإجراءات الأول<sup>13</sup>.

توقيع المحافظ العقاري: يصادق المحافظ العقاري على استلام الدفتر المطابق للبطاقة العقارية.

مراقبة الجودة: يتعين على المحافظ العقاري مراقبة الجودة للتحقق من تطابق الدفتر مع البطاقة العقارية.

التفريغ الإداري: يمكن إدراج كلمة أو معلومة في حالات خاصة بعد موافقة المحافظ العقاري.

توقيع المالك بأحرف كبيرة: يجب كتابة أسماء المالكين بأحرف كبيرة، بينما يكتب الاسم بأحرف صغيرة.

<sup>13</sup> جبار جميلة ، " الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري ، " مجلة الفقه والقانون، العدد ،27مجلة إلكترونية شهرية، يناير

إصدار نسخ بديلة: في حالة فقدان أو تلف الدفتر الأصلي، يمكن تسليم دفتر بديل بعد تقديم طلب مكتوب ومسبب مع الوثائق الدالة.

الختام: بهذه الشروط، يسعى المشرع الجزائري إلى توفير دفتر عقاري يلبي المعايير القانونية و يتيح تسجيل وتوثيق الملكية العقارية بشكل فعال وموثوق.

المشرع الجزائري قد وضع تفاصيل دقيقة لأحكام شكل ونموذج الدفتر العقاري لضمان دقة ووضوح المعلومات. إليك إعادة صياغة للنص:

تُعتبر عملية التأشير في الدفتر العقاري أمراً حيويًا يجب أدائه بعناية واهتمام. يجب أن يكون التأشير بوضوح وبالحبر الأسود، وأي تصحيح يجب أن يتم بخط واضح وباستخدام الإحالات المحددة. الجداول في الدفتر تجب أن تكون مرقمة وموقعة من قبل الجهة المختصة.

فيما يتعلق بتدوين الأسماء، يجب كتابة الأسماء الشخصية بأحرف صغيرة، بينما يجب تسجيل الأسماء العائلية بأحرف كبيرة. يُمنع بشكل قاطع التحشير والكشط والأغلاط أو السهو للحفاظ على دقة ووضوح المعلومات المسجلة.

يجب رقمة الكلمات والأرقام المحشورة، ويجب على المحافظ تأكيد والتوافق على هذه الإشارات. كل إجراء يجب أن يُسطخ بخط مع توضيح تاريخ التسليم، ويعتبر هذا التسليم صحيحًا بتوقيع المحافظ وختم الإدارة.

المحافظ يشهد بصحة كل إشارة أو تأشير من خلال توقيعه ووضع ختم الإدارة. هذه الأحكام الشكلية الصارمة تعكس أهمية الدفتر العقاري في تحديد المراكز القانونية للأشخاص وتأكيد حقوق الملكية للحائزين على العقارات.<sup>14</sup>

### الفرع الثاني: البيانات والمحتويات الموضوعية للدفتر العقاري

يحتوي الدفتر العقاري من أربعة وعشرون 24 صفحة مختومة بطابع المحافظة العقارية المعنية<sup>15</sup>، ويشتمل على ما يلي

<sup>14</sup> عماد الدين رحمانية المرجع السابق ص 255-256

**1 الإطار العلوي:** الصفحة الأولى أو الواجهة أو الديباجة للدفتر العقاري تُعد مدخلاً شاملاً لجميع المعلومات المهمة التي تساهم في تعريف العقار. يحتوي هذا القسم على بيانات مفصلة تتعلق بالمحافظة العقارية وولايتها، ورقم الدفتر. كما يشمل معلومات عن بلدية موقع العقار، مع تحديد المكان بالتفصيل مثل الحي والشارع، ورقم القسم، ورقم المجسم السلكي، والدعة السداحية، ورقم القطعة على الطراز العقاري<sup>16</sup>.

وفي هذا السياق، يعتبر الإطار العلوي للصفحة أو واجهة الدفتر مكاناً ملائماً لتحديد جميع تلك العناصر المحددة للعقار. من خلال الاطلاع على هذا الإطار، يمكن الحصول على فهم شامل للخصائص الرئيسية للعقار، مما يساهم في تسهيل الوصول إلى جميع التفاصيل الرئيسية المتعلقة به.

**2 الجدول الأول :** هذا الجدول يكمل البيانات الموجودة في الإطار العلوي لصفحة الدفتر العقاري، حيث يقدم تفاصيل دقيقة حول العقار. يتناول الجدول العديد من جوانب العقار، مثل مساحته، وحالته، ومحتواه، ويُركّز بشكل خاص على طبيعة العقار ومتطلباته. يُحدّد ما إذا كان العقار أرضاً فلاحية أم سكنية حضرية أو ريفية<sup>17</sup>.

على سبيل المثال، يُمكن توضيح محتوى العقار كوحدة سكنية تتألف من طابق تحت أرضي يتكون من ثلاثة مخازن، وكل مخزن يحتوي على دورة مياه ورواق مع أدراج تؤدي إلى الطابق الأرضي. ويوجد في الطابق الأرضي ثلاث محلات، وكل محل يحتوي على باب يؤدي إلى رواق يحتوي على أدراج تؤدي إلى الطابق الأول، الذي يتكون من مطبخ وخمسة غرف وحمام. يوفر هذا الشرح المفصل تفاصيل شاملة حول محتوى العقار، مما يمنح القارئ فهماً كاملاً وواضحاً حول تكوين العقار.

**3 الجدول الثاني:** الجدول المعنون بجدول الملكية يستقبل الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية وينقسم إلى قسمين:

---

<sup>15</sup> بواشري بلقاسم ، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة ،" مجلة الدراسات القانونية، العدد 3، جامعة حسبية بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ديسمبر 2016. ص 29

<sup>16</sup> مرجع سابق نفسه ص 74  
<sup>17</sup> فيصل الوافي مرجع سابق ص 101

أ- قسم اليمين: يحتوي على جميع الإجراءات الأولية والإشهارات والتصرفات العقارية اللاحقة للعقار، ويُظهر القسم الأيمن ما يلي<sup>18</sup>:

الإشهارات: يُحدد تاريخ وحجية الإشهارات ويُبين التفاصيل اللازمة.

يُسجل تاريخ الترخيص الشرعي للعقار. الوثائق المشددة أو الناقلة للسلكية أو المتعلقة بالحالة الذهنية أو التي تحمل أهمية كبيرة: يُوضح أصل السلكية وتاريخ الترخيص الأدنى للسلكية.

يُسجل اسم ولقب الشخص أو الجهة التي قامت بتحقيق العقار.

يُشير إلى التحجيج اللازم في حالة نقل العقار بواسطة سلكية بخط.

ب- قسم اليسار: يُحدد فيه هوية المالكين ويجب أن تكون هوية كاملة للمالك، يتصدر هذا القسم هوية المالك المُسجلة باسم العقار لأول مرة في السجل العقاري. أما باقي التأشير الخاصة بوثائق هوية المالكين الجدد، فتأتي عند انتقال الملكية إليهم.

في الجدول الثاني، إذا كان الأمر يتعلق بالإجراء الأول لتحرير الدفتر العقاري، يتم توثيق المعلومات كما يلي:

"تنفيذاً للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 63-76 بتاريخ 25 مارس 1975 الصادر والمسجل."

أما إذا كان الأمر يتعلق بعملية بيع، فيأتي الجزء الخاص بها بعد الإجراء الأول ويتم التصريح به كالتالي:

"عقد بيع محرر بتاريخ ..... أمام الموثق ..... حيث تم بيع العقار المعين في الجدول رقم 1 من طرف السيد ..... لصالح السيد ..... بثمن قدره....."<sup>19</sup>

**الجدول الثالث:** يحتوي هذا الجدول على اشتراك بالفاصل ويستقبل الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية والإجراءات المتعلقة بحقوق الاشتراك بالفاصل بمناسبة التأشيع عليها.

<sup>18</sup> ضيف أحمد ، " الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية ،" مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، جامعة غرداية،

الجزائر، 2009 ص 227

<sup>19</sup> مرجع السابق نفسه 81

الملخص قد يكون: "يشارك العقار المعين في الجدول رقم 1 في الفاصل (الحائط) مع العقار الموجود بالقسم رقم ..... مجموعة الملكية رقم ..... الواقع ببلدية ..... بالسكان السدسي....."20

**الجدول الرابع:** يتضمن قسمين؛ القسم الأيمن يحتوي على التجزئات والأعباء في جميع الحقوق المشهورة، والقسم الأيسر يحتوي على التغييرات أو التشطيبات التي تطرأ على الحقوق المشهورة مع ذكر مراجع إظهارها.

مثلاً إذا تنازل الملاك على العقار يكون الملخص كالاتي " عقد محرر بتاريخ ..... من طرف الموثق ..... يتضمن التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول

الجدول الخامس يُعنى بالمسمى "امتيازات ورهون" وينقسم إلى قسمين:

**القسم الأيمن:** يحتوي على جميع تسجيلات الامتيازات والرهون مع ذكر مراجع إظهارها.

يُسجل في هذا القسم التفاصيل مثل التاريخ، الحجم، والرقم.

**القسم الأيسر:** يحتوي على التغييرات والتشطيبات للحقوق السائدة. إذا كان الأمر يتعلق برهن، يُسجل مثلاً كالتالي:

"رهن قانوني من الدرجة الأولى بتاريخ ..... أمام الموثق ..... حيث تم رهن العقار المعين

في الجدول رقم 1 من طرف الديوان ..... المذكور في الجدول رقم 2 لفائدة صندوق التوفير

والاحتياط، وكالة ..... رقم ..... مقابل مبلغ يقدر بـ ..... تم تخريجه

لبشائر سكن أجل لدى يكون ..... "21

**الجدول السادس:** يختص بتأشير التصديق ويحتوي على ما يلي:

تاريخ تدليك الجفتخ العقاري.

اسم، لقب، إمضاء، وختم السحافة العقارية المختارة لتدليك الجفتخ العقاري.

<sup>20</sup>فيصل الوافي المرجع السابق ص 102

<sup>21</sup>عزدين حجاوي مرجع السابق ص 82

الترجمة والتأشيش من طرف الصحافة العقارية المشرفة.

### الفرع الثالث: تصحيح الدفتر العقاري وحالة نفاذه

تُلاحظ أنه في بعض الحالات يمكن اكتشاف أخطاء في الدفاتر العقارية أو تلف صفحاتها. وكان المشرع حريصًا، بجانب المديرية العامة للأملاك الوطنية، على التعامل مع هذه الاستثناءات التي قد تظهر في الدفتر العقاري.

#### أولاً: تصحيح الدفتر العقاري

يكون التصحيح بطخيتين دون سواهما وهما المالك أو من قبل المحافظ العقاري:

#### الطريقة الأولى:

في هذه الطريقة، يتم التصحيح تلقائيًا من قبل المحافظ العقاري للتأشيرات المكتوبة في مجموعة البطاقات العقارية وذلك وفقًا للخطوات التالية:

تبليغ المعنيين بالتصحيح: يتم إعلام الأطراف ذات الصلة بحدوث التصحيح.

تقديم إنذار لحائز الدفتر: يُرسل إنذار إلى حائز الدفتر، يُطلب فيه ضبط الدفتر.

الإنذارات والتبليغات: تعتبر الإنذارات والتبليغات إلزامية بناءً على طلب المحافظ العقاري وفقًا للشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 50 من المرسوم 63-76 الخاص بتأسيس السجل العقاري.

#### الطريقة الثانية:

في هذه الطريقة، يتم بدايةً تقديم طلب من قبل المالك إلى المحافظ العقاري، الذي بدوره يُطلب من المالك إيداع دفتره العقاري لضبطه. إذا تبين وجود خطأ، يتم التصحيح مع التأشير على البطاقة العقارية. وإذا كان الوضع على عكس ذلك، يمكن خفض طلب التصحيح.

#### ثانياً: نفاذ صفحات الدفتر العقاري

لم يتناول التشريع الجزائري المرسوم رقم 63-76 المعدل والمتمم، الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري، حالة تصفير أو نفاذ صفحات الدفتر العقاري. ولكن، بناءً على الإجتهد القانوني والتصرفات الواردة من المحافظين العقاريين، تم تطوير حلول للتعامل مع مثل هذه الحالات.

إستنادًا إلى المعمول به: التعامل بواسطة إصاق أوراق جديدة: المحافظ يستخدم أوراقًا جديدة يتم إصاقها بالدفتر العقاري. يتم إضافة هذه الأوراق كملحق للدفتر العقاري الذي انتهت صفحاته.

استخدام دفاتر عقارية جديدة: بعض المحافظين يفضلون استخدام دفاتر عقارية جديدة كإمتداد للدفتر الأول. يُصدر لمالك العقار دفتر جديد يحمل نفس الرقم مع إضافة عبارة "مكرر"، ويُشار إليها بالبطاقة العقارية.

تعليمات المديرية العامة للأملاك الوطنية: في مذكرة صدرت من المديرية العامة للأملاك الوطنية في 14 يونيو 2013، حملت الرقم 07072، أُصدِرَت تعليمات تُحدد كيفية التعامل مع هذه الوضعية. وفقاً لهذه التعليمات، يتعين على المحافظين العقاريين استخدام دفتر عقاري جديد، يحتوي على جميع التأشيرات الأخيرة، ويتم الاحتفاظ بالدفتر القديم الذي انتهت صفحاته، ويُسلم دفتر جديد لمالك العقار.

### **المبحث الثاني: الشروط المطلوبة لاستخراج الدفتر العقاري**

تمثل الحفظ العقاري هدفاً أساسياً لشهر وإعلان التصرفات المتعلقة بالحقوق العقارية، سواء كانت هذه الحقوق عينية أصلية أو تبعية. يهدف ذلك إلى منح الحجية المطلقة وتوفير حماية كاملة من قبل السلطات العمومية للدولة في حالة وجود نزاعات بشأنها.

