

الفصل الأول الدفتري العقاري سند إثبات الملكية الخاصة

عملا بقاعدة الأثر النسبي فإنه: " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية إذا لم يوجد إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير... " ، هذا ما جاء بنص المادة 88 فقرة أولى من المرسوم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل و متم¹ غير أن المشرع استثنى بنص المادة 89 من نفس المرسوم، المعدلة بالمرسوم التنفيذي 93-123 مؤرخ في 1993/05/19 يعدل ويتمم المرسوم 76-63²، الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم.

تعد قاعدة الأثر النسبي صمام الأمان في كل المعاملات العقارية، غير أن المشرع ولضرورة الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، أورد الاستثناء المذكور على هذه القاعدة، بحيث يترتب على الإجراء الأولي إعداد وتسليم الدفتري العقاري الذي يصبح السند الوحيد لإثبات الملكية بعد تأسيس السجل العقاري، وبغرض تأكيد هذه القاعدة تضمن قانون المالية لسنة 2015³، تعديلا للمادة 11 من الأمر 75-74 المؤرخ في 1975 11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري⁴، أدرج بنص المادة 65، لتحرر كما يلي:

- المادة 11: " يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح". أما نص المادة 11 من الأمر 75-74 سابقا فقد كان على النحو التالي:

" يقوم الموظف المكلف بمسك السجل العقاري على أساس وثائق مسح الأراضي المعدة والقرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين بتحديد حقوق الملكية والحقوق العينية

¹ - المرسوم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25 ، ج.ر عدد 30 مؤرخ في 1976/04/13.

² - المرسوم التنفيذي 93-123 مؤرخ في 1993/05/19، ج.ر عدد 34 مؤرخ في 1993/05/23.

³ - القانون 14-10 مؤرخ في 2014/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج.ر عدد 78 مؤرخ في 2014/12/31.

⁴ - الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 ، ج.ر عدد 92 مؤرخ في 1975/11/18.

الأخرى التي يجب أن تكون موضوع إشهار في السجل العقاري وذلك طبقاً لإحكام المادة 13 أدناه".

مما يوضح أن المشرع الجزائري حسم نهائياً المسألة بتقريره أن وثائق المسح وحدها - دون غيرها من سندات أو شهادات الملكية- تشكل المصدر الوحيد لتأسيس السجل العقاري، ولأهمية هذا الإجراء ندرس في هذا الفصل دفتر العقاري تعريفاً وتبياناً لطبيعته وبياناته، ثم نسلط الضوء على حججه وخصوصاً موقف المشرع الجزائري من هذه المسائل، وقد تعمدنا أحياناً مقارنة مبادئ نظام السجل العيني في الجزائر مع بعض التشريعات العربية تعميماً للفائدة.

المبحث الأول

ماهية الدفتر العقاري

لا يمكن الحديث عن الدفتر العقاري ما لم تنته عملية مسح الأراضي و إيداع الوثائق على مستوى المحافظة العقارية المختصة، مقابل محضر تسلم محرر من قبل المحافظ العقاري، الذي يشرع في عملية ترقيم العقارات بمجرد استلامه وثائق المسح وذلك وفقاً لمقتضيات المرسوم 63/76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹

لقد نصت المادة 18 من الأمر 74-75 في فقرتها الأولى على أن الدفتر العقاري يقدم لمالك العقار الذي حقه قائم بمناسبة الإجراء الأول، و تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.²

¹ - أنظر: المادة 08 و ما يليها من المرسوم 63-76 مؤرخ في 1976/03/25، السابق الذكر.

² - الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، السابق الذكر.

المطلب الأول مفهوم الدفتر العقاري

في المناطق الممسوحة، وبعد إعداد البطاقات العقارية و التأشير عليها، فان المالك سواء كان شخصا طبيعيا أو مجموعة أشخاص أو شخصا معنويا، يستطيع الحصول على دفتر عقاري موضوع على أساس البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي، بوصفه دليل إثبات الملكية العقارية الوحيد.¹

الفرع الأول تعريف الدفتر العقاري

لم يقدم المشرع الجزائري تعريفا واضحا للدفتر العقاري، على الرغم من أنه نص عليه صلب المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، علما و أن هذا المرسوم صدر تنفيذا لأحكام الأمر 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

وقد نصت المادة 32 المذكورة على ما يلي:

" تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 و المشار إليه أعلاه"

لم يعرف مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري² سند الملكية كما أسماه والذي يقابل في التشريع الجزائري الدفتر العقاري، غير أنه نص صلب المادة 85 منه على ما يلي:

" يتولى مدير التسجيل العقاري إصدار سند من واقع ما هو ثابت في السجل العقاري"

¹ - Le manuel de droit foncier publié par le Ministère des finances donne la définition suivante : " Le cadastre de la propriété foncière est un relevé (constitué de plans et de registres) des biens fonciers d'un territoire déterminé et des propriétaires auxquels ces biens appartiennent. Les registres mentionnent l'identité des biens et de leurs propriétaires. Quant aux plans, ils indiquent la situation de chaque bien, ses limites et donc aussi son étendue." Voir le site web: <http://www.mf.gov.dz/> consulté le 25/04/2017.

² - مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري اعتمده مجلس وزراء العدل العرب كقانون نموذجي استرشادي في الدورة العاشرة بتاريخ 1994/04/28، منشور بموقع المجلس www.carjj.org وتم الاطلاع عليه يوم 2017/03/08.

أما المشرع المغربي فقد أوجب على المحافظ تأسيس السند العقاري بمجرد صدور قرار التحفيظ و إقامة « الكناش العقاري»¹ على أن يكون صورة مطابقة للأصل من الورقة العينية المخصصة بالسجل العقاري للعقار موضوع التحفيظ² (Duplicata de titre foncier) كما لم يعرف المشرع التونسي سند الملكية، ولم يبين أيضا الوظيفة التي رصد لها و إنما اكتفى بالنص صلب الفصل 364 من مجلة الحقوق العينية على أنه يسلم لكل مالك سند مطابق للبيانات الثابتة بالرسم العقاري ممضي و مصادق عليه من حافظ الملكية العقارية³ أما ما هو جدير بالملاحظة، بعد الاطلاع على أغلب التشريعات (العربية والأوروبية) أنه تم التركيز فيها جميعا على ضرورة أن يكون الدفتر العقاري أو سند الملكية بوجه عام مطابقا للبيانات المثبتة بالسجل العيني.

أما في الفقه فقد تم تعريف الدفتر العقاري بأنه:

" عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية، يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام في إقليم بلدية ما، يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقار ما بعد انتهاء عملية المسح"⁴ كما عرف أيضا بأنه:

"سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم في الملكية بصفة نهائية، بعد إتمام عملية المسح العقاري و إعمالا لنص المادة 19 من الأمر 74-75، يعد الدفتر العقاري السند الوحيد المثبت للملكية العقارية في المناطق الممسوحة."⁵

ومحاولة منا لتعريف الدفتر العقاري يمكننا القول إنه:

¹ - الكناش العقاري هو مرادف الدفتر العقاري في الجزائر.

² - الظهير الشريف الصادر في 12/08/1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري المعدل و المتمم بالقانون رقم 14/07 الصادر بتنفيذ الظهير الشريف رقم 177.11.1 في 22 نوفمبر 2011 منشور بالجريدة الرسمية المغربية عدد 5998 بتاريخ 24/11/2011 ص 5575.

³ - حامد النقراوي، الوجيز في قانون السجل العيني، دار الميزان للنشر، تونس، الطبعة الأولى 2002، ص 79.

⁴ - فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر 2014، ص 261.

⁵ - حمدي باشا عمر، سندات الملكية العقارية، محاضرة أقيمت بالملتقى الجهوي حول إشكالات العقد التوثيقي في المناطق الخاضعة لمسح الأراضي، من تنظيم الغرفة الجهوية لموثقي الشرق، تبسة، 07 و 08 نوفمبر 2012، ص 102.

" وثيقة إدارية تثبت حقوق الملكية الواردة على عقار، تقوم المحافظة العقارية بإصدارها بناء على إنشاء بطاقة عقارية بعد التقييم النهائي لعقار ممسوح."