لتحقيق هذا الهدف، أقر التشريع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية والإجراءات التي يجب مراعاتها في كل عملية رسمية تحت طائلة البطلان. وذلك بهدف التأكد من صحة وسلامة المعلومات المدرجة في الوثائق المخضعة للحفظ العقاري، وضمان تعكس هذه المعلومات بدقة ووضوح واقع التصرف والأطراف المعنية.

يُشدد على أن التشريع الجزائري يفرض تلك الشروط والإجراءات لضمان شفافية العمليات العقارية وتحقيق النزاهة والدقة في السجلات العقارية. وتلك الشروط قد تتضمن التحقق من صحة المعلومات، وتوثيق العمليات بشكل صحيح وفقاً للأحكام القانونية.

### **المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري**

الإجراءات المتخذة لضمان صحة مجموعة البطاقات العقارية تشمل عدة تدابير، منها تنظيم شكل العقود وتحديد هويات الأطراف والعقارات. كما تشمل بعض التدابير التحقق من تطابق مجموعة البطاقات العقارية مع عمليات المسح وضبط الزمن.

تلك الإجراءات تهدف إلى ضمان الدقة والشمولية في معلومات البطاقات العقارية، حيث يتم تحديد هويات الأطراف بشكل صحيح وموثوق، ويتم توثيق العقود بما يتناسب مع الأحكام القانونية. كما يتم التحقق من تناغم المعلومات المدرجة في البطاقات العقارية مع نتائج عمليات المسح لضمان التطابق والتنسيق.

يُعتبر التوازن بين البطاقات العقارية وعمليات المسح والتوقيت المسبق لهذه العمليات جزءًا أساسيًا من الإجراءات الرامية إلى ضمان النزاهة والدقة في السجلات العقارية.

### الفرع الأول : الشروط التقنية الخاصة بتعيين الأطراف

الشخص يُعتبر ركنًا أساسيًا في النظام القانوني، حيث يحظى بحقوق والتزامات تجاه الأفراد الآخرين. تعتبر هذه الحقوق والتزامات موضوع اتفاق وتشريع، وتشمل عدة نقاط تحدد العلاقة القانونية بين الأفراد. يتفق الفقهاء على أن الأفراد يمكن تصنيفهم إلى نوعين: الأفراد الطبيعيين والأفراد المعنويين.

في سياق حفظ العقارات، ولضمان تحديد هوية الأفراد ذوي الحقوق والتزامات في العقارات، وضع المشرع الجزائري مجموعة من الشروط القانونية التي تحدد البيانات اللازمة لتحديد هوية كل طرف. يهدف ذلك إلى ضمان دقة وشمول المعلومات المتعلقة بالأفراد في السجلات العقارية.

يمكن أن تشمل هذه البيانات اسم الشخص، وصفه، والمعلومات الهوية مثل رقم الهوية الوطنية أو أي بيانات أخرى تحدد هويته بشكل فريد. يهدف ذلك إلى تحقيق الشفافية والنزاهة في العمليات العقارية وتعزيز حقوق والتزامات الأفراد المعنويين.

#### أ. مفهوم تعيين الأطراف

إن التحقيق في هوية أطراف أصحاب الحقوق يُعتبر أمرًا ضروريًا وأساسيًا للقبول والتصديق على العقود العقارية، وهذا ما يؤكد المرسوم رقم 76/63 الصادر في 23 مارس 1976 والذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري. وفقًا للمواد من 62 إلى 65 من هذا المرسوم، يُعتبر تحديد هوية أصحاب الحقوق شرطًا أساسيًا لقبول إيداع الوثائق وضمان قانونية العقد وسلامته.<sup>22</sup>

<sup>22</sup> بوعجاج الياس الدفتر العقاري ودوره في إثبات في القانون الجزائري مذكرة التخرج لنهاية الدراسة ماستر جامعة عبد الحميد بمستغانم السنة الدراسية

وتنص هذه المواد على أن تعيين الأطراف بدقة يعد شرطاً ضرورياً لقبول إيداع الوثائق، ويعتبر وسيلة فعّالة لتسهيل تقديم المعلومات عند طلبها من المحافظ العقاري. يتطلب التعيين الدقيق للأشخاص الحقوقيين تمييز الفروق بين أصحاب الحقوق المختلفين، سواء كانوا أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنوييناً.

يحدد القانون مجموعة من الشروط القانونية التي يجب الالتزام بها قبل إشهار أي محرر في المحافظة العقارية، حيث تختلف هذه الشروط اعتماداً على نوع الشخص (طبيعي أو معنوي) وحقوقه وواجباته. وفي هذا السياق، تخول المادة 22 من الأمر رقم 75/74 المحافظ العقاري بصلاحيّة التحقيق في هوية وأهلية الأطراف وصحة الأوراق المطلوبة للإشهار.

#### أولاً : عناصر التعيين الأشخاص الطبيعيين

بناءً على المادة 62 من المرسوم رقم 76/63، يظهر لنا أنه يجب أن يحتوي كل عقد أو قرار قضائي قبل أن يتم إشهاره في المحافظة العقارية على عناصر التعيين التالية:

الأسماء، الألقاب، المواطنة، تاريخ ومكان الميلاد، ومهنة أصحاب الحقوق، وأسماء زوجاتهم، ويجب أن يصادق على هذه البيانات موثقاً أو كاتب الضبط أو سلطة إدارية.<sup>23</sup>

بالنسبة للشهادات التوثيقية التي تعد بعد الوفاة، يجب الإشارة فيها إلى الحالة المدنية للمتوفي، والتصديق عليها مع ذكر كل أسماء وألقاب ومواطنة وتاريخ الميلاد ومهنة كل وارث.

تُعرف هذه البيانات في التشريع الجزائري بـ"الشرط الشخصي للأطراف"، كما أكدت المادة 65 من المرسوم رقم 76/63. تم تعديل الشروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 93/123، الذي أضاف عنصر الجنسية للشرط الشخصي واستغنى عن ذكر أسماء الزوجات.

يُلاحظ أن مصطلح "الأطراف" يشير إلى الطرفين في العقد مباشرة أو إلى الأطراف المحددة في القرار القضائي أو المستفيدين من الميراث في حالة وجود شهادة توثيقية فقط. لا يمكن أن يشير إلى الوكيل أو القيم أو الوصي في هذه الحالة.

ثانياً : عناصر التعيين بالنسبة للأشخاص المعنويين

<sup>23</sup> مرجع السابق نفسه ص 12

الشخص المعنوي هو مجموعة من الأشخاص أو الأموال تُنشأ لتحقيق غرض معين ويمنح لها القانون الشخصية القانونية اللازمة لتحقيق هذا الغرض. تتفاوت عناصر تحديد وتعيين الأشخاص المعنويين حسب شكلهم وطبيعتهم القانونية. في هذا السياق، أشارت المادة 63 من المرسوم 76/63<sup>24</sup> إلى أن كل عقد أو قرار قضائي يحدد أحد أطرافه كشخص معنوي، ويكون لديه غرض معين، يُمنح القانون الشخصية القانونية اللازمة لتحقيق هذا الغرض. عناصر تحديد وتعيين الأشخاص المعنويين تختلف باختلاف شكلها وطبيعتها القانونية.<sup>25</sup>

لضمان التعيين الصحيح للأشخاص المعنويين، يجب أن يحتوي كل عقد أو قرار قضائي يتعلق بهم والذي يُشهر في المحافظة العقارية على العناصر التالية:

بالنسبة للشركات المدنية والتجارية: تحديد تسميتها، وشكلها القانوني، ومقرها، ورقم التسجيل في السجل التجاري إذا كانت تجارية.

بالنسبة للجمعيات: تحديد تسميتها، ومقرها، وتاريخ ومكان تصريحها.

بالنسبة للنقابات: تحديد تسميتها، ومقرها، وتاريخ ومكان إيداع قوانينها الأساسية.

بالنسبة للجماعات المحلية: تسمية البلدية أو الولاية.

بالنسبة لأملاك الدولة: تثبيت اسم الدولة.

عند التأكد من توفر جميع عناصر التعيين المطلوبة قانونًا، يُشهر هذا العقد أو القرار في المحافظة العقارية. يمكن إجراء التغييرات لاحقًا كتغيير أسماء وألقاب طرفي العقد، المقر، أو القوانين الأساسية. إذا كان الأمر يتعلق بالأشخاص المعنويين، يجب وضع إشهار جديد في نفس المحافظة العقارية للحفاظ على حق الملكية واستقرار المعاملات العقارية.

لتنفيذ هذا التغيير بشكل عملي، يُقدم عقد رسمي تصحيحي أو لفييف تطابق شخصي يكون تابعًا للإشهار الأصلي أو مصححًا له. ولتجنب الأخطاء في تعيين الأطراف، يُلزم المشرع الجزائري بالتصديق على هوية الأشخاص المعنويين.

ب. التصديق على هوية الأطراف و الأشخاص المؤهلين

<sup>24</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-76 ص

<sup>25</sup> مرجع سابق نفسه ص 14

في حالة عدم صحة مراجع التصديق أو عدم وضوحها، يحق للمحافظ العقاري رفض الإيداع أو رفض الإجراء بعد القبول الأولي للإيداع، نظرًا لأن صحة التصديق تُضمن سلامة المحرر الرسمي وتحمي الحقوق. ولهذا السبب، يُكَلِّف المشرع هذه المهمة إلى فئة معينة من الأشخاص، نظرًا لخبرتهم وإمامهم الكامل بالشؤون القانونية ذات الصلة.

وفقًا للمادة 64 من المرسوم رقم 76/63<sup>26</sup>، يُؤَهَّل للتصديق على هوية الأطراف الأشخاص التالية:

الموثقين.

كُتَّاب الضبط.

قضاة النيابة العامة.

مديرو الوكالة القضائية للخرينة.

موظفو مديريات الولايات للمصالح المالية الذين لديهم درجة مفتش رئيسي.

محاسبو الخرينة وجميع المحاسبين العموميين.

تُلحق بهذه الفئة أيضًا الأشخاص القائمين على الجماعات المحلية، مثل الوزراء والولاة ورؤساء

المجالس الشعبية البلدية في حالة استلامهم للعقود.<sup>27</sup>

لتفادي الأخطاء في عملية التصديق، يجب التأكد من سلامة مراجع التصديق. في حالة رفض

التصديق، يجب الإشارة إلى موطن محرر العقد في تأشيرة هوية الأطراف حتى يُبلغ بالرفض.

بالنسبة للوثائق المستخدمة في عملية التصديق، تختلف باختلاف عناصر التعيين، وفقًا للمادة

102 من المرسوم رقم 76/63. يُشدد على ضرورة إحضار الوثائق التي يتم التصديق عليها، مثل

البطاقة التي تحمل التصديق، وتقديمها للمحافظ العقاري مع الوثيقة المراد إشهارها.

في حالة الأشخاص الطبيعيين، يمكن تصديق التوقيع بمجرد تقديم مستخرج من شهادة الميلاد لا

يقل تاريخه عن سنة، بينما يتم تصديق الأشخاص المعنويين بناءً على الوثائق ذاتها المستخدمة

في التعيين.

<sup>26</sup>المرسوم التنفيذي رقم 63-76 مرجع سابق

<sup>27</sup> بوعجاج الياس الدفتر العقاري ودوره في إثبات في القانون الجزائري مرجع سابق ص 14

فيما يتعلق بالرشد المدني، يتم الاطلاع على وثيقة التصديق على الهوية من خلال حالة الزواج. في حالة عدم أهلية الفرد من الناحية العقلية، يتم الاطلاع على شهادة تثبت حالة عدم الأهلية، سواء كانت مسلمة من قبل كاتب ضبط للمحكمة في مكان ولادة الأطراف أو حكم يزيل حالة عدم الأهلية.

فيما يخص سلطات الممثل القانوني للشخص عديم الأهلية، يتم الاطلاع على نسخة مصدقة من القرار القضائي الذي يوافق على الرخصة الممنوحة له للتدخل في العملية المعنية بالشهر. بالإضافة إلى ذلك، يُلزم بإظهار نسخة مصدقة للعقد أو القرار القضائي الذي يحدد الممثل. فيما يتعلق بالعمليات القانونية التي تتعلق بحقوق القصر، فإن القوانين الجزائرية تحدد العمليات التي تتطلب إذن القاضي، مثل بيع العقارات أو تقسيمها أو رهنها. وتشمل المادة 181 من قانون الأسرة الجزائري تطبيق حكم قضائي إذا كان أحد الورثة قاصراً في حالة قسمة التركة. الوثائق المرفقة مع المحرر العقاري، التي يتم إظهارها بهدف التصديق على هوية الأطراف، تُرجع إلى مودعيها بعد إجراء عملية الشهر، وذلك بهدف تجنب تراكم الأرشيف في المحافظة العقارية ولتفادي أي فقدان لها.

فيما يتعلق بالتصديق على هوية الأشخاص الإعتباريين وفقاً للمادة 63 من المرسوم رقم 76/63، يتم ذلك من خلال تقديم وثائق تثبت التسمية والشكل القانوني والمقر. يجب أن تكون هذه الوثائق مصادقاً عليها ومرفقة بترجمة إلى اللغة العربية في حال كانت مكتوبة بلغة أجنبية.<sup>28</sup> يعتبر احترام شروط تعيين الأطراف في الوثائق المخضعة لعملية الشهر أمراً ضرورياً لتحقيق الحماية الكاملة للمعاملات العقارية. يعكس هذا الاحترام حقيقة المركز القانوني لأصحاب الحقوق، وبالتالي يمكن لهم استخدامها كوسيلة للإحتجاج في وجه أي طرف آخر. بالإضافة إلى ذلك، يساهم في تعزيز حجية السند المشهور. لضمان هذا الاحترام، فإن المشرع يفرض التعيين الدقيق للعقارات المعنية بالتصرف.

#### الفرع الثاني : الشروط الخاصة بتعيين العقارات

بعد تطبيق نظام الشهر العيني المحدث بموجب الأمر رقم 75/74، أصبح المشرع الجزائري يشترط بشكل صارم ضرورة تعيين العقارات بشكل دقيق في الوثائق المخضعة للشهر. يأتي هذا

<sup>28</sup> مرجع سابق نفسه ص 15

الاشتراط لمنع الجهالة وضمان إعطاء مختلف التأشيرات المقيدة ضمن السجل العقاري حجية قانونية مطلقة، مما يمكن من تكوين فهرس عقاري محكم يعكس فعلياً الحالة القانونية للعقار. تتفاوت عناصر تعيين العقارات باختلاف موقع العقار المعني ونوعه وقوامه. يتم تحديد هذه العناصر وفقاً للمواد 66، 27، 21 حتى 114، 71 من المرسوم رقم 76/63 الصادر في 25/03/1976. يجب فحص كل حالة على حدة وفقاً للتصرف المحدد والمتعلق بها.

تُبيّن الأحكام الخاضعة للشهر العقاري بموجب المرسوم رقم 76/63 كما يلي:

#### أ. المحررات الرسمية الخاضعة للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري:

طبقاً للمرسوم رقم 76/63 الصادر في 25/03/1976،<sup>29</sup> تظهر أن المحررات الخاضعة للحفاظ العقاري متنوعة وكثيرة، وذلك بحسب تنوع التصرفات سواء كانت صادرة من جهة واحدة كالهبة أو الوقف والوصية، أو تشمل التزامات من جهتين كالبيع والمبادلة أو الإيجار.

بموجب المادة 14 من الأمر رقم 75/74 الصادر في 12/11/1975، الذي ينظم إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يتطلب إشهار مجموعة البطاقات العقارية الإشارة إلى مجموعة من العقود والقرارات القضائية والمحاضر التي ترتبط بالحالة القانونية للعقارات. تشمل هذه الوثائق جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة المتعلقة بالملكية العقارية، بالإضافة إلى العقود والقرارات القضائية اللاحقة وتسجيلات الرهون والإميازات، والمحاضر المعدة من قبل مصلحة مسح الأراضي.<sup>30</sup>

بالإضافة إلى ذلك، يؤكد القانون في المادة 15 من نفس الأمر على أن العقود الإدارية والاتفاقات التي تهدف إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنقضاء حق عيني لا يكون لها أثر إلا من تاريخ إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.

أما المادة 85 من المرسوم رقم 76/63 السابق، فتتص على أن دعاوى القضاء التي تهدف إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً وفقاً للمادة 14 من الأمر رقم 75/74. يشترط أيضاً إثبات هذا الإشهار بواسطة شهادة من المحافظ العقاري أو تقديم نسخة من الطلب الذي تم عليه تأشير الإشهار.

<sup>29</sup> المرسوم التنفيذي رقم 63-76 مرجع سابق

<sup>30</sup> بوعجاج الياس الدفتر العقاري ودوره في إثبات في القانون الجزائري مرجع سابق ص 17

أولاً: التصرفات و الأحكام المنشئة للحقوق العينية العقارية الأصلية:

بموجب المادة 793 من التشريع المدني، يتعين احترام الإجراءات التي ينص عليها القانون، وخاصة القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري، لضمان نقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار. يتضح من هذه المادة أن التصرفات التي تكون منشئة أو ناقلة للحقوق العينية الأصلية، مثل عقد البيع، المبادلة، الهبة، الوقف، والوصية، يجب أن تخضع إلى عملية الشهر، بشرط أن ترتبط بحقوق عينية عقارية.

ثانياً: التصرفات و الأحكام الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق العينية الاصلية

فيما يتعلق بالتصرفات والأحكام الكاشفة أو المقررة لحق من الحقوق العينية الأصلية، مثل القسمة الرضائية أو عقد الصلح، فإن أثرها يكون فقط في تقرير حق موجود من قبل، وتم الكشف عنه.

ثالثاً: التصرفات و الأحكام المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية

أما التصرفات والأحكام المنشئة أو المقررة لحقوق عينية تبعية، مثل عقد الرهن الرسمي أو حق التخصيص والإمتياز، فعليها شهر لتكون سارية المفعول.

رابعاً: شهر حق الإرث

بالنسبة لحقوق الإرث، يخضع إشهارها لعملية الشهر، ويتم ذلك من خلال إيداع شهادة توثيقية تحدد أصحاب الحقوق الوراثية. يجب على الوارث الانتظار حتى يتم تسجيل حقه في السجل العقاري قبل أن يتمكن من التصرف في نصيبه من التركة. هذا يساهم في الحفاظ على سلسلة انتقال الملكية العقارية وتحديد حالتها القانونية.

تتم عملية ميراث على أساس حدوث حدث واقع، وهو وفاة المورث. ومع ذلك، يفرض المشرع

الجزائري شرط الشهر المسبق للشهادة التوثيقية التي تحتوي على حقوق الميراث. هذا الشهر

المسبق يسمح بتحديد حصة كل وارث والسماح لهم بالتصرف في حصتهم دون أي قيود.

وفقاً للمادة 99 من المرسوم رقم 76/63، تحدد الأجل القانونية لشهر الشهادات التوثيقية. يشير

النص إلى أنه يجب البدء في إجراءات الشهر خلال شهرين من تاريخ تقديم الطلب إلى الموثق.

يُمكن تمديد هذا الأجل إلى أربعة أشهر إذا كان المعنويون يعيشون في الخارج. وتُحمل أصحاب

الحقوق العينية المسؤولية المدنية إذا تم تقديم الطلب إلى الموثق بعد مرور أكثر من ستة أشهر

من وفاة المورث.

مع مراعاة المادة 31 من قانون المالية لعام 1999، تم تعديل الآجال لإيداع الشهادات التوثيقية في المحافظة العقارية. وفقاً لهذا التعديل، يجب إكمال إجراءات الشهر في ثلاثة أشهر من تاريخ تسخير المحرر، ويمكن تمديد هذا الأجل إلى خمسة أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيماً في الخارج. تُمكن المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا تجاوزت تسخير المحرر ستة أشهر من وفاة المورث.

يتضح أن هذه التعديلات تُضاف إلى وثائق الميراث المُعدة بعد تاريخ 31 ديسمبر 1998، وتسهم في تحديد مدة الشهر المسبق للشهادة التوثيقية.

#### **خامساً : شهر بعض المحررات المنشئة لحق شخصي**

في التشريع الجزائري، تعتبر بعض التصرفات التي تقوم بها مديرية أملاك الدولة والولاية والبلدية في إطار إدارة الأملاك العقارية وتسييرها من بين المحررات المنشئة للحقوق الشخصية، ويجب شهرها وفقاً لتلك التشريعات.

فمثلاً، فيما يتعلق بعقود الإيجار، تنص المادة 17 من الأمر رقم 75/74<sup>31</sup> على أن الإيجارات التي تزيد مدتها عن اثني عشرة سنة لا تكون لها أثر بين الأطراف ولا يمكن الاحتجاج بها إتجاه الغير في حالة عدم إشهارها. ويتعين شهر هذه العقود لدى المحافظة العقارية المختصة. وفي سياق ذي صلة، يتطلب المشرع المصري أيضاً شهر بعض التصرفات الإدارية التي تشمل عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن تسع سنوات، بالإضافة إلى شهر المخالصات والحوالات التي تمت على مدى أكثر من ثلاث سنوات.

بناءً على ذلك، يتعين على أولئك الذين يتعاملون مع مثل هذه التصرفات إجراء الشهر اللازم لدي المحافظة العقارية المعنية حتى تكتمل أثرها القانوني وتصبح ملزمة إتجاه الأطراف المعنية.

#### **ثانياً : الإستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي - الشهر المسبق -**

تطبيق قاعدة الشهر المسبق يعتمد عادة على حالات العقود العقارية العادية، والتي يكون فيها بإمكان المحافظ العقاري مقارنة الوثائق مع المحررات السابقة التي قد تكون قد سُهرت وتم

---

<sup>31</sup> الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 92، السنة الثانية.

الاحتفاظ بنسخ منها في المحافظة العقارية. ومع ذلك، توجد بعض الحالات القانونية التي تشكل استثناءات عن هذه القاعدة.

في سياق التشريع الجزائري، يُستثنى من قاعدة الشهر المسبق، على سبيل المثال

### 1. العقود المحررة قبل تاريخ: 01/01/1971

العقود التي تم محررتها قبل تاريخ 01/01/1971. يُبرر هذا الاستثناء بضرورة تحديد الإطار القانوني لهذه العقود ومنحها الحجية القانونية اللازمة. هذه الاستثناءات تُلحق بالعقود والشهادات التوثيقية التي تم محررتها من قبل القضاء في السابق، والتي لم تخضع لعملية الشهر العقاري بشكل إلزامي.

يتعين على الأفراد الراغبين في الاحتجاج على مثل هذه الحالات القانونية الاستثنائية أن يكونوا على دراية بالتشريعات المحلية والقوانين ذات الصلة وأن يتخذوا الإجراءات اللازمة وفقاً للأنظمة المحلية المعمول بها.

بموجب المرسوم رقم 93/123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76/63 الصادر في 19 مايو 1993<sup>32</sup>، تم تمديد فترة التسجيل في السجل العقاري للعقود التوثيقية إلى الأول من شهر يناير 1971. يعود مبرر هذا الإستثناء إلى أن قبل تاريخ 01/01/1971 كانت عملية شهر العقود التوثيقية أمراً اختياريًا.

وفي هذا السياق، تم إعفاء مودعي العقود العرفية التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل الفاتح من يناير 1971 من ذكر أصل الملكية الخاصة بها. وبالمقابل، تم تكليفهم بتحديد العقار بدقة، ويشمل ذلك جميع الأطراف المعنية المذكورة في العقد العرفي، سواء كانوا متعاقدين أو شهوداً. هذا الإجراء يساهم في تسهيل عملية ضبط البطاقة العقارية.

على جانب آخر، يشير المرسوم إلى أن العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت تحتاج إلى إثبات حجيتها من خلال القضاء. وتؤكد مذكرة رقم 1251 التي صدرت من المديرية العامة للأموال الوطنية، وقرار المحكمة العليا رقم 53931 الصادر في 8 مايو 1990، أن الإجراءات القانونية الملائمة يجب أن تتخذ لإثبات صحة هذه العقود.

<sup>32</sup>المرسوم رقم 93/123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76/63 قرار ممضي في 20 يناير 1992 يتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة لأموال الدولة الخاصة. مرسوم تنفيذي رقم 93-123 ممضي في 19 مايو 1993 يعدل ويتمم المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم

## 2. الإجراء الأول في السجل العقاري:

فيما يتعلق بالإجراءات الأولى في السجل العقاري، تم تطبيق هذه السياسة على الوحدات العقارية غير المشغولة بشكل رسمي قبل الفاتح من يناير 1971، والتي كانت غير معروفة قانونياً. ونظراً لهذا الوضع، لم يُشترط عند إجراء عمليات شهر التصرفات على هذه العقارات توافر قاعدة الشهر المسبق.

## 3. أشهر شهادة إكتساب الملكية بالتقادم المكسب (عقد الشهرة):

تم إجراء تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية بناءً على القانون المتضمن إجراء إجراءات لفحص حقوق الملكية العقارية. القوانين المعمول بها تستند إلى المحاور التالية:

### التحقيق العقاري:

يحق لأي شخص طبيعي أو معنوي يمتلك عقاراً ولديه سند ملكية صادر قبل مارس الأول من مارس 1961 أن يقدم طلباً لفتح تحقيق عقاري.

يتم توجيه الطلب إلى مسؤول الحفظ العقاري في الولاية.

### معاينة حق الملكية:

إذا تبين أن صاحب الطلب يمتلك حيازة قانونية للعقار، فإنه يتملك الحق في العقار وفقاً لأحكام التقادم المكسب.

يصدر مسؤول الحفظ العقاري الولائي قراراً يعترف بحق صاحب الطلب في العقار، ويتم إرساله للمحافظ العقاري المختص للتنفيذ.

إشهار عقود الملكية للأراضي المتنازل عنها في إطار عملية استصلاح الأراضي:

وفقاً للقانون 83/18، يُمكن للأفراد الاستفادة من قطع الأراضي لاستصلاحها وتحويلها إلى أراضي فلاحية. يُمنحون عقود استفاضة وتُشهر هذه العقود دون الحاجة إلى قاعدة الشهر المسبق.

### شهر شهادة الحيازة:

المشرع أكد على شهادة الحيازة في القانون رقم 90/25، حيث يحق لمن يمتلك حيازة مستمرة

الحصول على سند رسمي يُعرف بـ "شهادة الحيازة".

هذه الشهادة تُخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري.

تتيح هذه الإجراءات للأفراد تحديد وتأكيد حقوق الملكية العقارية بشكل فعال وواضح.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> بوعجاج الياس الدفتر العقاري ودوره في إثبات في القانون الجزائري مرجع سابق ص

## ت. القواعد الخاصة بتعيين العقارات الواقعة في منطقة ممسوحة

تنص المادة 66 من المرسوم 76/63 على العناصر الأساسية التي يجب توفرها في أي عقد أو قرار قضائي تم إشهارة في محافظة عقارية لتعيين العقارات في المناطق الممسوحة. تشمل هذه العناصر:

**طبيعة العقار:** يجب توضيح نوع العقار، سواء كان أرضاً فلاحية، سكنية، تجارية أو صناعية، وغيرها.

**البلدية:** يجب تحديد البلدية التي يقع فيها العقار.

**رقم مخطط المسح:** يجب توفير رقم مخطط المسح الخاص بالعقار.

**قسم مخطط المسح:** يجب تحديد القسم الذي يتبع له العقار في مخطط المسح.

**المكان المسمى:** يجب تعيين المكان المحدد للعقار، مما يسهل تحديده بدقة.

**محتوى وثائق مسح الأراضي:** يجب أن تحتوي الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي على المعلومات الضرورية لتحديد الحدود والملكية بشكل دقيق.<sup>34</sup>

بالنسبة للعقارات في مناطق غير ممسوحة، يتبع تعيينها قواعد خاصة حسب موقعها، سواء كانت في المناطق الريفية أو الحضرية.