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للدفتر العقاري

رغم اختلاف فقهاء القانون حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري بين اعتباره قرارا إداريا أو عقدا إداريا، فإن الثابت كما أسلفنا أن الدفتر العقاري يبقى السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، و أن المشرع الجزائري نظم بشكل مفصل كيفية إعداد و تسليم هذا السند و بين قواعد الاختصاص القضائي في الطعن فيه، وسكت عن طبيعته، وسنعرض إلى أهم المحاولات الفقهية لتحديد طبيعة الدفتر العقاري:

أ - هل الدفتر العقاري عقد إداري ؟ على الرغم من تباين الفقه في تعريف العقد الإداري إلا أن بعض فقهاء القانون عرف العقد الإداري بأنه: "العقد الذي يبرمه شخص اعتباري عام بقصد تسيير مرفق عام، وتظهر فيه نيته في الأخذ بأحكام القانون العام، ويتجلى ذلك بتضمين العقد شروطا استثنائية وغير مألوفة في القانون الخاص"¹

وهناك من عرّفَ العقد الإداري مستندا إلى الدور الذي يضطلع به الشخص العام وقت إبرامه فاعتبر أنه: "العقد الذي تبرمه جهة الإدارة بوصفها سلطة عامة بقصد تسيير مرفق عام وأخذه بأسلوب القانون العام فيما تضمنه من شروط غير مألوفة في القانون الخاص".

لم يقتصر تعريف العقد الإداري على الفقه بل تعداه إلى القضاء ومن ذلك ما جاء في عدة أحكام قضائية، نذكر منها الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية العليا بمصر، وقد جاء في حيثياته أن العقد الإداري هو: "العقد الذي يبرمه شخص معنوي من أشخاص القانون العام، بقصد إدارة مرفق عام، أو بمناسبة تسييره، وأن تظهر نيته في الأخذ بأسلوب القانون العام، وذلك بتضمين العقد شرطاً أو شروطاً غير مألوفة في عقود القانون الخاص"².

عند التمعن في هذه التعاريف المأخوذة على سبيل الاستدلال نلاحظ :

¹ - علاء الدين عشي، مدخل إلى القانون الإداري، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2012 ، ص 300.

² - عمار عوادي، القانون الإداري، الجزء الثاني، النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة السادسة 2014 ، ص

- أنها تشترك في أن فكرة العقد الإداري، تقوم على أركان نوجزها في أن يكون مُبرم العقد شخصاً عاماً، وأن يتعلق العقد بسير مرفق عام، وأن يكون بوسائل القانون العام. بعد تعريف العقد الإداري، سنبحث أركان هذا العقد و ما يميز العقد الإداري عن العقود الأخرى.

من المعلوم بداهة أن العقد الإداري يتفق مع غيره من العقود في أنه يقوم على أركان عامة، ولكنه يختلف عنها بطبيعة هذه الأركان، ولأن الركن وهو ما يعبر عنه في علم المنطق بأنه ما يتوقف عليه وجود الشيء، فركن الشيء ما يقوم به الشيء ويتم به. فهذه العناصر الثلاثة لا يمكن أن يوجد العقد الإداري عند تخلفها أو تخلف بعضها - عند أغلب فقهاء القانون - ويمكن إيجازها في التالي:

أولاً: أن يكون أحد أطراف العقد شخصاً معنوياً عاماً: إن الركن الأول من الأركان التي تميز العقد الإداري عن غيره من العقود الأخرى، هو أن يكون طرفه شخصاً معنوياً عاماً. فقهاء القانون يؤكدون على وجوب أن يكون أحد طرفي العقد شخصاً معنوياً عاماً باعتبارها العنصر الأساسي والشرط المفترض فيه ، وهناك شبه إجماع في الفقه والقضاء على ضرورة وجود شخص عام في العقد.

والخلاصة أن العقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخصاً من أشخاص القانون العام، لا

يمكن

أن يعتبر عقداً إدارياً بحال من الأحوال.

وفي هذا الصدد تقول المحكمة الإدارية العليا في مصر في حكمها الصادر بتاريخ 1/18/1994م ".... العنصر الأول في تمييز العقود الإدارية هو كون الإدارة طرفاً فيها، أمر طبيعي؛ لأن العقود الإدارية هي طائفة من عقود الإدارة، وبالتالي فإن العقد الذي لا يكون أحد أطرافه شخصاً من أشخاص القانون العام فإنه لا يمكن اعتباره عقداً إدارياً...".

ويطلق على هذا العنصر المعيار العضوي، لأنه يستند في تمييز العقد الإداري على صفة أطراف العقد؛ لأن هذا الشرط ثابت لا يتغير في العقود الإدارية¹.

ثانياً: أن يكون محل العقد مرفقاً عاماً

الركن الثاني من الأركان المميزة للعقد الإداري عن العقود الأخرى محل العقد (المرفق

العام) و اصطلاحاً تعلق موضوع العقد بمهمة إدارية.

¹ - عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 188.

وقد لاحظ الفقه أن الركن الأول، غير كاف لإضفاء الصفة الإدارية على العقود التي تبرمها الإدارة للقول بخضوعها لإحكام القانون العام؛ فهي تستطيع أن تلجأ إلى أسلوب القانون العام أو أسلوب القانون الخاص بحسب الأحوال، فليس هناك ما يمنع الإدارة القائمة على مرفق عام من إبرام عقد من عقود القانون الخاص¹

فضلا عن ذلك فإن أهمية هذا الركن تظهر في أن الهدف الأساس من العقد الإداري يكون تلبية المصالح العامة للأفراد، ولا يكون ذلك إلا بتسيير المرافق العامة.

كما أن لهذا الركن أهمية أخرى تبرز أيضا في تحديد القضاء المختص بنظر منازعات العقود الناشئة عنه في الدول التي تأخذ بنظام ازدواج القضاء.

ثالثا: أن يتضمن العقد شروطا استثنائية وغير مألوفة

إذا توافر في العقد الشرطان السابق دراستهما، جاز القول بأننا بصدد عقد إداري، غير أن الفقه و القضاء استقرا على شرط ثالث لا غنى عنه مؤداه أن يتضمن العقد شروطا استثنائية وغير مألوفة مقارنة بالعقود الأخرى.

وعلى الرغم من أنه لا يوجد تعريف متفق عليه فقها و قضاء للشروط الاستثنائية وغير المألوفة، فإن القضاء الفرنسي عرّف الشروط الاستثنائية وغير المألوفة في القانون الخاص بأنها: " تلك الشروط التي تمنح أحد الطرفين المتعاقدين حقوقا أو تضع على عاتقهم التزامات غريبة بطبيعتها عن تلك التي يمكن أن يقبلها من يتعاقد في نطاق القانون المدني أو التجاري"².

وإسقاطا على الدفتر العقاري الذي سبق و أن عرفناه بأنه: " عبارة عن سند ملكية قاطع الحجية، يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الانتهاء من عمليات المسح العام في إقليم بلدية ما، يعده المحافظ العقاري بنقل البيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقار ما بعد انتهاء عملية المسح"³ نتساءل هل الإدارة طرف متعاقد في الدفتر العقاري ؟

¹ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 194.

² - عمار عوابدي، المرجع نفسه، ص 196.

³ - فتحي ويس، مرجع سابق، ص 11.

يتبين و أن الإدارة ممثلة في شخص المحافظ العقاري¹ هي من يقوم بإصدار الدفتر العقاري، غير أنه لا يمكن اعتبارها طرفا متعاقدا، ذلك أن إرادة المالك المدون بالدفتر العقاري لا تظهر، كونه لا يضع إمضاءه عليه، مما يقودنا إلى القول أن إعداد الدفتر العقاري عمل انفرادي من طرف الإدارة.²

ثم ما مدى اتصال الدفتر العقاري بتسيير مرفق عام ؟
من الواضح أن لا علاقة للدفتر العقاري من قريب أو بعيد بنشاط المرفق العام (تنظيما و تسييرا) مما يجعل هذا العنصر مفقود.
وأخيرا ما مدى تحقق فكرة الشروط الاستثنائية وغير المألوفة في إعداد الدفتر العقاري ؟

لا يتضمن الدفتر العقاري أي شروط استثنائية مرتبطة أساسا بالإدارة بل هو انعكاس لعملية تقنية (مسح الأراضي) و نقل أمين للبيانات المدونة على البطاقة العقارية الخاصة بعقار كائنا من كان صاحب الحق فيه.
والخلاصة أنه لا يمكن اعتبار الدفتر العقاري عقدا إداريا.