لذلك، يجب تحديد القواعد الخاصة بتعيين العقارات الريفية غير الممسوحة وتوضيح الإجراءات والمعايير التي يجب اتباعها في هذه الحالة.

تعيين العقارات الريفية في البلديات غير الممسوحة يخضع لنظام إنتقالي مختلف عن أحكام المادة 66 من المرسوم 76/63. في حال عدم وجود مخطط مسح للأراضي، يجب أن يتضمن كل عقد أو قرار قضائي موضوع إشهارة في المحافظة العقارية، النقاط التالية بالنسبة لكل عقار ريفي: نوع العقار: يجب تحديد نوع العقار، سواء كان زراعياً أو غير زراعي.

موقع العقار: يجب توضيح موقع العقار بشكل دقيق.

محتويات العقار: يجب الإشارة إلى محتويات العقار، مثل المباني أو المزروعات.

بالنسبة للعقارات الحضرية غير الممسوحة (التي تتواجد في المناطق السكنية التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة)، يجب تحديد البلدية، الشارع، الرقم، طبيعة العقار، ومساحته.

<sup>34</sup>مرجع سابق ص 28

أما فيما يتعلق بتعيين العقارات المبنية ملكية مشتركة، فيتبع الإجراءات المنصوص عليها في المواد من 66 إلى 71 من المرسوم 76/63. تحديد طبيعة الملكية المشتركة وتقسيم الحصص بين المشتركين يتم وفقاً للأحكام المنصوص عليها في المادة 743 إلى 772 من القانون المدني الجزائري.

### المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري

إن نظام الشهر العقاري العيني الذي يعتمد على السجل العيني والذي يسمى في القانون الجزائري السجل العقاري، له مبادئ وأحكام وإجراءات وهو يرتب آثار مهمة، ويتمتع بحجية في مواجهة الغير

### الفرع الأول: تعريف تأسيس السجل العقاري

نظراً لأهمية دراسة ماهية السجل العقاري، نتطرق إلى تعريفه ونبين المبادئ التي يقوم عليها ثم نتطرق إلى مختلف الوثائق وأنواع السجلات التي يتكون منها السجل العقاري لم يقم المشرع الجزائري بإحداث السجل العقاري كهيكلي قانوني مستقل. بدلاً من ذلك، أوضح الغرض الرئيسي له في المواد ذات الصلة بمثلث القانون العقاري. وفي هذا السياق، يشير النص في المادة 36 من الأمر 91/97 إلى أن السجل العقاري يهدف إلى تحديد الوضعية القانونية للعقارات وتوثيق تداول الحقوق العينية المتعلقة بها. وتوضح المادة 51 نظام مسك السجل العقاري على أساس مجموعة من بطاقات العقارات، التي تُعتبر أساساً لتكوين السجل العقاري. ويكمن الغرض من هذه البطاقات في تمثيل النطاق الجغرافي الطبيعي للعقارات وتوثيق الوضعية القانونية الحالية لها.<sup>35</sup>

<sup>35</sup> مروان لمام تأسيس السجل العقاري في الجزائر مذكرة تخرج لنيل الماستر جامعة عبد الحميد مستغانم سنة التخرج 2021-2022 ص8

تقوم أساسيات نظام السجل العقاري أو السجل العيني على مجموعة من المبادئ الرئيسية التي يجب مراعاتها أثناء القيد في هذا السجل. يتمثل هذه المبادئ في:

### أولاً: مبدأ التخصيص

وفقاً لهذا المبدأ، يُخصص صفحة أو صفحات من بطاقات العقار لكل وحدة عقارية. تُسجل في هذه الوحدة جميع التصرفات التي تحدث على العقار، بما في ذلك رقمه، وحدوده، ومساحته، وغيرها. كما يُسجل فيها أي تغييرات قد تطرأ على العقار، وتوثق هذه التغييرات في بطاقة عقارية جديدة.<sup>36</sup>

يستمد نظام السجل العيني اسمه من مبدأ التخصيص، حيث يتطلب تخصيص صفحة عينية لكل وحدة عقارية.

### ثانياً: مبدأ الشرعية

يتحقق هذا المبدأ وفقاً لصلاحيات المحافظ العقاري، حيث يقوم بدراسة قانونية دقيقة لتقييم التصرفات العقارية المطلوبة للتسجيل. يُطلب من المحافظ العقاري أداء تحليل قانوني دقيق للتحقق من خلو التصرفات من العيوب والتأكد من أنها تتوافق مع النظام القانوني. تقتصر سلطات المحافظ العقاري على تعديل أو إلغاء السند في حالة اكتشافه لمخالفات للنظام العام أو وجود نقص في البيانات القانونية المطلوبة. يتطلب هذا التحليل الاطلاع على جميع الوثائق المتعلقة بتحديد هوية الأفراد وأهليتهم، وضمان خلو إرادتهم من العيوب والعوارض التي قد تؤثر عليها.

### ثالثاً: مبدأ القوة الثبوتية

نظراً للرقابة السابقة التي يفرضها نظام السجل العقاري على التصرفات والحقوق العقارية قبل قيدها، يُعتبر السجل العقاري الوسيلة الوحيدة للاحتجاج بالحق في مواجهة الجميع، بغض النظر عن العيوب التي قد تشوب التصرف. يتمتع السجل العيني بقريضة قاطعة لإثبات الملكية، حيث يعتبر ما يتم قيده في السجل خالياً من العيوب، مما يمنح الحق قوة مطلقة تستند إلى فكرة القرينة القاطعة.<sup>37</sup>

<sup>36</sup>مرجع سابق نفسه ص8

<sup>37</sup>عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشير العقاري في ضوء القضاء والفقه، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر سنة 1993 ص 163

بموجب هذا المبدأ، يُحتج على الغير بأي حق عقاري قد تم قيده في السجل العيني، ولا يمكن الاحتجاج على الغير بحق غير مقيد فيه. ويتميز السجل العيني بأنه لا يمكن الطعن في الحق المسجل فيه بدعوى البطلان أو الاسترداد أو الاستحقاق. ولا يمكن الرجوع في الحقوق العينية العقارية المقيدة في السجل العيني عن طريق القضاء.

يُشير إلى أن هناك استثناءات قد تكون موجودة لمبدأ القوة المطلقة للقيد في السجل العيني، وتكمن هذه الاستثناءات في تحقيق الثقة العامة وتسهيل تداول العقارات، مع مراعاة المصلحة العامة.

#### رابعًا: مبدأ القيد المطلق

وفقًا لمبدأ القيد المطلق، لا يمكن اكتساب الملكية أو أي حقوق عينية على العقارات إلا من خلال القيد في السجل العقاري. سواء كانت هذه الحقوق أصلية أو تبعية، فإنها لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا بالقيد. بدون وجود القيد، لا تحتج بهذه الحقوق غير المقيدة، وحقوق الملكية المقيدة تكون لها حجية مطلقة في مواجهة الجميع.

يتبنى المشرع الجزائري هذا الموقف بجعل انتقال الملكية متوقفًا على إجراءات الشهر، ويجعل القيد والشهر وسيلة وحيدة للاحتجاج بالحقوق العينية. تكون هذه الحقوق فعالة بين الأطراف في العقد وأيضًا في مواجهة الغير وفقًا لأحكام الأمر رقم 91/97.

#### خامسًا: مبدأ الأثر الإضافي للقيد

يكمل مبدأ القيد المطلق، حيث ينص على أن لا يمكن قيد الحقوق العقارية إلا إذا سبقها قيد مسبق في السجل العقاري. وفقًا للمادة 88 من المرسوم رقم 91/16، يتطلب قيد أي وثيقة ناقلة للملكية العقارية وجود أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية لتثبت حق المتصرف.

#### سادسًا: مبدأ عدم سريان التقادم على الحقوق المشهورة

يتعلق هذا المبدأ بعدم سريان التقادم المكسب على الحقوق المشهورة. يشير المبدأ إلى أنه عندما يتم شهر حقوق عقارية في السجل العقاري، فإن فترة التقادم المكسب لا تسري على هذه الحقوق. التقادم المكسب هو آلية قانونية تسمح لشخص بامتلاك عقار بعد مرور فترة زمنية معينة من الاحتلال أو الحيازة السلمية.

في هذا السياق، يتم التأكيد على أن القيد في السجل العقاري يضمن حماية إضافية على الحقوق المشهورة. حيث أن السجل العقاري يُعتبر سندًا للملكية، والحقوق المشهورة فيه تحتل مكانة خاصة.

في حالة وجود النقاد المكسب قبل القيد، يمكن أن يكون له تأثير على حقوق الشخص المعني، ولكن بعد القيد، يكون للحقوق المشهورة حماية أفضل.<sup>38</sup>

يظهر هنا أن القانون الجزائري يتناول هذه المسألة بتنوع الآراء والقرارات القضائية، وهذا يظهر في استفتاء القضاء بخصوص عقد الشهرة المشار إليه في المرسوم رقم 86/611.

### الفرع الثاني : خصائص تأسيس السجل العقاري:

#### أولاً: المحافظة العقارية

تُصنّف المادة 13 من الأمر 91/97 على إنشاء محافظات عقارية. يُعرّف هذا المصطلح كهيئة إدارية عامة تقوم بمهامها تحت وصاية وزير المالية. تم إنشاء المحافظات العقارية بموجب المادة الأولى من المرسوم 91/16 وتعمل تحت إشراف المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، ويديرها محافظ عقاري.

منذ صدور المرسوم 71/11، تم تحديد تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، حيث أصبحت تضم المديرية العامة للأملاك الوطنية. وتشمل هذه المديرية مديريتين، الأولى هي مديرية الأملاك الوطنية والعقارية، والتي تتضمن في إحدى مديرياتها المديرية الفرعية للحفظ العقاري وسجل مسح الأراضي.<sup>39</sup>

#### ثانياً: المحافظ العقاري

تُصنّف المادة 13 من الأمر 91/97 على أن المحافظة العقارية تديرها وتشرف عليها محافظ عقاري. ووفقاً للمرسوم 75/11، يُعتبر المحافظ العقاري هيئة إدارية تابعة للمديرية العامة للأملاك الوطنية. تشمل هذه المحافظة مصلحة عمليات الإشهار العقاري ومصلحة التنسيق والمراقبة على المستوى الولائي، وتتألف مديرية الحفظ العقاري من مصلحة عمليات الإشهار العقاري ومصلحة التنسيق والمراقبة.

#### أولاً: أقسام المحافظة العقارية

تتكون المحافظة العقارية تحت سلط المحافظ العقاري من عدة أقسام، وهي:  
قسم الإيداعات وعمليات المحاسبة: يتم في هذا القسم تنظيم الإيداعات والمعاملات المحاسبية المتعلقة بالعقارات.

<sup>38</sup>المرجع السابق نفسه ص 177

<sup>39</sup>سليمان مجدي نفاذ العقد رسالة دكتوراه جامعة الجزائر سنة 2003-2004 ص 193

قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات: يقوم هذا القسم بتسجيل معلومات السجل العقاري والبحوث المتعلقة بالملكية والحقوق العينية الأخرى. يدير تسليم المعلومات العقارية للمهتمين والجمهور.

قسم تسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي: يتخذ هذا القسم الإجراءات اللازمة لتسجيل العقارات المحددة ضمن مسح الأراضي. وينص النص المادي في المادة 31 من المرسوم 91/16 على أن المحافظات العقارية تقوم بدور رئيسي في تحديد وفحص الملكية والحقوق العينية عبر الإشهار العقاري.

### ثانياً: المحافظ العقاري

المحافظ العقاري هو الموظف المكلف بتسيير المحافظة العقارية ويتولى مسؤولية السجل العقاري. وفقاً للمادة 36 من المرسوم 91/16، تتمثل مهام المحافظ العقاري فيما يلي: إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية بشكل كامل. إعطاء الإجراءات اللازمة لطلبات الإشهار للعقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى.

### فحص العقود.

كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية. المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار. إعطاء المعلومات إلى الجمهور التي تكون موجودة في العقارات المذكورة. التحقق من هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات، وكذلك التحقق من صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار.

تأكيداً للدور الرئيسي للمحافظ العقاري في الإشهار والمسك العقاري.

### الفرع الثالث : تسليم الدفتر العقاري:

المحافظ العقاري يسلم الدفتر العقاري للمالك الذي يثبت حقه على العقار. يتم ذلك بمناسبة إنشاء بطاقة مجموعة الملكية.<sup>40</sup>

**إنشاء بطاقة مجموعة الملكية:** عند إنشاء بطاقة مجموعة الملكية، يُنسخ في الدفتر العقاري تدوين تأشيريات البطاقة الحقيقية. الدفتر مهياً لتجسيد الحقوق العينية المتضمنة في عقار معين ويظهر

<sup>40</sup>عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، طبعة. 2004

الأعباء التي تثقل العقار. حالة مدنية للملكية العقارية: دفتر العقاري يشكل حالة مدنية فعلية للملكية العقارية. يرسم حياة العقار القانونية ويثبت الحقوق والأعباء المتعلقة به. **نقل حق الملكية:** أي نقل لحق الملكية لا يؤدي إلى إنشاء بطاقات جديدة. بل يؤدي إلى ضبط دفتر العقاري الذي أودعه المالك القديم، ويتم تسليمه إلى المالك الجديد. في حالة البيع، يودع دفتر العقاري الذي كان بحوزة البائع مع عقد البيع المحرر من قبله. بهذا يتم تسجيل أي تغيير في حالة الملكية العقارية وتحديث السجل العقاري بناءً على العمليات القانونية المتعلقة بالعقار. عند تسليم دفتر العقاري للمالك، يتم إشهار العقد الموثق لدى المحافظة العقارية، حيث يتم تأشير دفتر العقاري بانتقال الملكية. يُسلم دفتر العقاري للمالك ليكون بمثابة وثيقة تثبت حقوقه العقارية.

في حالة قسمة مجموعة الملكية إلى حصص أو قطع بأرقام جديدة، يقوم المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية خاصة بكل قطعة. يجب تدوين الإلتلاف المحتمل للدفتري العقاري السابق على البطاقة المقابلة. عملياً، لا يتم تدمير دفتر العقاري السابق، ولكن يتم الاحتفاظ بجزء من الأرشيف وتحديث صفحاته للإشارة إلى أنه تم إلغاؤه. يتم تسليم دفتر الجديد للمالك.<sup>41</sup> في حالة شيوع الملكية، يُعد دفتر عقاري واحد ويودع لدى المحافظة العقارية، وتُشار على البطاقة المتعلقة بالعقار إلى الجهة التي تم إليها دفتر العقاري.

عند تسليم دفتر العقاري للمالك، يصبح ملزماً عند القيام بأي إجراء، مشروطاً بأن تكون الوثائق مصحوبة بالدفتر العقاري. في حالة القيام بإجراءات أولية لشهر الحقوق العينية العقارية أو وجود قرار قضائي أو عقد محرر أو تسجيل إمتياز أو رهن، يُبلغ المحافظ العقاري حائز الدفتري بشكل رسمي ويُطلب منه إيداع الدفتري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوماً. إذا لم يستجب المالك لهذا الإنذار وتم نقل الملكية، يمكن للمالك الجديد الحصول على دفتر جديد مع تحديث البطاقة المعنية بالدفتر السابق. في حالة فقدان أو تلف دفتر العقاري، يُمكن للمالك

<sup>41</sup> الندوة الوطنية للقضاء العقاري، دون ذكر صاحب المقال، الإشكالات القانونية للمعاملات العقارية

## خلاصة الفصل:

يسعى المشرع الجزائري إلى تجديد نظام الملكية العقارية من خلال إنشاء الدفتر العقاري، الذي يعتبر بمثابة وثيقة رسمية تسجل فيها جميع التصرفات المتعلقة بالعقارات. على الرغم من عدم تقديم تعريف دقيق للدفتر العقاري، إلا أنه تم إصدار مجموعة من التشريعات والقوانين التي تنظم بياناته ومحتوياته بشكل فني وموضوعي.

ويفصل المشرع الجزائري بدقة كيفية تأسيس النظام القانوني للدفتر العقاري، حيث يشمل ذلك مجموعة من الإجراءات التقنية والقانونية لإعداد وتسليم الدفتر العقاري. كما يؤكد على أهمية عمليات المسح العام للأراضي وترقيم العقارات الممسوحة، وإنشاء البطاقات العقارية التي تشكل أساس السجل العقاري، والتي تُعتبر الوثيقة المادية التي تثبت الملكية العقارية بموجب القانون.

# الفصل الثاني: نظام الشهر العيني وأثره على المعاملات العقارية

## الفصل الثاني: نظام الشهر العيني وأثره على المعاملات العقارية

تمهيد :

بمجرد استلام مالك العقار للدفتر العقاري، يُعتبر هذا الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسحوبة، وفقاً لما نصت عليه المادة 33 من المرسوم رقم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة. وقد ورد في هذه المادة: "الدفاتر العقارية المستندة إلى مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدثه تشكل، وفق الشروط التي سيتم تحديدها في النصوص اللاحقة، الدليل الجديد والوحيد لإثبات الملكية العقارية".

وعلى الرغم من هذا، تظل العقارات في الجزائر مصدرًا للعديد من النزاعات التي يتم تقديمها إلى القضاء العادي والإداري. ورغم وجود قوانين تنظم الملكية العقارية التي أصدرها المشرع الجزائري، فإن المنازعات العقارية تتميز بالصعوبة والاختلاف في الاجتهادات القضائية وتطبيقاتها بين السلطات القضائية والإدارية.

للتفصيل أكثر في هذه الأحكام، يمكننا اتباع التقسيم التالي:

### المبحث الأول: مقومات نظام الشهر العيني

ظهر نظام الشهر العيني كنتيجة للانتقادات التي وُجّهت لنظام الشهر الشخصي، حيث أصبح من الضروري إيجاد بديل يركز أكثر على محل التصرف بدلاً من الشخص المتصرف. ومن هنا، جاء نظام الشهر العيني ليقدم بديلاً يتمتع بخصائص ومميزات تميزه عن النظام السابق.

### المطلب الأول: معيار التفرقة بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي

#### الفرع الأول: تقييم نظام الشهر العقاري العيني

#### أولاً: مزايا نظام الشهر العقاري العيني

- أ- يوضح السجل العقاري كافة البيانات المتعلقة بالعقار، لذا من يحتاج إلى أي بيانات عن عقار معين، يمكنه الاطلاع على الصحيفة المخصصة لهذا العقار.
- ب- يقلل نظام الشهر العيني من المنازعات حول الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرعة عنها، ويضمن استقرار المساحة ويمنع التعدي عليها، مما يعزز الثقة بالتعاملات العقارية ويسهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- ج- يحمي نظام الشهر العيني الحقوق العينية العقارية من التقادم، حيث لا يسري مرور الزمن على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.

- د- يؤدي نظام الشهر العيني إلى استقرار في الملكية وتعزيز الثقة بها، مما يشجع على التعامل في العقارات ويعزز الائتمان العقاري، مما يسهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.
- هـ- يتيح ضبط السجل العقاري على أسس سليمة للدولة مراقبة السوق العقارية وتحصيل الرسوم والضرائب على المالكين لصالح الخزينة العامة.
- و- يتجنب نظام الشهر العيني تأثير العيوب الناجمة عن تشابه الأسماء، كما يضمن عدم تعارض سند الملكية لأنه يستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية.
- ز- يسهل نظام الشهر العيني ضبط حالة العقار وتسجيل اسم مالكة بشكل صحيح على أسس قوانين سليمة، مما يضمن تسجيل الملكية لصاحبها الحقيقي.
- ح- البيانات المدرجة في السجل العقاري التي تم إنشاؤه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي تُعتبر دليلاً قاطعاً لما تتضمنه من حقائق، وهي الحقيقة التي لا تُحاط بالغموض أو الشك. بفضل هذه البيانات، يكون الشخص الذي يخطو خطوة لشراء أو اقتناء العقار متأكداً من البداية بأنه هو المالك الحقيقي، ويكون مطلعاً على خلو العقار من الديون والرهون العقارية المتعلقة به. بالتالي، لا يثير نظام الشهر العيني أي مشكلات للعقار المعني، مثل تشابه الأسماء كما يحدث في نظام الشهر الشخصي. يعتمد نظام الشهر العيني في تسجيل بياناته مباشرة من العقار نفسه، وبالتالي لا يمكن أن يثار أي نزاع بسبب تشابه الأسماء بسبب التجاور أو التلاصق، حيث يحمل كل عقار رقمًا محددًا ويخضع لمخطط وصفي محدد وتعيين دقيق يمنع الجهالة، كما تنص المادة 66<sup>42</sup> من المرسوم.
- ط- لا يمكن المطالبة بالحق العيني العقاري إلا منذ تاريخ إشهارة، حيث إن المطالبات بالملكية متعددة ومتنوعة وتولد منها الخلافات، لذا فإن نظام الشهر العيني هو الوسيلة الوحيدة التي تخلص العقار من جميع الشوائب وتؤكد ملكيته لصاحبه الحقيقي.
- ثانياً: عيوب نظام الشهر العقاري العيني**
- بالرغم من جميع المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، إلا أنه وجه له الانتقادات التالية:
- أ- لتطبيق نظام الشهر العيني، يتطلب القيام بعملية مسح شاملة لكافة أراضي البلاد، لتحديد موقع وحدود ومساحة وأطوال القطع الأرضية، وهذا يتطلب تكلفة كبيرة للتنفيذ، وبالتالي فإنه ينتشر أساساً في البلدان المتقدمة اقتصادياً.

<sup>42</sup>راجع المادة 66 من الأمر 74-75 والمتضمن إعتداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري السابق ذكره

ب- تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية قد يكون أمراً صعب التطبيق في البلدان التي تتجزأ فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة للغاية، خاصة في حالة الميراث حيث يتم تقسيم العقارات الموروثة إلى قطع صغيرة جداً. ومع ذلك، يمكن تجاوز هذه الصعوبة عن طريق وضع حد أدنى للمساحة يعتبر كوحدة عقارية لا يمكن التنازل عنها<sup>43</sup>.

### ثالثاً: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري العيني

بصدور الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلق بإعتماد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أعلن المشرع الجزائري بوضوح عن الانتقال إلى نظام الشهر العيني.

ومن خلال دراسة المواد 1 و 2 و 3 في الأمر 74-75 المذكور، بالإضافة إلى المراسيم التنفيذية 62-76 المتعلقة بإعتماد مسح الأراضي و 63-76 المتعلقة بتأسيس السجل العقاري، يظهر بوضوح تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على مسح الأراضي كأساس له. ومن خلال هذا الموقف، يمكن القول بأن نظام الشهر العقاري في الجزائر هو نظام مزدوج حتى الانتهاء من عملية مسح الأراضي في جميع أنحاء البلاد، حيث يعتمد على نظام الشهر العيني كأساس واستثناء، وكمرحلة انتقالية يتم تطبيق نظام الشهر الشخصي في المناطق غير الممسوحة بعد<sup>44</sup>.

### الفرع الثاني: تقييم نظام الشهر العقاري العيني

#### أولاً : مزايا نظام الشهر العقاري الشخصي

من بين مزايا هذا النظام، يعتبر الشهر طريقاً للشفافية والإعلان للجمهور بانتقال الملكية العقارية من جهة، وبالمعلومات المتعلقة بالعقار من جهة أخرى، مما يضمن قراحة على الملكية. يُعتبر الشهر هنا دليلاً قاطعاً على الملكية، حيث يمكن لأي شخص مهتم الاطلاع على سجل العقار والتأكد من حالة الملكية. كما يمكن لأي طرف متضرر اللجوء إلى القضاء لطلب إصدار حكم يثبت بطلان عقد مشهر يستند إلى حق مشوب بالبطل.

إلى جانب ذلك، يساعد نظام مسح الأراضي العام، الذي جاء به الأمر 74-75 المتضمن اعتماد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسوم التنفيذي 62-76 المتعلق بمسح

<sup>43</sup> مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص21

<sup>44</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع لج ازثري، دار الخلدونية، الجزائر، ص.39

الأراضي العام، في فرض الضرائب على التصرفات العقارية وتنظيمها، وهو أمر غير مطلوب في نظام الشهر الشخصي، مما يوفر للدولة الموارد المالية اللازمة ويحافظ على النظام المالي<sup>45</sup>.

### ثانيا: عيوب نظام الشهر العقاري الشخصي

من بين أهم العيوب التي تحالف تطبيق هذا النظام، يمكن الإشارة إلى:

أ - نقص القوة الثبوتية، حيث لا يتمتع النظام بالحجية المطلقة، مما يجعله عرضة للمنازعات القضائية ويخضع صاحب الحق لخطر زوال الحق الذي اكتسبه من الشهر.

ب - صعوبة التعرف على المالك الحقيقي للعقار، مما يؤدي إلى ارتفاع مخاطر ضياع الملكية بسبب التقادم أو التوريث، ويزيد من تغييرات أسماء المالكين.

ج - زيادة حالات بيع ملك الغير في هذا النظام، حيث يمكن للمالك غير الحقيقي التصرف في العقار وتسجيل التصرف باسمه، مما يؤدي إلى تصرفات متفرقة باسمين مختلفين.

و - عدم التحقق من صحة التصرفات المبرمة، حيث لا يتم فحص صحة التصرفات، مما يؤدي إلى استمرارها حتى في حالة العيوب، دون تنقيحها، وهذا يعكس الدور السلبي للموظف المسؤول عن الشهر.

بالنظر إلى هذه العيوب والمشاكل، أصبح من الواضح فشل هذا النظام في نقل الملكية العقارية وتنظيم التصرفات المتعلقة بها. ولتجاوز هذه المشاكل، ظهر نظام جديد للشهر العقاري، وهو النظام العيني، الذي يستند إلى تقنيات متطورة مثل مسح الأراضي العام واعتماد البطاقات العقارية، والتي يتبناها كل المحافظات العقارية، وسيتم التطرق إليه فيما بعد<sup>46</sup>.

### ثالثا: موقف المشرع الجزائري من نظام الشهر العقاري الشخصي

من بين المشاكل التي واجهت تطبيق نظام الشهر الشخصي في الجزائر، يمكن التعرض للنقاط التالية:

أ - يفقد النظام إلى القوة الثبوتية، مما يجعله عرضة للمنازعات القضائية ويقلل من الثقة في الحقوق العقارية.

ب - يصعب التعرف على المالك الحقيقي للعقار، مما يؤدي إلى صعوبة في تحديد الحقوق والالتزامات المتعلقة به.

<sup>45</sup> ليلي زروقي وحمدى باشا عتمر، المرجع السابق، ص.45

<sup>46</sup> طلحة محمد غليسي، المرجع السابق، ص.33

ج - يزيد النظام من حالات بيع ملك الغير وتسجيل التصرفات بأسماء مختلفة، مما يعقد من عملية تحديد الملكية.