ب- هل الدفتر العقاري قرار إداري ؟

حاول الفقه إعطاء تعاريف كثيرة للقرار الإداري أحيانا تقترب في المعنى وأحيانا تبتعد، والسبب اختلاف الفقه في طريقة دراسته، غير أن هناك اتفاقا على أن العمل الإداري يصبح قرارا إداريا عندما تظهر الإدارة إرادتها في سن قاعدة تهدف إلى تغيير الهرم القانوني أو إبقائه على حاله.³

¹ - "المحافظ العقاري موظف عمومي يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية، ويخضع إلى قانون الوظيفة العمومي، مكلف بتسيير المحافظة العقارية وحددت مهامه من خلال أحكام الأمر 74/75 و المرسومين 62-76 و 63-76 " بتصرف للمزيد من التفصيل انظر: بريك الطاهر: المركز القانوني للمحافظ العقاري، دارالهدى، عين مليلة الجزائر، 2013، ص16.

² - جمال مانع عبد الناصر، مقال بعنوان "الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري" مجلة العلوم الاجتماعية و الإنسانية، المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، تبسة، العدد التجريبي أبريل 2006، ص 7 .

³ - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2001، ص 33.

وهناك من عرفه بأنه : " العمل الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"¹.

وهناك من اعتبره : " عمل قانوني صادر بصفة انفرادية من سلطة إدارية، الهدف منه هو إنشاء بالنسبة للغير حقوقا و التزامات "² وذهب الأستاذ الدكتور عمار بوضياف إلى القول بأن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن الإدارة ممثلة في شخص مدير الحفظ العقاري، لأنه يخضع إلى المفاهيم الإدارية الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها، وكيفية الطعن فيها.³

يتميز القرار الإداري عن باقي أعمال و نشاطات الإدارة، في كونه عملا قانونيا إنفراديا صادر عن جهة إدارية من شأنه إحداث آثار قانونية، بخلق مراكز قانونية لم تكن قائمة أو تعديلها أو إلغائها .

ومن المعلوم أن تصرفات الإدارة و أعمالها ليست كلها قرارات إدارية، فحتى يكون التصرف أو العمل الصادر عنها قرارا إداريا يجب أن يكون عملا قانونيا يصدر بقصد ترتيب أثر قانوني، يتوزع بين إحداث قاعدة ذات طابع عام أو خلق وضع قانوني فردي، فيوجد بذلك حقوقا وواجبات و يعدل النظام القانوني القائم، مما يرتب سلطة للقاضي الإداري في مراقبته.⁴ ويكون من شأن القرار الإداري ترتيب آثار بحد ذاته عن طريق إحداث مركز قانوني جديد، وينفذ دون الحاجة للجوء إلى القضاء و هذا ما يطلق عليه " بمبدأ الامتياز و الأولوية"، فالقرارات الإدارية تتمتع بالإلزامية منذ صدورها و كل ادعاء خلاف ذلك يجب إثباته ضد الإدارة التي تكون دائما في مركز المدعى عليه. وتجدر الإشارة في هذا الصدد أنه من خلال الإطلاع على أحكام الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا، وقرارات مجلس الدولة فإنه يشترط في القرار الإداري أن تتوافر فيه الصفتان معا، أي أن يكون تنفيذيا ويلحق أدى بذاته.

¹ - محمد الصغير بعلی، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 08.

² - ناصر لباد، الوجيز في القانون الإداري، دار لباد، سطيف، الطبعة الثانية 2008، ص 246.

³ - عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة في اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري و المنازعات العقارية، 2004/04/27، منشورات المركز الجامعي سوق أهراس، ص 17.

⁴ - محمد الصغير بعلی، المرجع نفسه، ص 09.

والقرار الإداري بذلك يختلف عن العمل التشريعي والقضائي، بل مصدره بصفة عامة هي المرافق العامة القائمة في إطار السلطة التنفيذية مركزية كانت أو محلية أو حتى مرافق مصلحية.

ويستنتج أيضا أن العقود التي تبرمها الإدارة، و التي تتطلب بدهة وجود إرادتين متطابقتين ليست قرارات إدارية، وفكرة الإرادة المنفردة لا تعني الجهة الإدارية الواحدة، فقد يحتاج القرار الإداري إلى تدخل عدة إدارات من أجل صدوره صحيحا منتجا لآثاره (ومثاله الرخص في مجال البناء والتعمير) .

وقد تكون في بعض الأحيان أعمال الإدارة من طبيعة مختلطة، تجمع فيها بين العمل التعاقدية و العمل الانفرادي مثل عقود الامتياز. ما يهمننا في الحقيقة في هذا البحث هو الإجابة عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري من خلال كل عناصر القرار الإداري مجتمعة، و إسقاطا على ذلك يذهب البعض إلى أن الدفتر العقاري قرار إداري¹ مستندي إلى:

● الدفتر العقاري بطبيعته تعبير إداري²: ذلك أنه بالرجوع إلى القانون العقاري نجد أن المشرع قد أوجب على الإدارة التعبير عن إرادتها عن طريق إعداد وتسليم الدفتر العقاري للمالك أو ممثله القانوني أو وكيله بحسب الحالة، وهذا ما جاء بنص المادة 18 من الأمر 74-75 وتطبيقا له بينت المادة 45 من المرسوم 63-76 مواصفات الدفتر العقاري و بياناته وكيفية التأشير عليه. إذن من خلال النصوص السالفة الذكر فان الدفتر العقاري يمثل عملا انفراديا وتعبيرا إداريا من طرف الإدارة يتم بحسب الشكل الذي يحدده القانون.³

● الدفتر العقاري صادر عن هيئة إدارية: إن الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية، تتمثل في المحافظة العقارية، وبالرجوع إلى المادة 20 من الأمر 74-75 السابق الذكر، نجدها نصت على ما يلي: " تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري، وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر."

¹ - لخضر القيزري، النظام القانوني للدفتر العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر"، جامعة الدكتور يحيى فارس المدية، 27-28 أبريل 2011، ص 05.

² - عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مرجع سابق، ص 12.

³ - لخضر القيزري، المرجع نفسه، ص 06.

كما تنص المادة الأولى من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " تحدث لدى المديرية الفرعية لشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري".

واصطلاحا يمكن تعريفها كما يلي: "المحافظة العقارية هيئة إدارية عمومية تزاوّل مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها محافظ عقاري".¹ فلا شك إذن أن الدفتر العقاري يصدر عن هيئة إدارية.

• الدفتر العقاري صادر بالإرادة المنفردة: كما هو الشأن في القرار الإداري، يصدر الدفتر العقاري بالإرادة المنفردة، حاملا توقيع المحافظ العقاري فقط، على الرغم من كل الأعمال الإدارية والتقنية التي تتولاها أكثر من جهة إدارية (الولاية، البلدية، المديرية الولائية لمسح الأراضي، مديرية أملاك الدولة، مديرية الحفظ العقاري) من أجل تمكين المحافظ العقاري في الأخير بصفة انفرادية من تسليمه للمالك، على اعتبار أن المراحل السابقة لا تعدو أن تكون مراحل تحضيرية استوجبته طبيعة الدفتر العقاري.²

• الدفتر العقاري ذو أثر تنفيذي: مثل أي قرار إداري، فإن الدفتر العقاري ينشئ مراكز قانونية لم تكن موجودة وقائمة³ ويعدل أو يلغي أخرى، فهو يظهر المالك الحالي للعقار، ولا يسلم إلا للمالك الحقيقي بعد استكمال كل إجراءات التحقيق، وقد نصت المادة 19 من الأمر 74-75 السابق ذكره على: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري و الدفتر الذي يشكل سند ملكيته". ويكاد القضاء الآن يستقر في الجزائر على هذا المبدأ.⁴

من خلال هذا البحث يمكن التأكيد على أن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن هيئة إدارية بإرادتها المنفردة، منشئا لمراكز قانونية جديدة.

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2008، ص 72.

² - جمال مانع عبد الناصر ، مرجع سابق ص 14 و 15.

³ - محمد الصغير بعلی، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة، 2007، ص 83.

⁴ - مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية بالمحكمة العليا، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004 ص 171 إلى 175.

*أنظر مثلا القرار المؤرخ في 28/06/2000 ملف رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا والذي اعتبر الدفتر العقاري سندا لإثبات الملكية ونقض القرار الذي خالف هذا المبدأ، منشور في المرجع السابق.

المطلب الثاني

البيانات الخاصة بالدفتر العقاري

سبق وأن بينا أن كل بطاقة تُنشأ بمناسبة الإجراء الأول في السجل العقاري، سواءً كانت تتعلق بالعقار الحضري أو الريفي، إلا ويُنشأ لها دفتر عقاري تنقل فيه جميع البيانات التي توجد فيها، فالدفتر العقاري وثيقة قانونية منظمة تتطابق مع البطاقة العقارية من حيث البيانات والمعلومات التي تحملها، ومع ذلك هناك اختلاف وحيد بينهما هو أن البطاقة العقارية تشكل أساس السجل العقاري الذي يعكس الوضعية القانونية للعقارات الممسوحة ويتم الاحتفاظ بها في المحافظة العقارية، أما الدفتر العقاري فيسلم إلى المالك المعني.