و - لا يتم التحقق من صحة التصرفات المبرمة، مما يؤدي إلى استمرارها دون تصحيح حتى في حالة وجود عيوب.

مع وجود هذه المشاكل، أكد المشرع الجزائري على انتهاج نظام الشهر العيني كنظام أساسي، واستثناء استخدام الشهر الشخصي في المناطق التي لم تشملها عملية مسح الأراضي بعد. تم تنظيم عملية الإشهار العقاري في هذا النظام بحيث يتعين على كل قرار قضائي أو عقد يخضع للإشهار أن يحدد بدقة نوع العقار وموقعه ومحتوياته وأسماء المالكين المجاورين، مما يساعد في تجسيد الشهر الشخصي على أرض الواقع بصورة محددة ودقيقة<sup>47</sup>.

## المطلب الثاني: أفضلية نظام الشهر العيني من خلال الدفتر العقاري

### الفرع الأول : مبادئ نظام الشهر العقاري العيني

يقوم نظام الشهر العيني على ثمانية مبادئ أساسية وهي: مبدأ التخصيص (أولاً)،

الشهر العقاري مصدر الحق العيني (ثانياً) ومبدأ القيد المطلق (ثالثاً) ومبدأ المشروعية (رابعاً) ومبدأ حضر التقدّم المكسب (خامساً)، الشهر العقاري ناقل للملكية العقارخة (سادساً)، الإعتام

التعاملي بالعقار (سابعاً) الإدارة غير معفاة من قانون الشهر العقاري (ثامناً)

1 مبدأ التخصيص : مبدأ التخصيص في نظام الشهر العيني يعتمد على تخصيص صفحة أو بطاقة عقارية لكل عقار، حيث يتم ختم وتدوين جميع التصرفات التي تحدث على العقار في تلك الصفحة. هذه الصفحة تعتبر وسيلة لإعلام الآخرين بكافة التفاصيل المتعلقة بالعقار ويمكن مراجعة القيود التي تم وضعها عليه<sup>48</sup>.

2 الشهر العقاري مصدر الحق العيني: تنص هذه القاعدة على أن الحق العيني في العقار لا يتأسس، ولا يتغير، ولا ينتقل، إلا من خلال عملية الإشهار العقاري، وهو ما يؤكد المادة 793

<sup>47</sup> راجع المادة 114 من الأمر 74-75 المتضمن إعتداد مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقاري السابق ذكره

<sup>48</sup> المادة 23 من المرسوم التنفيذي 76-23 المتضمن تأسيس السجل العقاري ن السابق الذكر

من القانون المدني. وتترتب على عملية الإشهار العقاري مبدأ عدم قابلية الاحتجاج على الحقوق غير المسجلة<sup>49</sup>.

3 مبدأ القيد المطلق : مبدأ القيد المطلق أو القوة الثبوتية ينص على أنه لا يمكن إثبات الملكية بالنسبة للأشخاص غير المسجلين في السجل العيني. هذا يعني أن هناك قرينة قاطعة لا تقبل التأكيد على ملكية العقار أو الحق العيني بطريقة معاكسة. وبالتالي، يعتبر التصرف الذي يتم تسجيله صحيحاً وخالياً من العيوب، حيث يُظهر شهر التصرف العقاري هذه العيوب بغض النظر عن مصدرها. وبناءً على ذلك، يكون الشخص المتصرف في مأمن ضد أي مطالبات تثار ضده بخصوص هذا التصرف، لأن الهدف من تسجيله هو منح السند العقاري القوة والموثوقية، مما يسهل التداول في العقارات ويعزز الثقة بين الأطراف. وبالتالي، تشكل بيانات السجل العيني عنواناً للحقيقة<sup>50</sup>.

4 مبدأ المشروعية : وهو إن السندا الخاضعة للشهر العقاري تسبقها عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من أي عيب، لأن القاعداة في النظام العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني

5 مبدأ حظر التقادم المكسب: إن التقادم يعتبر وسيلة من وسائل اكتساب الملكية العقارية، وذلك بتعارضه مع مبادئ من مبادئ الشهر العيني، وهما مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة. ينص المبدأ أن على ضرورة تسجيل اسم المالك في السجل العيني، حيث يصبح المالك محمياً من أي محاولات للمغتصبين لملكيته للعقار. وبناءً على ذلك، يمكن اكتساب الحقوق غير المسجلة عن طريق التقادم دون أن يُعتبر ذلك انتهاكاً لمبدأ حظر التقادم<sup>51</sup>.

6 الشهر العقاري ناقل للملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى: أعمل المشرع الجزائري جاهداً على إفراغ كافة التصرفات العقارية من مسائل البطلان من خلال الاهتمام بالجوانب الشكلية. في هذا السياق، يعود الشكل بالفائدة على جميع الأطراف المتعاقدة ويحميهم من المخاطر المحتملة لرضاية العقود. بالنسبة للبائع، يُعتبر الشكل تنبيهاً له بما هو مطلوب منه، بينما يشكل سند العقار دليلاً مادياً للمشتري، يثبت وقوع التصرف ويحمي حقوقه<sup>52</sup>.

<sup>49</sup> نص المادة 793 من القانون المدني الج ازنري عتلى أنه «لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا تم روعت الإج ارءا التي ينص عتليها القانون وبالأخص القوانين التي تدبر مصلحة شهر العقار»

<sup>50</sup> المادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداء مسح الأراضى العام وتأسيس السجل العقارى، السابق الذكر

<sup>51</sup> عتبد التواب معوض، السجل العيني، عتلماء وعتلماء، دار الفكر العربى، مصر، 1988ص.5

<sup>52</sup> مجيد خلفونى، المرجع السابق، ص 27-28

## 7 إعلام المتعاملين بالعقارات:

يبدو نظام الشهر العقاري ضروريًا للتعامل في العقارات، فمن يرغب في التعامل في عقار معين، يجب عليه بالطبع أن يكون على علم بحقوقه والالتزامات المرتبطة بهذا العقار. هذا يعني أنه يجب أن يعرف المتعامل بما يثقل هذا العقار من حقوق، حتى يتمكن من اتخاذ القرارات المناسبة بشأنه. وبذلك، لا ينبغي للمتعامل أن يقدم على التعامل إلا وهو ملمٌ بحالة العقار وكافة النواحي المتعلقة به<sup>53</sup>.

8 الإدارة غير معفاة من تطبيق قانون الشهر العقاري. فالدولة، والولايات، والمجموعات المحلية، وجميع الإدارات العمومية يجب أن تلتزم بأحكام هذا القانون والمراسيم التنفيذية الصادرة بموجبه. لا يكفي لهؤلاء الجهات المذكورة مجرد ادعاء ملكية العقار للحصول على قرار قضائي لصالحهم، بل يجب عليهم بالضرورة تقديم سند رسمي مشهر يثبت ملكيتهم للعقار. وتُعامل هذه الجهات بنفس الطريقة كباقي الأفراد الطبيعيين أو الاعتباريين، حيث يُعتبر أي حق عيني يتعلق بعقار غير معترف به من قبل الدولة والولايات والمجموعات المحلية إلا إذا تم إظهاره في السجل العقاري، مثلما يحدث في حالة العقود والتصرفات التي تقوم بها الإدارة، سواء كانت تهدف إلى إنشاء أو نقل أو تأجير أو تعديل أو إنهاء حق عيني على العقار، حيث لا يكون لها أثر قانوني إلا بعد تسجيلها في السجل العقاري<sup>54</sup>.

## الفرع الثاني: الأعمال الملازمة لنظام الشهر العقاري العيني

### أولاً : الأعمال المادية الملازمة لنظام الشهر العيني

#### 1 المسح العقاري:

تعتبر عملية المسح العقاري من العناصر الهامة في تنظيم الملكية العقارية، وتشمل العديد من الجوانب والمراحل. لم يقدم المشرع الجزائري تعريفًا دقيقًا لعملية المسح، بل اكتفى بتوضيح هدفها الرئيسي وهو تحديد النطاق الطبيعي للعقارات، ويعتبر المسح أساسًا ماديًا لتأسيس السجل العقاري. تعريفات مختلفة لعملية المسح تم تقديمها، حيث وصفتها بأنها عملية تقنية وفنية وقانونية ثابتة تقوم بها جهة رسمية بهدف وضع نظام عقاري تصرفي. وتقوم بتحديد مواقع العقارات وأوصافها وتعيين الحقوق المترتبة عليها والأشخاص المترتبة لهم هذه الحقوق، بالإضافة إلى تسجيلها في السجل العقاري لأول مرة برقم مساحي خاص<sup>55</sup>.

<sup>53</sup>المرجع السابق نفسه، ص.31.

<sup>54</sup>المرجع نفسه، ص.36.

<sup>55</sup> المادة 06 من المرسوم 62-76 المتعلق بإعتداد مسح الأراضي العام السابق ذكره

تشمل مراحل المسح تقسيم الأراضي إلى أقسام وأماكن معينة، ويعطي المخطط المساحي التمثيل البياني لإقليم البلدية وتقسيمها إلى قطع، حيث تكون القطعة الأرضية وحدة عقارية طبيعية وقانونية، وتكون موضوع إشهار في السجل العقاري برقم مساحي خاص. عملية المسح العقاري تشكل جزءًا من الإصلاحات القانونية والتقنية لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر، وهي تسهم في تحديد النطاق الطبيعي للعقارات وتحديد حقوق الملكية وتوثيقها في السجل العقاري، مما يسهم في تعزيز الثقة والشفافية في النظام العقاري.

## 2 أساس المسح :

الوثائق والسندات هي الوسائل القانونية التي يتم من خلالها تسجيل الحقوق العينية العقارية لأول مرة في السجل العيني، أي في مجموع البطاقات العقارية. ومن خلال النظر إلى نصوص الأمر رقم 74-75 والمرسومين 62-76 و 63-76 السابق ذكرهم، يتضح أن المشرع لم يقتصر على أي نوع معين من الوثائق المعترف بها، بل قام بتحديد مهام لجنة المسح تتضمن الاستناد إلى جميع الوثائق العقارية، خاصة السندات وشهادات الملكية التي تم تسليمها عقب المعاينة لحق الملكية، وذلك في إطار المنازعات التي لا يمكن حلها بالتراضي.

بالإضافة إلى ذلك، قام المشرع بتنظيم الترقيم المؤقت لمدة تصل إلى 4 أشهر للعقارات التي ليس لمالكها السند القانوني، والذين يمارسون الحياة وفقًا للقانون. كما قام بترتيب الترقيم المؤقت لمدة تصل إلى 2 سنة للعقارات التي ليس لمالكها السند الكافي لإثبات الملكية<sup>56</sup>.

## 3 أهداف عملية المسح العقاري :

يتيح البنك العقاري للسلطة العامة إمكانية معرفة الملكية العقارية، سواء من حيث نوعها (خاصة أو عامة) أو من حيث مساحتها، وكذلك تحديد هوية مالكيها. يتم إعداد بنك العقارات بناءً على عمليات المسح وضبط المساحات ورسم الحدود وملكية القطاعات المختلفة، مما يسهل إعداد السجل العقاري العام. تم تأسيس هذا البنك بعد مراجعة الوثائق المعترف بها قانونًا والتي تم تقديمها بعد الفحص الميداني من قبل الخبراء العاملين في إدارة المسح. عملية المسح تساعد في تنظيم الوعاء العقاري بتقسيم الأراضي إلى قطع عقارية وأقسام وتحديد طبيعة الملكية وهوية المالك والمساحة المملوكة. يتم ختم إفراغ هذا التنظيم بعد الانتهاء من عملية المسح في سجل ووثائق رسمية. يعتبر السجل العقاري أساس نظام الشهر العقاري، ويتم إنشاؤه

<sup>56</sup> راجع المادة 14 من نفس المرسوم.

بعد عملية المسح العقاري والتي تنتج بجملة من الوثائق المخطوطة والبيانية وجداول الأقسام وسجل المسح.

عملية المسح تعد مرحلة تمهيدية وحاسمة تبدأها الوكالة الوطنية للمسح بالتنسيق مع المحافظة العقارية، والتي تقوم بتسليم دفتر العقاري بناءً على الوثائق المقدمة من إدارة المسح. حماية المالك:

تهدف عملية المسح العام للأرض إلى التعرف على الوضعية القانونية للعقار، وذلك لمعرفة المالك وسند ملكيته والمساحة المملوكة. عند تثبيت أصحاب المسح للملكية في وثائقهم الرسمية التي يتم تسليمها لهم بموجب القوانين، يكون المستفيد الأول من هذا الإجراء هو المالك نفسه، حيث يتم تسليمه دفتر عقاري يؤكد حق الملكية الخاصة وفقاً للمادة 33 من المرسوم رقم 32-73 المؤرخ في 07/01/1973م<sup>57</sup>.

#### 4 الهيئة المكلفة بإعداد مسح الأراضي العام:

تتولى مهمة المسح العقاري ضمن اختصاص المديرية العامة للأموال الوطنية، وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 54-95 الصادر في 15 فبراير 1995م، والمرسوم التنفيذي رقم 55-95 الذي صدر في نفس التاريخ، والذي ينظم الإدارة المركزية على مستوى وزارة المالية.

تتألف المديرية العامة للأموال الوطنية من مديرتين، الأولى مختصة بشؤون أملاك الدولة العقارية، والثانية للوسائل، وتتضمن مديرية أملاك الدولة العقارية أربع مديريات فرعية منها: المديرية الفرعية للحفاظ العقاري ومسح الأراضي، والتي تشرف على عملية المسح العقاري. تعتبر هذه المديرية هي الهيئة المكلفة بتنظيم عمليات المسح وإعداد المخططات العامة له.

من بين مهام هذه المديرية، تقديم وتحضير النصوص القانونية المتعلقة بأختصاصها، ومتابعة وتفتيش المحافظ العقاري بناءً على الشكاوى والتقارير التي تصلها من المواطنين والمتعاملين، وكذلك متابعة عمليات المسح العقاري ومراقبتها للتأكد من تطابقها مع القوانين. تقوم أيضاً بالتنسيق مع الوزارات المعنية مثل وزارة العدل ووزارة الفلاحة ووزارة المالية، بناءً على اختصاصاتها في إطار عملها.

وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 234-89 الصادر في 19 ديسمبر 1989، تم إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي العامة، وهي مؤسسة عامة ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية المعنوية

<sup>57</sup> المادة 33 من المرسوم ، 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، السابق الذكر

والاستقلال المالي، وتحت إشراف وزارة الاقتصاد (وزارة المالية حالياً). تتولى هذه الوكالة تنفيذ العمليات التقنية اللازمة لإعداد مسح الأراضي العامة في جميع أنحاء التراب الوطني<sup>58</sup>.

**المبحث الثاني: تأثير نظام الشهر العيني على استقرار المعاملات العقارية**

**المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري**

قام المشرع بمنح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقاً لما يقتضيه القانون في قبول الإيداع ومباشرة الإجراء، ولكنه يرفض ذلك في حالة عدم توفر الشروط القانونية المطلوبة. لذا، سنتناول في الفرع الأول رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري، ونعرج في الفرع الثاني على رفض مباشرة الإجراء. أما في الفرع الثالث، سنتعرف على الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري في الإيداع ومباشرة الشهر.

**الفرع الأول: رفض الإيداع من طرف المحافظ العقاري**

رفض الإيداع يشير إلى الإجراء القانوني الأولي الضروري في عملية الشهر، حيث يتعين احترام محل وأجال قانونية محددة لضمان سلامة الإجراءات اللاحقة. يكتسب الوثائق حيوية قانونية في مواجهة الآخرين، ويكون المحافظ العقاري ملزماً خلال مدة 15 يوماً من تاريخ الإيداع بتبليغ الموقع على التصديق بما ظهر له من نقص في البيانات أو عدم إشهار المحررات والسندات المرتكز عليها في عملية المسح، وذلك بعد إجراء مراقبة سريعة ودقيقة للوثائق المقدمة.

<sup>58</sup> المرسوم التنفيذي رقم 95-54: 95-55 المؤرخ في 15 فيفري 1995م، يحدد صلاحيا الوزير المالية المرسوم التنفيذي رقم 234-89 المؤرخ في 19/12/1989م، المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي

يكون الرفض في الإيداع أساساً فورياً وكلياً، ولكن فيما يتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أو في حالات المزايدات على قطع الأراضي، أو البيع بموجب عقد واحد، يمكن أن يكون الإيداع جزئياً. ويكون الإيداع أيضاً جزئياً في حالة وجود وثيقة تتضمن امتيازاً أو رهناً أو نسخة من التنبية المساو للحجز، مع وجود خلافات في التعيين الخاصة بالعقارات المترتب عليها بعض الحقوق أو الحجوزات<sup>59</sup>.

### أسباب الرفض :

أسباب رفض الإيداع التي حددها المشرع الجزائري موجودة في نص المادة 100 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، وتشمل ما يلي:

عدم تقديم الدفتر العقاري للمحافظ العقاري.

عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي وفي حالة تغيير حدود الملكية ووثائق القياس إلى المحافظ العقاري.

عندما يكون التصديق على هوية الأطراف وعلى الشرط الشخصي مخالفاً لأحكام المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم نفسه.

عدم تقديم أي وثيقة يجب تسليمها إلى المحافظ العقاري أو لعدم تقديم الإثبات المطلوب. تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم.

عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات بموجب المواد 93، 95، 98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة وتكون غير محررة على النماذج الخاصة بها. عندما تظهر الصور الرسمية أو النسخ غير صحيحة من حيث الشكل أو لا تتوفر فيها الشروط القانونية.

### كيفية رفض أيداع :

رفض الإيداع يعتبر إجراءً خطيراً لما ينتج عنه من آثار سلبية على محرري العقود، الأطراف، والمحافظ العقارية، حيث يعتبر قرار إداري يخضع للطعن القضائي. لذا، يجب أن يكون الرفض مسبقاً بأسباب محددة ويتم إبلاغ محرر العقد شخصياً أو عن طريق رسالة موصى بها مع طلب إشعار بالاستلام يوجه إلى الموطن المشار إليه في السند المحل النزاع.

<sup>59</sup> المادة 106 من المرسوم التنفيذي 63-76 لمرجع السابق

يجب أن تحتوي هذه الرسالة على تاريخ الرفض وأسبابه، والأسس القانونية التي استند عليها المحافظ العقارية في قراره، بالإضافة إلى توقيع المحرر وتصريح المحافظ العقارية، مع الالتزام بالمدة القانونية المحددة للطعن والتي تبلغ 15 يومًا من تاريخ الإيداع. بعد اتخاذ هذه الإجراءات، يتم إبلاغ الأطراف المعنية بقرار الرفض. إذا قام محرر العقد بتصحيح الخطأ وتداركه، يمكن قبول الإيداع وتنفيذ إجراءات الشهر. أما إذا رأى محرر العقد أن المحافظ قد أخطأ، فله الحق في التقديم بطعن أمام القضاء خلال مهلة شهرين<sup>60</sup>.

### الفرع الثاني: رفض الإجراء من طرف المحافظ العقاري

#### أولاً: المقصود برفض الإجراء

يتمثل رفض الإجراء في إجراءات الرقابة الدقيقة والتحقق العميق من مختلف الوثائق التي قد لا يمكن اكتشاف الأخطاء بها من خلال الرقابة الأولية. إذا تبين وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة، يحق للمحافظ العقاري إصدار قرار برفض الإجراء. في بعض الحالات، قد يتطلب ذلك مقارنة الوثائق المقدمة مع الوثائق التي تم إشهارها سابقًا في مجموعة البطاقات العقارية للتأكد من صحة هذه العقود والوثائق.

#### ثانيًا: أسباب رفض الإجراء

يرفض المحافظ العقاري الإجراء لأحد الأسباب المذكورة في المادة 101 من المرسوم المذكور سابقًا، وهي مدرجة بشكل حصري كما يلي:

- عدم توافق الوثائق المودعة والأوراق المرفقة معها.
- عدم صحة مرجعية الإجراء السابق المطلوب.
- عدم توافق بيانات الأطراف والعقارات والشرط الشخصي مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية.
- تعارض صفة المتصرف أو الحائز مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية.
- تحقيق يكشف بأن الحق غير قابل للتصرف.
- وجود عقد مشوب بأحد أسباب البطلان.
- عدم صحة الإيداع وفقًا للإجراءات المقررة.

ثالثًا: كيفية رفض الإجراء قبل إجراء الشهر

<sup>60</sup> الطاهر بريج، السرجع الدابق، ص 117

قبل إجراء الشهر، يقوم المحافظ العقاري وأعوانه بفحص صحة الوثائق المقدمة للإشهار. في حال وجود عيب أو نقص في الوثائق، يتم إبلاغ الشخص الموقع على شهادة الهوية خلال مهلة 15 يوماً من تاريخ الإيداع لتصحيح الوثائق أو استكمال النقص أو تقديم الوثائق التعديلية. تضاف عبارة "إجراء قيد الانتظار" إلى البطاقة العقارية في حالة رفض الإجراء. إذا لم يتم تعديل أو تصحيح أو استكمال الوثائق الناقصة، وأبلغ المحافظ برفضها وعدم الالتزام بالتعليمات، يتم رفض الإجراء بالتحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم رقم 63-76. يتم تسجيل قرار الرفض في سجل الإيداع وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية والدفتر العقاري.

عندما يصبح رفض الإجراء نهائياً، يقوم المحافظ بإبلاغ قرار الرفض النهائي على شهادة الهوية خلال 8 أيام من تاريخ انتهاء مهلة 15 يوماً الممنوح<sup>61</sup>

### الفرع الثالث: الطعن في قرارات وأخطاء المحافظ العقاري

جميع القرارات التي يصدرها المحافظ العقاري، سواء كانت رفضاً للإيداع أو الإجراء، قابلة للطعن أمام القضاء من قبل الشخص المتأثر بها، وهذا حق مكفول له بموجب المادة 24 من الأمر رقم 74-75 المذكور سابقاً. يمكن للطرف المتضرر من القرار أن يقدم الطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً، ويتم ذلك بعد تحديد تاريخ استلام الإشعار أو تاريخ رفض الرسالة الموصى بها، ويحدد هذا التاريخ نقطة انطلاق مهلة شهرين لتقديم الطعن<sup>62</sup>.

إذا تم إصدار قرار رفض الإجراء النهائي بعد اكتشاف أنه تم إشهار الوثيقة خطأ، فيجب على المدير الولائي للحفظ العقاري، الذي يعمل بصفته ممثلاً لوزير المالية على المستوى المحلي، مباشرة دعوى إلغاء القرار الإداري بناءً على أحكام المادة 10 من المرسوم رقم 65-91، مع

<sup>61</sup> - الظاهر بريج، السرجع الدايق، ص 155.

<sup>62</sup> كريم قان نقل السلكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق السنة الدراسية 2011-2012

149-150، ص 2012.

إشعار المدعي بالإلغاء في الحين ودون أي شروط، وذلك بعد وضع توضيح على الوثيقة<sup>63</sup> المرفوضة.

تنتهي المنازعة بقرار الإيداع أو الإجراء الذي تم طعنه أمام المحافظ العقاري بصدور حكم نهائي يقضي إما بإلغاء القرار أو بتأكيده، وعندئذ يصبح القرار نهائياً، ويمكن الطعن في الحكم الإداري النهائي أمام مجلس الدولة.

### الطعن في أخطاء المحافظ العقاري:

تثار قضية المسؤولية عن أخطاء المحافظ العقاري عندما يرتكب المحافظ العقاري خطأ أثناء ممارسة مهامه كموظف عمومي، حيث تتحمل الإدارة مسؤولية هذه الأخطاء في المقام الأول. إذا تعرض شخص للضرر نتيجة لخطأ المحافظ العقاري، يمكنه مساءلة الدولة عن الضرر الذي تكبده.

تنص المادة 23 من الأمر رقم 74-75 على أساس مسؤولية الدولة عن أخطاء المحافظ العقاري، حيث تُعتبر الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. يجب أن يتم رفع دعوى المسؤولية ضد الدولة في مدة عام واحد من تاريخ اكتشاف الضرر أو يسقط الحق في رفع الدعوى، وتقدم الدعوى في مدة خمسة عشر عاماً من تاريخ ارتكاب الخطأ. للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم من جانبه.

بموجب هذا، يكون خطأ المحافظ العقاري المرفق هو أساس لإلتزام الدولة بتقديم التعويض، حيث تكون الدعوى المسؤولية موجهة ضد الدولة وتُطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق بالمتضرر. ومع ذلك، في حالة كون خطأ المحافظ العقاري جسيماً، تحتفظ الدولة بالحق في الرجوع ضد المحافظ لاسترداد المبالغ التي دفعتها كتعويض<sup>64</sup>.

### المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء

#### الفرع الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري

<sup>63</sup> نوال جديلي، السرجع الدابق، ص240-241

<sup>64</sup> - بسمينة ريجاني، دور المحافظة العقارية في تحقيق الملكية العقارية، مجلة دراسات القانونية، العدد، 01كلية الحقوق،

بومرداس، جانفي، 2017ص234.

تقتصر سلطة القاضي الإداري في دعوى إلغاء الدفتر العقاري على بحث مشروعية القرار الإداري ومدى توافقه مع قواعد القانون. وإذا تبين أن القرار غير مشروع، فإن القاضي الإداري يمكنه إلغاؤه، لكنه لا يمكنه التدخل بشكل آخر مثل تعديل القرار أو إصدار قرار جديد.

تُعرف دعوى إلغاء الدفتر العقاري بأنها الدعوى القضائية التي تُرفع أمام الجهات القضائية بهدف إلغاء القرار الإداري الصادر عن المحافظة العقارية بسبب عدم مشروعيته نظرًا للعيوب التي قد تشابه أركانه.

تُعد دعوى إلغاء الدفتر العقاري إجراءً قانونيًا يهدف إلى إخطار القاضي الإداري المختص، سواء نوعيًا أو إقليميًا، بالنظر في مشروعية القرارات الإدارية.

باختصار، تتميز دعوى إلغاء الدفتر العقاري بأنها إجراء قانوني يهدف إلى تحقيق مشروعية القرارات الإدارية، وتقتصر سلطة القاضي الإداري فيها على إلغاء القرار إذا ثبت عدم مشروعيته وعدم التدخل بطرق أخرى في هذا القرار.

شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

الشروط المتعلقة بقبول الدعوى:

شرط القرار الإداري: يجب أن يكون القرار الإداري نهائيًا ومؤثرًا، وأن يصدر من الجهة الإدارية المختصة.

شرط المصلحة: يجب أن يكون لرافع الدعوى مصلحة شخصية ومباشرة في إلغاء القرار.

شرط الميعاد: يتعين على الطاعن رفع الدعوى خلال فترة زمنية محددة تبدأ من تاريخ التبليغ بالقرار الإداري.

شرط الأهلية: ليست الأهلية شرطًا لقبول الدعوى وإنما لصحة المطالبة القضائية.

الشروط المتعلقة بالتقاطع:

يمكن أن تتقطع آجال ميعاد رفع الدعوى في حالات معينة مثل الطعن أمام جهة قضائية غير مختصة أو وفاة المدعي.