الفرع الأول

الأحكام الشكلية للدفتر العقاري

لقد بين التنظيم بأن الدفتر العقاري، يعد و يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحبر الأسود الذي لا يمحي، أما البياض فيشطب عليه بخط، ويمنع التحشير والكشط، أما الأغلاط و السهو فتصحح عن طريق الإحالات،¹ كما أن الدفتر العقاري يكون مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية².

الفرع الثاني

الأحكام الموضوعية للدفتر العقاري

لقد صدر القرار الوزاري المحدد لنموذج الدفتر العقاري بتاريخ 1976/05/27 ونص على أن الدفتر العقاري يشتمل على إطار علوي و06 جداول وهو عبارة عن دفتر يتكون من عدد من الصفحات مرقمة من 01 إلى 24، كل صفحة عبارة عن جدول يحمل رقماً معيناً، باستثناء الصفحة الأولى والأخيرة، وفيما يلي عرض وجيز عن طبيعة هذه الجداول والملخصات التي ترد فيه. فيما يخص الصفحة الأولى فهي تحتوي على مراجع المسح الخاصة بالعقار بحيث يتم تحديد اسم البلدية و اسم الشارع ورقمه إن وجد، وبالنسبة للعقارات الفلاحية اسم المكان المعلوم، ثم يشار إلى رقم القسم و رقم مجموعة الملكية ورقم القطعة إن وجدت (وتكون للدلالة على وجود ملكية مشتركة) و أخيراً المساحة.

¹ - أنظر: المادة 45 من المرسوم 63-76 مؤرخ في 1976/03/25 معدل ومتمم، السابق الذكر.

² - صدر القرار الوزاري بتاريخ 1976/05/27، ج.ر عدد 20، سنة 1977، ومع أصل القرار تم إلحاق مطبوع يشكل نموذج الدفتر العقاري

الجدول رقم I : يُذكر فيه تعيين العقار تعييناً كاملاً يشمل الحالة والمساحة و المحتوى، كأن يكون على سبيل المثال مبنى معد للغرض السكني و التجاري يتكون من طابق أرضي مقسم إلى ثلاثة محلات، كل محل به دورة مياه، إضافة إلى بهو كبير به قفص السلم يؤدي إلى الطابق الأول الذي يحتوي على قاعة استقبال و أربع غرف و مرحاض و حمام و رواق وبهو صغير به سلم يؤدي إلى سطح نافذ.

الجدول رقم II: مخصص لنوعين من المعلومات، الأولى ترتبط بالإجراءات المنشئة أو الناقلة للملكية أو تلك المتعلقة بالحالة الشخصية، فبالنسبة للإجراءات المنشأة تكون تنفيذاً للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه في المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم أما تلك الناقلة للملكية فهي التي تطرأ على العقار، كعملية البيع أو الهبة مثلاً ويشار هنا إلى محرر العقد ، وتاريخ تحريره، إضافة إلى أطراف هذا الإجراء، والتمن، ومراجع الشهر العقاري المتعلقة بالعملية. أما النوع الثاني من المعلومات فيتعلق بهوية المالك حيث يذكر الاسم واللقب واسم الأب وتاريخ ومكان الميلاد والجنسية.

الجدول رقم III : يتعلق بالمخصصات المرتبطة بالحقوق العقارية الناجمة عن الارتفاقات بشقيها الإيجابي والسلبي، إضافة إلى الاشتراك بالفاصل، فإذا تعلق الأمر بهذا الأخير فالمخصص يكون كالتالي: "يشارك العقار المعين في الجدول رقم I في الفاصل (الحائط) مع العقار الموجود بالقسم رقم مجموعة الملكية رقم.....الواقع ببلدية.....بالمكان المسمى".....

الجدول رقم IV : يتعلق بالتجزئات و الأعباء التي تلحق حق الملكية الوارد على العقار، ومثاله تنازل المالك عن حق الانتفاع دون ملكية الرقبة في أرض فلاحية وعندها يشار في الدفتر إلى تاريخ العقد التوثيقي أو الإداري...الخ والجهة المحررة و طبيعة التصرف الذي يكون في هذه الحالة التنازل عن حق الانتفاع من العقار المعين في الجدول رقم I ثم تبين هوية المستفيد و الشروط المالية للعملية.

الجدول رقم V : تدون فيه ملخصات عن كل العقود و الأحكام المنشأة أو المعدلة للرهن العقاري والامتيازات (كامتياز بائع العقار مثلاً)، فإذا تعلق الأمر برهن يذكر طبيعة هذا الرهن ودرجته وتاريخ تحريره والجهة التي تلقته حيث يتم رهن العقار المعين في الجدول رقم 01 من طرف المالك أو صاحب الحق المذكور في الجدول رقم II لفائدة هيئة أو شخص

ضمانا لدين مثلا مع الإشارة إلى الأجل، وبنفس الطريقة عند التعديل أو الشطب حيث يتم تدوين ملخص عن العقد الذي أنهى وجود الامتياز أو الرهن.

أما الصفحة الأخيرة فهي مخصصة لتأشير التصديق الخاصة بالمحافظ العقاري أين يؤكد هذا الأخير أن الدفتر المعد موافق للبطاقة العقارية الممسوكة من طرفه، ويبين تاريخ تسليم الدفتر مع وضع ختم المحافظة وإمضاءه عليه.

لقد سبق وأن أشرنا أنه يشترط على محرر الدفتر العقاري ضرورة كتابة كل البيانات بالحبر الأسود الذي لا يمحي.

ومن المؤكد أنه يجب على المحافظ العقاري أن يحرص في كل مرة على مطابقة بيانات الدفتر العقاري مع البيانات المثبتة بالبطاقة العقارية، وذلك بوضع كل تأشير جديدة على هذه الأخيرة بالدفتر أو الدفاتر العقارية الجديدة حسب الحالة.¹ وفي الواقع العملي يحدث أن تقع أخطاء بمناسبة عملية وضع البيانات أو التأشير الجديدة على البطاقة العقارية أو على الدفتر العقاري أو على كليهما معا، وقد عالج المشرع الجزائري بنص المادة 45 من المرسوم 63-76 فقرة 02 طريقة تصحيح الأخطاء على النحو التالي:

المادة 45 ف 02: "إن الكلمات و الأرقام المشطوب عليها وكذلك الإحالات تكون مرقمة ومسجلة بعد التأشير الذي يعينها و موافق عليها من قبل المحافظ"

و بنفس الطريقة تقريبا نص المشرع التونسي بالفصل 364 من مجلة الحقوق العينية أن شكل و محتوى سند الملكية و مضمونه و نسخته تضبط بأمر، و فعلا فقد صدر الأمر عدد 462 لسنة 1998 المؤرخ في 1998/02/23 ضابطا مختلف هذه النقاط حيث ورد بالفصل الأول منه أن إعداد السند يتم صلب مطبوعة مطابقة للنموذج الملحق بهذا الأمر.²

أما بخصوص تصحيح الأخطاء المادية فقد أخذت به جل التشريعات العربية، فالتشريع اللبناني يوجب على أمين السجل العقاري تصحيح الأغلط العفوية، وعند معارضة ذوي الشأن في التصحيح، فالحاكم العقاري يختص بالفصل في هذه المعارضة.

¹ - أنظر: المادة 51 من المرسوم 63-76 مؤرخ في 1976/03/25 معدل ومتمم، السابق الذكر.

² - حامد النقاوي، مرجع سابق، ص 81.

ونفس الحكم تقريبا في التشريع السوري على أن لا يكون الهدف من الإصلاح تعديل أو إلغاء القيود في السجل العقاري، فهنا لا يتم الأمر إلا بحكم قضائي.¹ وفي كل الأحوال فإن أي تصحيح لخطأ ولو كان من أخطاء القلم، يفرض في تقديرنا على المحافظ العقاري في الجزائر إخطار صاحب الحق بالبريد المضمون، على أن يتم ذكر سبب الخطأ وطريقة اكتشافه، ضمن الملاحظات التي يدونها المحافظ العقاري ويضع إمضاءه عليها، ونقترح في هذا الصدد إعادة صياغة المادة 45 فقرة 02 من المرسوم 63-76 للتمييز أولا بين حالتين:

الأولى: حالة تصحيح الغلط أو السهو² بناء على طلب ذوي الشأن

وفي هذه الحالة يتم الاحتفاظ بالطلب بعد التأشير عليه من طرف المحافظ العقاري، ويتم وجوبا الإشارة إلى تاريخ التصحيح بالدفتر العقاري تحديدا للآثار و المسؤولية.

الثانية: حالة تصحيح الغلط أو السهو بناء على تدخل المحافظ العقاري

سواء أتم ذلك تلقائيا أو بمناسبة تنفيذ إجراء لاحق بعقد أو حكم قضائي ولو كان ذلك ضمن الحالات المنصوص عليها بالمادة 50 من المرسوم 63-76، وفي هذه الحالة يجب إلزام المحافظ العقاري بإعداد محضر بما تم تداركه بالبطاقة العقارية والدفتر العقاري وإخطار صاحب الحق الأخير بذلك، تفاديا لكل ما من شأنه أن يمس بصدقية الفهرس العيني والقوة الثبوتية للدفتر العقاري.

ونقصد بالأخطاء المادية : الأخطاء البسيطة الناتجة عن أخطاء القلم ككتابة اسم المالك مثلا، وفي ذلك فقد ذهب البعض إلى تعريفها بأنها: " كل الأخطاء القلمية التي لا تؤول إلى تغيير في الحقائق الموضوعية المرسمة".³

أما السهو فهو إغفال ذكر بعض العناصر الموجودة بالوثائق والسندات دون التأثير في الحقوق المثبتة بالدفتر العقاري، وعموما دون أن تصل إلى المساس بأصل الحق الذي تم تثبيته بالدفتر العقاري بناء على وثائق المسح، كأن يتم السهو عن ذكر التاريخ أو عدد الأجزاء

¹ - هدى عبد الله، دروس في التحديد و التحرير وفي السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 342.

² - السهو وترجمته بالفرنسية Omission و هو خلاف القيد المخالف للأصل و يسمى Irrégularité.

³ - محمود العنابي، قانون التسجيل العقاري التونسي علما و عملا، معهد البحوث و الدراسات العربية، 1973، ص 38.

المشاعة لكل وارث...الخ، وحسب بحثنا المتواضع لا توجد كثير من التطبيقات القضائية لهذا المبدأ في التجربة الجزائرية.

وعلى سبيل المثال فقد اعتبرت محكمة النقض السورية تصحيح الكنية من الأخطاء المادية التي يجوز للأمين العقاري القيام بها.¹

وعلى الرغم من أننا لم نعثر على اجتهادات قضائية بخصوص إصلاح الأغلط أو السهو إلا أن ذلك لا يمنعنا عملاً بنص المادة 45 من المرسوم 63-76 بصياغتها الحالية أو بالصياغة التي اقترحناها، من القول أن كل تغيير في بيانات البطاقة العقارية أو الدفتر العقاري، يحتاج إلى توخي الحذر وإعلام ذوي الحقوق حفاظاً على الثقة و الطمأنينة التي يجب أن يحظى بهما السجل العيني و ما يضيفه من حجية كاملة على القيود والبيانات المثبتة به.

والملاحظ هنا أن المشرع الجزائري، وعلى عكس بعض التشريعات العربية، لم يحدد طبيعة الأغلط أو السهو التي تصحح عن طريق الإحالات، كما لم يشر إلى طرق الطعن ولا إلى الجهة القضائية المختصة بالنظر في الطعون ضد قرارات المحافظ العقاري سواء برفض تصحيح الغلط أو السهو أو قراره بالتصحيح. في حين نص المشرع اللبناني مثلاً صلب المادة 28 من القانون الصادر بقرار رقم 189 بتاريخ 15/04/1926 المتعلق بإنشاء السجل العيني المعدل و المتمم على أنه: " في جميع الأحوال التي يطلب فيها تصحيح قيد أو تعديله، إذا رفض رئيس المكتب العقاري إجراءه أو لم يقبل ذوو العلاقة بالتصحيات التي جرت، فإن المحكمة ذات الاختصاص تفصل في الأمر بحكم يتخذ في غرفة المذاكرة"²

ثم أضافت المادة 31 من نفس القانون: " يجب دائماً أن تبلغ التصحيحات لحامل صورة الصحيفة، مع إنذاره بوجوب إبراز هذه الصورة لجعلها مطابقة للصحيفة".

أما المادة 100 من مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري فقد نصت على أنه: "يتم تصحيح الغلط المادي و الاغفالات في السجل العقاري و الخارطة بقرار من مدير التسجيل العقاري." في حين أشارت المادة 102 إلى أنه:

"إذا تعلق التصحيح بالبيانات الخاصة بالحقوق العينية العقارية فلا يجوز لمدير التسجيل العقاري إجراء هذا التصحيح إذا ترتب عليه مساس بحقوق الغير."³

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 522.

³ - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 356.

³ - مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري، مرجع سابق، للاستزادة تفحص الموقع www.carjj.org.

أما في الجزائر فيبدو من المفيد لفت انتباه الإدارة المعنية إلى العناية أكثر بكتابة الدفاتر العقارية، من حيث البيانات المدرجة ووضوح الخط، طالما و أنه خط اليد، والملاحظ أنه عادة ما يكون رديئاً! وربما يشاطرنا الكثير من المطلعين و الملاك هذه الملاحظة، كما يجب تفادي كثرة الأخطاء المادية أثناء عملية النسخ و تفادي الشطب عند حصول الخطأ، أو إقحام البيانات عند وقوع الإغفال.

إن أحسن وسيلة في المراقبة هي طريقة المقابلة (collationnement) بحيث يتلو موظف ما ورد بالبطاقة العقارية من بيانات و يقابله موظف آخر يستمع و يراقب ما دون بالدفتر العقاري، و بعدها فقط يقوم المحافظ العقاري بإمضاء الدفتر العقاري خاليا من كل خطأ مادي أو مثلما ذكر المشرع بنص المرسوم 76-63 خاليا من "الأغلاط و السهو".

المبحث الثاني

إعداد الدفتر العقاري وحجيته

بعد إتمام إجراءات المسح العقاري المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية معنية بالمسح، والتحقيق الميداني لإبراز أصحاب الحقوق والملاك و إعداد وثائق المسح طبقا للقانون متمثلة في المخططات والسجلات التي تسمح بمعرفة العقارات الممسوحة وإعطاء رقم مساحي لها مع رسم حدودها، يتم إيداع نسخة من هذه الوثائق بمقر البلدية المعنية بالإجراء لغرض الإعلان وإعلام الجمهور بنتائج المسح، وتظل مديرية مسح الأراضي محتفظة بنسخة عنها، على أن تتولي هذه الأخيرة إيداع النسخة الثالثة لدي المحافظة العقارية المختصة إقليميا،

حتى يتولى المحافظ العقاري اتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً لتأسيس السجل العقاري. و عند ثبوت حق الملكية للشخص الطبيعي أو المعنوي الذي تم مسح العقار باسمه تكون النتيجة الحتمية تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري ليكون السند الوحيد لإثبات حق الملكية العقارية الخاصة تحقيقاً للأهداف التي من أجلها تم تأسيس نظام السجل العيني .

المطلب الأول

إجراءات إعداد وتسليم الدفتر العقاري

اعتماداً على مميزات نظام الشهر العيني الذي يقوم على تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية (مجموعة ملكية) بحيث يتم تسجيل الملكية و الحقوق العينية المتعلقة بها في السجل العقاري ليصبح هذا التسجيل المصدر الوحيد لتلك الحقوق، و يتمتع بالقوة الثبوتية و يكون منشأً للحق، أي بمعنى آخر تكون الحقوق غير المسجلة في السجل العقاري (مجموعة البطاقات العقارية) غير قابلة للاحتجاج بها على الغير، كما أن الحقوق المسجلة لا يمكن للغير

تجاهلها، وفي هذا النظام يتم ترتيب البطاقات العقارية استنادا إلى الترتيب الطبوغرافي (المعتمد عند القيام بمسح الأراضي) و ليس استنادا إلى الترتيب الأبجدي لأسماء الأشخاص.¹ وبعد تأسيس السجل العقاري يقوم المحافظ العقاري بتسليم الوثائق التي تشهد بالحقوق على العقارات المسوَّحة وهي شهادة الترقيم المؤقت و الدفتر العقاري، هذا الأخير هو موضوع دراستنا.