يجب مراعاة الشروط المتعلقة بالتقاطع في آجال رفع الدعوى والتي ينص عليها القانون.

باختصار، شروط دعوى إلغاء الدفتر العقاري تتعلق بقبول الدعوى والتقاطع، وتتضمن الشروط المتعلقة بالقرار الإداري والمصلحة والميعاد والأهلية، ويجب مراعات الشروط المتعلقة بالتقاطع لضمان صحة الدعوى.

بإنحراف بالسلطة، حيث يتعين على المدعي أن يثبت أن الإدارة قامت بتسليم الدفتر العقاري بغير مراعاة المصلحة العامة وبمخالفة للقانون.

### الأسباب إلغاء الدفتر العقاري:

عيب عدم الاختصاص: يتعلق بصدور الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري أو بمخالفة الشكل أو الإجراءات.

عيب السبب: ينطوي على عدم وجود أسباب شرعية لإصدار الدفتر العقاري ويتعين على المدعي إثبات ذلك.

عيب مخالفة القانون: يتمثل في خرق القانون في إصدار الدفتر العقاري، ويتطلب من المدعي إثبات المخالفة القانونية.

عيب الانحراف بالسلطة: يشير إلى تسليم الدفتر العقاري بغير مراعاة المصلحة العامة، مما يعتبر انحرافاً عن سلطات الإدارة.

باختصار، عرض موجز لأسباب إلغاء الدفتر العقاري يشمل عيوباً مختلفة مثل عدم الاختصاص، والسبب، ومخالفة القانون، والانحراف بالسلطة، ويجب على المدعي أن يثبت هذه العيوب لدى القضاء لإلغاء الدفتر العقاري<sup>65</sup>.

## الفرع الثاني: الجهة القضائية المختصة في الفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية

### 1: إختصاص القضاء العادي في حالات التزوير في الدفتر العقاري

يُعتبر الدفتر العقاري سنداً إثباتياً للملكية بين الأفراد الذين يتعاملون مع ملكيات عقارية، ويمكن لكل طرف اللجوء إلى القضاء العادي. في حالة حدوث التزوير في الدفتر العقاري، يحق للمتضرر اللجوء إلى القضاء العادي لاستصدار حكم جزائي ضد المزور، وفقاً لأحكام قانون العقوبات الجزائري.

مثلاً، إذا قامت محافظة العقارات بتحرير دفاتر عقارية بشكل مزور وتسليمها لأطراف معينة، يمكن للمتضرر الطعن في هذا التزوير أمام المحكمة المختصة بالجنايات.

### ثانياً: إختصاص القضاء الإداري في إلغاء الدفتر العقاري

<sup>65</sup> عماد الدين رحمانية، الوسائل القانونية لإثبات السلكية العقارية الخاصة في التنزيح الجزائري، السرجع السابق، ص 295

في حالات المنازعات التي تكون ضمن نطاق القانون الخاص بين الأفراد أو المؤسسات، يُؤول الإختصاص إلى القضاء الإداري المختص إقليمياً. ونظراً لأن الدفتر العقاري يُعتبر سنداً إدارياً ويتم تنفيذه من قِبَل المحافظة العقارية، فإن المسائل المتعلقة بإلغاء الدفتر العقاري تُحال إلى القضاء الإداري.

مجلس الدولة يختص في الفصل في الدعاوى المتعلقة بالإلغاء والتفسير والتقدير القانونية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات المركزية. باختصار، يكون الإختصاص القضائي في حالات التزوير في الدفتر العقاري للقضاء العادي، بينما يكون الإختصاص في حالات الإلغاء للقضاء الإداري<sup>66</sup>.

### الفرع الثالث: آثار إلغاء الدفتر العقاري

تقديم دعوى لإلغاء الدفتر العقاري يُعتبر إجراءً مهماً يؤدي إلى تجميد جميع التصرفات المتعلقة بالعقار المشمول بالدعوى حتى صدور الحكم النهائي بشأنها. وبنجاح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، يصبح المالك الحالي أو المدعى عليه فاقداً لصفته كمالك، وبالتالي لا يمكنه التصرف في العقار بأي شكل حتى بتنفيذ الحكم القضائي وشهره في المحافظة العقارية المختصة. يتولى المحافظ العقاري إعداد دفتر جديد بإسم المالك الذي تم صدور الحكم لصالحه، ويقوم بتسجيل القرار القضائي وشهره في المحافظة، ويصدر دفترًا جديدًا بإسم المالك الجديد<sup>67</sup>.

### بالنسبة لآثار إلغاء الدفتر العقاري على الأطراف المتصارعة:

بمجرد صدور القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري، يفقد الدفتر العقاري السابق أي قوة قانونية ولا يمكن الاحتجاج به. تعود حالة المالك إلى الوضع السابق قبل إصدار الدفتر العقاري الملغى. بالنسبة للإدارة، يلتزم المحافظ العقاري بتنفيذ القرار القضائي بإلغاء الدفتر العقاري. يتضمن ذلك اتخاذ الإجراءات اللازمة لشهر القرار وتنفيذه، بما في ذلك إيداع الوثائق القضائية والتأكد من هوية الأطراف والعقار، والتأكد من أن القرار صحيح وفقاً للإجراءات القانونية.

<sup>66</sup> - محمد الامين حمدا، المرجع السابق ص 49.

<sup>67</sup> أمجد ربحي، انمرج انساب، ص 328.

### خلاصة الفصل:

بعد إيداع الوثائق المسحية في المحافظة العقارية وتسليم الدفتر العقاري للملاك، ظهرت آراء مختلفة بين الفقهاء حول طبيعة وحجية الدفتر العقاري القانونية. فقد انقسم الفقهاء بشأن طبيعته إلى فريق يعتبره قرارًا إداريًا، وآخر يرى أنه عقد إداري.

تحليلنا لهذه النقطة يوضح أن الدفتر العقاري هو قرار إداري، نظرًا لمجموعة الصفات والخصائص التي تميز القرار الإداري وتطبق عليه، حيث يصدر من الإدارة ويحمل ختمًا وتوقيعًا من المحافظ العقاري، ويثبت ملكية المالك للعقار بمجرد استلامه دون الحاجة لتوقيعه.

ومع ذلك، لم تخل حجية الدفتر العقاري من تباين الآراء، حيث انقسمت إلى حجية مطلقة وحجية نسبية. وعلى الرغم من أن هناك تفسيرات من القانون والقضاء، إلا أن حجج وبراهين أصحاب الحجية النسبية كانت واضحة وقوية. ومثلما هو الحال مع العديد من التصرفات القانونية الأخرى، يمكن أن تؤدي طبيعة الدفتر العقاري إلى نشوء منازعات خاصة، سواء أمام المحافظ العقاري في حالات رفض الإيداع والإجراء، أو أمام الجهات القضائية المختصة في حالات الطعن بإلغاء الدفتر العقاري.

## خاتمة:

تشير السجلات القانونية إلى أن الدفتر العقاري له حجية قانونية، وهذا وفقًا للمادة 11 من الأمر رقم 75/74 الصادر في 11/12/1175 المتعلق بإدارة الأراضي العامة وتأسيس الجفتمخ العقاري. كما أن الدفتر العقاري يكتسب حجية قضائية، وذلك بسبب القضايا القضائية المتعددة التي استندت إلى الدفتر العقاري كوسيلة لإثبات الملكية. ومع ذلك، يتضح أن الدفتر العقاري قد فتح الباب لنقاش مستمر بين الخبراء حول القضايا القانونية المتعلقة بالتصرفات العقارية أمام القضاء، وبالتالي فإن حجية الدفتر العقاري تظل موضوعة للنقاش وقد تكون مشكوك فيها. ويجب أن نلاحظ أن الدفتر العقاري ليس استثناءً كاملاً على حق الأشخاص في الطعن فيه بسبب العجالة في إبرام الصفقات، ولذلك قد يقلل من حجية الدفتر العقاري، حيث تثبت الحجية من خلال فض الشكوك وليس من خلال تقليص عمليات إعادة النظر في الحقائق القانونية. ختاماً، فإن هذا البحث يسلط الضوء على أهمية وتأثير الدفتر العقاري ويؤدي إلى استنتاجات وتوصيات مفيدة.

## النتائج :

- الدفتر العقاري هو السند الوحيد للإثبات الملكية العقارية في الجزائر على الرغم من الجهود المبذولة في إضفاء حجية متميزة على الجفتمخ العقاري، إلا أنه لا يزال يواجه التحديات والشكوك.

## التوصيات:

إعادة النظر في الأسس القانونية والإجرائية لجفتمخ العقاري وتحديثها بما يضمن أكبر قدر من الوضوح والشمولية. توعية الهيئات القضائية بأهمية الجفتمخ العقاري كوثيقة قانونية وحجية لإثبات الملكية العقارية. التصدي لمحاولات التلاعب بالسجلات العقارية التي تعاني من تشويشات وتلاعبات، وبالتالي العمل على تطبيق القوانين واللوائح بحزم. تعزيز التكنولوجيا في مجال إدارة العقارات لتحسين الشفافية والكفاءة في إدارة سجلات العقارات.

## قائمة المراجع :

### مراجع باللغة العربية

#### أولا : كتب

1. بريك الطاهر ، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2013
2. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر،
3. زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات، الجزائر، 2006
4. عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشير العقاري في ضوء القضاء والفقو، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر سنة 1993
5. عتيد التواب معوض، السجل العيني، عتلا وعتلا، دار الفكر العربي، مصر، 1988
6. عماد الدين رحمانية ، الوسائل القانونية لإثبات السلكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري
7. الوافي فيصل ، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، 2010.

#### ثانيا : المذكرات الجامعية

1. بوعجاج الياس الدفتر العقاري ودوره في إثبات في القانون الجزائري مذكرة التخرج لنهاية الدراسة ماستر جامعة عبد الحميد بمستغانم السنة الدراسية 2022/2021
2. جديلي نوال ، السجل العيني دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم،
- إشراف الدكتور ملزي عبد الرحمن، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2017/2016 .
3. حجاوي عز الدين ، أثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تخرج من أجل الحصول على شهادة الماجستير، إشراف الدكتور زعلاني عبد المجيد، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1 يوسف بن خدة، 2015/2014.
4. سليمان محدي نفاذ العقد رسالة دكتوراه جامعة الجزائر سنة 2004/2003
5. طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كألية لحماية الملكية في التشريع الج ازئري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2014/2013
6. كريم قان نقل السلكية في عقد بيع العقار في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق السنة الدراسية 2011/ 2012
7. مروان لمام تاسيس السجل العقاري في الجزائر مذكرة تخرج لنيل الماستر جامعة عبد الحميد مستغانم سنة التخرج 2022/2021
8. ويس فتحي ، الشهر العقاري وآثاره في مجال التصرفات العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، إشراف الدكتورة دليلة زناكي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2011/2010.

### ثالثا : النصوص القانونية

1. المرسوم التنفيذي رقم ،63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد ،30 السنة الثالثة عشرة
2. المرسوم التنفيذي رقم 73-32 المؤرخ في 5 يناير 1973 ، المتعلق بالإثبات في الملكية الخاصة الجريدة الرسمية العدد 15
3. الأمر رقم ،74-75 مؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة ،1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد ،92 السنة الثانية

### رابع : النصوص التنظيمية

#### خامسا : الوثائق

1. محمد كنازة النظام القانوني للدفتري العقاري مجلة الدراسات والبحوث عدد 5 جويلية 2007 ص 89
2. الندوة الوطنية للقضاء العقاري، دون ذكر صاحب المقال، الإشكالات القانونية للمعاملات العقارية

### سادسا : الإجتهاادات الفقهية

1. بواشري بلقاسم ، " الدفتري العقاري كسند لإثبات الملكية العقارية الممسوحة ،" مجلة الدراسات القانونية، العدد ،3 جامعة حسيبة بن بوعلي، الشلف، الجزائر، ديسمبر 2016.
- المقالات :

2. حمدادو محمد الأمين ، " دعوى إلغاء الدفتري العقاري ،" مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد ،07 جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، سبتمبر 2018
3. ربحي أحمد ، " حجية الدفتري العقاري في إثبات الملكية العقارية ،" مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية، العدد ،2 جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر
4. المجلة القانونية :
5. بيسمينه ريحاني، دور المحافظة العقاري في تحقيق الملكية العقارية، مجلة دراسات القانونية ، العدد ،01 كلية الحقوق، بومرداس ، جانفي ، 2017 .

# الفهرس

أ	مقدمة :
- 9 -	الفصل الأول: النظام القانوني للدفتر العقاري
- 9 -	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للدفتر العقاري
- 10 -	المطلب الأول: مفهوم الدفتر العقاري
- 14 -	المطلب الثاني: بيانات الدفتر العقاري
- 21 -	المبحث الثاني: الشروط المطلوبة لاستخراج الدفتر العقاري
- 21 -	المطلب الأول: الإجراءات التقنية لإعداد الدفتر العقاري
- 33 -	المطلب الثاني: إجراءات تأسيس السجل العقاري وتسليم الدفتر العقاري
- 39 -	خلاصة الفصل:
- 41 -	الفصل الثاني: نظام الشهر العيني وأثره على المعاملات العقارية
- 42 -	المبحث الأول: مقومات نظام الشهر العيني
- 42 -	المطلب الأول: معيار التفرقة بين نظام الشهر العيني ونظام الشهر الشخصي
- 46 -	المطلب الثاني: أفضلية نظام الشهر العيني من خلال الدفتر العقاري
- 51 -	المبحث الثاني: تأثير نظام الشهر العيني على استقرار المعاملات العقارية
- 51 -	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري أمام المحافظ العقاري
- 55 -	المطلب الثاني: منازعات الدفتر العقاري أمام القضاء
- 59 -	خلاصة الفصل:
- 61 -	خاتمة:
- 62 -	قائمة المراجع :