الفرع الأول

الأحكام الإدارية الخاصة بإعداد الدفتر العقاري

لقد نصت المادة 46 من المرسوم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على أن: "يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة... سنركز طبعاً في هذا البحث على الدفتر العقاري المعدل في إطار الإجراءات الخاصة بالانتهاء من عمليات مسح الأراضي و إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وما ينتج عنها من ترقيم العقارات المسوَّحة في السجل العقاري،² وذلك تماشياً ونص المادة 46 من المرسوم 63-76 فقرة 01 التي نصت على إنشاء البطاقة العقارية، ذلك أن التحويلات والقيود اللاحقة عن طريق العقود الرضائية أو الأحكام القضائية لا ينتج عنها إنشاء بطاقة عقارية جديدة، بل مجرد ضبط للدفتر العقاري، وعادة ما يقدمه في هذه الحالة محرر العقد (في الأغلب الأعم الموثق، وفي بعض الحالات المحضر القضائي أو السلطة الإدارية المختصة) ويقوم أيضاً باستلامه بعد تحيينه طبقاً للبيانات المدونة على البطاقة العقارية. غير أنه إذا تعدد الملاك لنفس مجموعة الملكية فيعتبرون مالكين على الشياخ بالتساوي أو كل حسب نصيبه المحدد في وثائق المسح (حالة الورثة حسب الأنصبة الشرعية المثبتة بالفريضة) وفي هذه الحالة يتعذر تسليم دفتر عقاري لكل مالك منهم، فالعبرة ليست بتعدد الملاك و لكن بالوحدة العقارية التي تشكل دائماً ملكية واحدة أو ملكية على الشيوع.³

¹ - رمضان جمال كامل، شرح قانون السجل العيني، دار الألفي، القاهرة مصر، الطبعة الأولى، 2001، ص 45.
-يقوم نظام التسجيل العيني على قاعدة التخصيص التي تجعل من الوحدة العقارية محور الإشهار و مرجعه، وفي ذلك يرى محمود العنابي: أن السند يصبح "بمثابة سجل الحالة المدنية فكما تدون في هذا السجل حالات الولادة و الزواج و الطلاق والوفاة، فكذلك يدون على صحيفة العقار رقمه واسم مالكة وجميع المعاملات القانونية التي تطرأ عليه"
² - انظر: المادة 11 من المرسوم 63-76 مؤرخ في 1976/03/25 معدل ومتمم، السابق الذكر.

³ - انظر: المادة 23 من المرسوم 63-76 مؤرخ في 1976/03/25، السابق الذكر.

في هذه الحالة نصت المادة 47 من المرسوم 63-76 على حالتين:

- 1- حالة اختيار وكيل عن المالكين في الشياخ: في هذه الحالة يسلم الدفتر العقاري إلى الوكيل المعين ويتم الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية.
- 2- الحالة المخالفة (عدم اختيار وكيل) : يبقى الدفتر العقاري المعد محفوظا على مستوى المحافظة العقارية.

الفرع الثاني

تسليم الدفتر العقاري

لقد لفت انتباهنا أن نص المادة 47 من المرسوم 63-76 اشترط عند اختيار وكيل عن المالكين في الشياخ، أن يكون الوكيل من بين المالكين، وهذا الشرط ليس له ما يبرره، لأنه لا يجوز حرمان المالكين على الشياخ من اختيار وكيل ارتضوه ولو لم يكن مالكا معهم، وبالرجوع إلى الشريعة العامة (القانون المدني) لم نجد هذا الشرط قائما، في حين أشارت التعليم رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية¹ إلى أنه : " في حالة الشياخ، يعد دفتر واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، أو يتفق الملاك في الشياخ فيما بينهم لتعيين وكيل عنهم قصد سحبه من المحافظة العقارية والاحتفاظ به".

في المغرب مثلا نص الظهير الشريف الصادر في 1913/08/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري على تسليم "الكناش العقاري" الذي يكون صورة مطابقة للأصل عن الورقة العينية موضوع التحفيظ إلى المالك المنفرد أو لمن أنيب من الشركاء لإدارة العقار، كما أوجب الفصل 364 من مجلة الحقوق العينية التونسية تسليم سند مطابق للبيانات الثابتة بالرسم العقاري لكل مالك، وهذا النص الجديد من القانون لم يميز بين المالك المنفرد والمالك على الشياخ خلافا لما كان عليه الشأن في قانون غرة جويلية 1885، كما لم ينص الفصل 364 المذكور على إجراءات تسليم السند.²

أما المشرع اللبناني فقد نص على أنه بعد إعداد الصحيفة العينية للعقار، يحق للمالك دون سواه أن يحصل على صورة عنها موقعة بإمضاء أمين السجل العقاري وممهورة بخاتم

¹ - أنظر: البند 2-2-2، من التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 متعلقة بسير عمليات مسح الأراضي و الترقيم العقاري، صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الملحق رقم 01.

² - حامد النقعاوي، مرجع سابق، ص84.

الدائرة العقارية الرسمي وتعرف هذه الصورة باسم سند الملكية.¹ وحسنا فعل المشرع اللبناني مقارنة بالتشريعات العربية الأخرى، عندما نظم حالة تعدد الملاك في الشياح بنص المادة 35 من القرار رقم 188 الصادر في 15/04/1926 المعدل والمتمم يتضمن إنشاء السجل العقاري على الشكل التالي:

" عندما يكون العقار أو حق مختلف جاريا في ملك شخصين أو عدة أشخاص، يعطى كل من المالكين صورة عن صحيفة العقار العينية أو عن الصحيفة التكميلية العائدة للحق المختلف ولا يذكر في هذه الصورة سوى الشروح المتعلقة بحصة المالك الذي توضع باسمه الصورة".²

وهكذا يتبين أن المشرع اللبناني لم يشترط في حالة الملكية الشائعة احتفاظ الإدارة بسند الملكية (يقابله دفتر العقاري عندنا) أو ضرورة توكيل شخص لاستلامه، بل اكتفى صلب سند الملكية بتحديد حصة المالك المذكور وخصه بسند منفرد.

ونحن مع تعديل نص المادة 47 من المرسوم 63-76 لما يسببه تطبيقها بشكلها الحالي من صعوبات خصوصا للورثة، ففي غياب إجماع من طرفهم على وكيل يبقى دفتر العقاري بالمحافظة العقارية، ويحتاج كل واحد منهم إلى طلب صورة طبق الأصل عنه مصادق عليها من طرف المحافظ العقاري (وهو إجراء يلجأ إليه المحافظ دون أن يرد فيه نص تنظيمي) ومعلوم أن الصورة عن دفتر العقاري قد لا تعطي الوضعية الأخيرة المطابقة للبطاقة العقارية، طالما وأنه لا يتم تحيينها كما هو الشأن مع دفتر العقاري، وإسقاطا على ذلك فلو افترضنا امتلاك شخصين لعقار مناصفة وعلى الشياح بينهما، فإنه يمكن للمحافظ العقاري إعداد دفترين على أن يتضمن كل دفتر في التعيين عبارة "النصف المشاع" بحيث يسهل على صاحب الملكية التعامل في حدود ملكيته، وذلك توافقا مع نص القانون المدني بوصفه الشريعة العامة.³

تعميما للفائدة نشير أيضا إلى أن مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري نص في المادة 87 منه على ما يلي:

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، مرجع سابق، ص 278.

² - هدى عبد الله، مرجع سابق، ص 112

³ - الأمر 58-75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 هـ الموافق 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر رقم 78 في 30/09/1975، معدل و متمم، تنص المادة 714 فقرة 01 على ما يلي : "كل شريك في الشيوح يملك حصته ملكا تاما، وله أن يتصرف فيها و أن يستولي على ثمارها و أن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء"

" يسلم السند العقاري لصاحبه أو من ينوب عنه قانونا، مع التوقيع بما يفيد الاستلام."
أما المادة 88 من نفس المشروع فقد نصت على ما يلي:

" إذا تعدد المالكون يسلم لكل مالك سند يتضمن حصته في الوحدة العقارية"¹

وفي الواقع العملي عندنا في الجزائر، عندما يتعدد المالكون دون أن يتفقوا على وكيل لاستلام الدفتر العقاري، يتم الاحتفاظ به في المحافظة العقارية، ويتم تقديم صورة عنه عند الرغبة في التصرف، إلى الموثق محرر العقد الذي يتعين عليه التأكد من أن الصورة المقدمة توافق بياناتها تلك المدونة بالبطاقة العقارية، وهو ما يؤدي إلى وقوع أخطاء من جهة، وإلى خطر تحرير العقد بناء على بيانات غير محينة، ولذلك قد يكون من الأصلح التفكير بمناسبة إعادة النظر في المرسوم 63-76 سالف الذكر، في تمكين كل مالك على الشياح من دفتر عقاري باسمه، طبعا مع تحديد حصته في العقار، وبهذا لن تكون زوجة الأب مثلا التي استحققت الثمن (8/1) في عقار مشاع مع أبناء مورثها في حاجة إلى التوافق معهم لتفويض وكيل، بل سيسلم لها دفتر عقاري يتضمن حصتها و بإمكانها التصرف في حدودها طبقا للقانون.

قليلة هي الحالات التي يضيع فيها الدفتر العقاري أو يتعرض للإتلاف، وفي هذه الحالة يحق للمالك طلب دفتر جديد وفقا لما جاء بنص المادة 52 من المرسوم 63-76، على أن يكون الطلب الموجه إلى المحافظ العقاري مكتوبا و مسببا، ويتعين إثبات هوية المالك، وفي هذه الحالة يؤشر المحافظ العقاري على البطاقة العقارية بما يفيد تسليم الدفتر الجديد، وفي كل مرة يتم إعداد الدفتر العقاري فان المحافظ العقاري ملزم بأن يشهد بتوافق هذا الأخير مع البطاقة أو البطاقات العقارية.²

إذا حدث وأن انتقلت ملكية العقار برمته إلى مالك أو ملاك جدد بمقتضى عقد ناقل للملكية (بيع، مبادلة... الخ) فانه لا يتم إنشاء دفتر عقاري جديد، لأنه عمليا فان إشهار العقد من طرف المحافظ العقاري لا يؤدي إلى إنشاء بطاقة عقارية جديدة، بل يدون على نفس بطاقة المالك التصرف الجديد، مما يستتبع تقديم الدفتر العقاري مع العقد ليتم تحيينه، إعمالا لقاعدة وجوب مطابقة الدفتر العقاري للبطاقة العقارية، وهكذا بعد التحيين يتم تسليم الدفتر إلى الموثق

¹ - مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري، مرجع سابق.

² - أنظر: المادة 53 من المرسوم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25، المذكور سابقا.

أو المحضر القضائي أو السلطة الإدارية التي حررت العقد بحسب الحالة، ليتم تسليم نفس الدفتر للمالك أو الملاك الجدد.¹

وفي الحالة الأخيرة، عند تعدد الملاك، يمكنهم أن يتفقوا بمناسبة تحرير العقد على اختيار أحدهم للاحتفاظ لاحقاً بالدفتر العقاري الذي تم ضبطه، وعلى الضابط العمومي أن يشير إلى هذا الاتفاق صلب العقد الذي يوقعه الأطراف.

يبقى أنه من الواجب الإشارة إلى أنه عندما يفضي إشهار العقد أو القرار الإداري أو الحكم القضائي إلى إنشاء بطاقات عقارية جديدة كما هو الشأن بمناسبة تجزئة أو قسمة العقار مثلاً فإنه يستتبع ذلك حتماً إعداد دفاتر جديدة تعكس وضعية العقار الجديدة، وفي هذه الحالة يتم إتلاف الدفتر السابق، ويشير المحافظ العقاري إلى هذا الإتلاف على البطاقة العقارية.²

في الواقع ومن الناحية العملية، فإنه لا يتم إتلاف الدفتر القديم، بل يتم الاحتفاظ به على مستوى القسم المعني بالمحافظة العقارية للرجوع إليه عند الحاجة كإجراء احترازي،³ وهو ما استقيناها من الكثير من المحافظين العقاريين، ويكاد يكون تقليداً متبعاً في كل المحافظات العقارية، ويؤشر بالمناسبة على صفحات هذا الدفتر بالإلغاء.

كذلك في حال ضياع أو تلف الدفتر العقاري، يمكن للمالك أو لوكيل الملاك المعنيين، تقديم طلب إلى المحافظ العقاري مكتوب ومسبب، مع إثبات الهوية، ويذكر به المعلومات الخاصة بالعقار، وتاريخ حصوله على الدفتر العقاري السابق إن أمكن ذلك.⁴ يعد المحافظ العقاري ويسلم دفترًا جديدًا مطابقًا للبطاقة المسوكة عنده ويؤشر عليها بما يفيد ذلك، ما لم يكن هناك اعتراض قانوني.⁵

لقد نص مشروع القانون العربي الموحد للتسجيل العقاري على شروط وإجراءات واجبة الإلتباع في حال ضياع السند أو تلفه وذلك بنص المادة 89 التي جاءت كما يلي:

1 - أنظر: المادة 46 من نفس المرسوم، المذكور سابقاً.

2 - أنظر المادة 49 من نفس المرسوم، المذكور سابقاً.

3 - محمودي رشيد، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001/2000 ص 56 .

4 - بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، عين مليلة الجزائر، 2013، ص 76.

5 - أنظر: المادة 52 من المرسوم 76-63، السابق الذكر.

" إذا ضاع السند العقاري أو لحقه تلف أمكن لصاحب الحق الحصول على نسخة ثانية عن السند وفق الإجراءات التالية :

- تحرير محضر بحضور صاحب السند يتضمن ظروف ضياع أو تلف السند العقاري.

- نشر خلاصة المحضر بصحيفة يومية مدة 15 يوما.

إذا انقضت هذه المدة سلم لصاحب السند نسخة ثانية تقوم مقام الأولى، وتجب الإشارة بصحيفة السجل العقاري إلى تسليم النسخة الثانية من السند، وتكون للنسخة الثانية قوة السند الأصلي المفقود.

والملاحظ أن نص المادة 52 من المرسوم 63-76 لم تتم الإشارة فيه إلى ضرورة تسليم الدفتر العقاري الذي أصابه التلف الجزئي إلى المحافظ العقاري، الذي يقوم بإتلافه الكلي أو الاحتفاظ به ضمن الأرشيف، كما لم تتم الإشارة إلى حالة عثور المالك على الدفتر الضائع، وكيفية وآجال رده إلى المحافظ العقاري وما هو الدفتر الذي سيتم إتلافه، الدفتر الأصلي أو الذي عوضه، علما وأن عثور المالك على الدفتر الضائع ينطوي على مخاطر جمة، فلو فرضنا أن المالك أثقل عقاره برهن ثم عثر على الدفتر الضائع، فسيكون بإمكانه استظهاره للدلالة على أن ملكه خال من كل تأمين عيني، أما إذا كان سيئ النية فبإمكانه إبرام عقد البيع للعقار المرهون دون إثارة أدنى شك بالنظر إلى أنه يحمل الدفتر العقاري الأصلي، ومن المعلوم كما سبق وأن أسلفنا في بحثنا هذا، أن الدفتر العقاري يجب أن يتطابق مع البطاقة العقارية تطابقا تاما.

هذا ما يدفعنا إلى التأكيد على أن مهام المحافظ العقاري متعددة وصعبة تتطلب الدقة والحذر لأنه في الأخير يقدم دفاتر عقارية للملاك وهي سندات قوية لإثبات الملكية العقارية.¹ ولأهمية الدفتر العقاري فقد اشترط المشرع اللبناني مثلا من أجل الحصول على نسخة ثانية من الصحيفة العينية (سند الملكية) في حال فقدان أو تلف النسخة الأصلية، حضور المالك إلى أمانة السجل العقاري مصحوبا بالأشخاص الذين يكونون على علم بفقدانها ويتقدم أمام أمين السجل العقاري بتصريح يدون في محضر يذكر فيه كافة المعلومات المؤيدة لهويته و المتعلقة بالحقوق والأعباء والتأمينات المترتبة على العقار، ويوقع أمين السجل والحاضرون هذا المحضر الذي ينشر في الجريدة الرسمية وثلاث جرائد محلية، ويمكن الاعتراض من ذوي

¹ - بريك الطاهر، المرجع السابق، ص 76.

الشأن على تسليم النسخة الثانية وذلك خلال 15 يوما من إتمام النشر، ولأمين السجل العقاري سلطة تقديرية في تسليم نسخة ثانية تذكر فيها الظروف التي أعطيت فيها، وتتم الإشارة في دفتر الملكية إلى ذلك.

أما إذا حصل اعتراض أو ارتأى أمين السجل عدم إجابة الطلب، يرفع الأمر إلى المحكمة الابتدائية التي تفصل فيه.¹

المطلب الثاني

حجية الدفتر العقاري في الإثبات

سبق وأن بينا في المطلب الأول اتجاه نية المشرع منذ تطبيق قانون الثورة الزراعية، إلى استحداث آليات جديدة ينتج عنها سند إثبات موحد للملكية العقارية، يقضي على " فوضى سندات الملكية" الموروثة بعد الاستقلال وما ينجر عنها من تعدد وسائل الإثبات، لأسباب ليس هنا مجال بسطها، فتم إصدار المرسوم 73-32 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة ونص في مادته 33 على ما يلي: " تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام

¹ - هدى عبد الله، مرجع سابق ص 180 و181.

للأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 والمشار إليه أعلاه"

وعندما صدر الأمر 75-74 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نصت المادة 19 منه على أن تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، على الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته. وتبرز نية المشرع واضحة في تأكيد الحجية من خلال إحاطة الدفتر العقاري بمجموعة من النصوص القانونية التي تنظم مسكه والتأشير عليه وضبط كفاءات تسليمه¹، وهذه العناصر كانت محل دراسة فيما تقدم من هذا البحث.

إن الأثر التطهيري الذي يمثل الهدف العام لعملية المسح، تؤكد المادة 11 من المرسوم 63-76 الفقرة الثالثة بنصها: "ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي، حسب القواعد المعمول بها في مجال الملكية العقارية."² وهذا الأمر تؤكد أيضا التعليم رقم 16³ التي تنص على إعفاء المحافظ العقاري من فحص عقود الملكية ضمن قيامه بإعداد الإجراء الأول بالدفتر العقاري، ليباشر الترقيم وفقا لمعطيات وثائق المسح. فالأصل إذن أن يترتب على عملية التسجيل الأول تصفية الحقوق السابقة على الملكية العقارية تمهيدا للقيود في السجل العقاري على اسم المالك و قيد الحقوق العينية العقارية بمأمن من المنازعات بعد التسجيل، طالما أن الأثر المذكور آنفا ينشأ عن عملية التسجيل الأولى في السجل العقاري.⁴

¹ - رحامية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر، مارس 2014، ص 136.

² - المادة 11 من المرسوم 63-76 معدلة و متممة بالمادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، ج.ر عدد 34 لسنة 1993.

³ - أنظر: البند 1.3.1 المقطع الثاني من التعليم رقم 16، مرجع سابق، ملحق رقم 01، وقد وردت أصلا هكذا: "C'est ainsi que désormais, le conservateur foncier sera dispensé de l'examen des titres et actes lors de la première formalité au livre foncier, et procède à l'immatriculation des immeubles sur la base des indications contenues dans les documents cadastraux."

⁴ - حامد النعاوي، مرجع سابق، ص 390.

* تضمن شرح القاضي العقاري الأول بدمشق، أمين بركات سعود، بعنوان الأسباب الموجبة لقانون التسجيل العقاري العربي الموحد.

أما المحكمة العليا، وفي قرارات عديدة أصدرتها فإنها أرست مبادئ قانونية هامة بخصوص حجية الدفتر العقاري ومدى اعتباره قبل ذلك سندا للملكية تماشيا ونص المادة 19 من الأمر 74-75 سالف الذكر، منها القرار الصادر عن الغرفة العقارية في 2000/06/28 قضية رقم 197920 والذي جاء فيه: " ملكية-دفتر عقاري-سند لإثباتها-نعم-القضاء بخلاف ذلك-لا-نقض.

وقد تضمنت حيثياته أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث تشكل المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في نشأة الملكية العقارية، وفي قضية الحال لما اعتبر قضاة المجلس أن الدفتر العقاري المستظهر به لا يعتبر سندا لإثبات الملكية يكونون قد خالفوا القانون. ومن الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية.

ومن ثمة فإن القضاة لما توصلوا إلى التصريح بعدم وجود دليل على إثبات الملكية العقارية رغم الاستدلال بالدفتر العقاري يكونون قد أخطؤوا في تطبيق القانون.¹

بالرجوع إلى حيثيات هذا القرار نجد أن قضاة المجلس القضائي، ذهبوا إلى حد القول بأن الدفتر العقاري المستظهر به في القضية المطروحة من طرف المدعي الأصلي لا يقوم مقام سند الملكية، ويكون بذلك قرارهم قد جانب الصواب، لأن هذا الدفتر في الحقيقة يشكل المرآة التي تعكس حالة العقار المادية والقانونية استنادا إلى مبادئ الشهر العيني. وبذلك يكون السند القوي والوحيد في إثبات الملكية العقارية.

يرى البعض أن قرار المحكمة العليا هذا، تشوبه بعض العيوب من ذلك تأسيسه على أحكام المرسوم 32-73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة والصادر تنفيذا للأمر 71-73 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ذلك أن هذا المرسوم قد ألغي بموجب المادة 75 من الأمر 26 - 95 المؤرخ في 1995/09/25 المعدل والمتمم للقانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري.²

¹ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قضية رقم 197920، قرار في 2000/06/28، المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 2001، ص 249.

² - خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية الجزائر، الطبعة الأولى 2003، ص 116.

الفرع الأول

القوة الثبوتية للدفتر العقاري

لقد قلل المشرع الجزائري من شأن القوة الثبوتية المطلقة للحقوق المقيدة بالسجل العقاري، وهذا ما يعتبر خروجاً عن القاعدة العامة المقررة في ظل نظام الشهر العيني، ويمكن لكل من أراد اللجوء إلى القضاء طعناً في التقييم النهائي وطلباً لإلغاء الدفتر العقاري، دون اقتصار على مدة معينة لسقوط الحق في الدعوى ودون شروط مسبقة وذلك ما نصت عليه المادة 16 الفقرة الأولى من المرسوم 63-76 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، وأيضاً أكدته القرارات الصادرة عن المحكمة العليا، ومن ذلك القرار الصادر عن غرفتها المدنية في القضية رقم 108200 بتاريخ 16/03/1994 والذي جاء فيه ما يلي " : إشهار الحقوق - الحصول على الدفتر العقاري - لا يمكن فسخ تلك الحقوق أو إبطالها إلا عن طريق المعارضة بدعوى قضائية مقبولة". وهكذا استقر اجتهاد مجلس الدولة والمحكمة العليا على اعتبار الإجراء الأول المفضي إلى التقييم النهائي وإلى تسليم الدفتر العقاري ليس له الأثر المطهر، وهو ما يستشف من العبارة الواردة بمنطوق القرار رقم 197920 الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، بتاريخ 28/06/2000 : "الدفتر العقاري يشكل إلى غاية تقديم الدليل المعاكس السند الوحيد للملكية والذي يجب أخذه بعين الاعتبار".

أما بالقرار رقم 282811 الصادر بتاريخ 23/02/2005 عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، فقد أقرت مبدأ مفاده: " لا يجوز إعادة النظر و المنازعة في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات المجسد بالدفتر العقاري إلا قضائياً".¹

إن الأصل في نظام السجل العيني، أن عملية المسح العام للأراضي وإجراء القيد الأول للعقارات يطهرها مما يتقلها من أعباء وحقوق، بحيث لا يمكن لأي شخص أن يدعي خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو يدعي أي حق عيني عقاري ما لم يكن حقه مقيداً بالبطاقة العقارية المنشأة بمناسبة استكمال عملية المسح، لأن الغرض من المسح العام للأراضي هو إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للحقوق تيسيراً لتداولها في أمان وبعثاً للانتماء العقاري وتحقيقاً لأهداف استثمارية وجبائية للخزينة العامة، وبهذا المفهوم فإن السند الناتج عن عمليات مسح الأراضي يعد سنداً حاسماً ينتفي معه كل طعن بل ولا يمكن أن يكون عرضة لأي دعوى. وهذا ما تنص عليه أغلب التشريعات العربية وحتى تلك التي أخذت بالحجية على

¹ - مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، سنة 2005، ص 233.

مرحلتين، مرحلة القيد التمهيدي ومرحلة القيد النهائي، فمثلا المشرع المصري تدرج في شأن حجية البيانات التي يمر بها القيد الأول في السجل العقاري حتى يتمتع بالأثر المطهر إلى مرحلتين أولاهما مرحلة القيد التمهيدي وهي تبدأ من سريان قانون السجل العيني على القسم المساحي الذي يقع بدائرته العقار وحتى انقضاء المهلة المحددة لإمكان الطعن على القيد الأول. وفي هذه المرحلة نجد أن اللجان القضائية المشرفة لا يمكنها مراجعة القيد إلا عند الاعتراض المقدم لها وفقا للأوضاع المقررة.¹

أما عند انتهاء المهلة المحددة قانونا للطعن في هذا القيد فإنه يصبح نهائيا ولا يمكن الطعن فيه بأي شكل من الأشكال، لذلك فقد أحاط المشرع القيد بضمانات مشددة، بهدف التأكد من صحة البيانات المدرجة فيه، وفي هذه المرحلة فإن القوة الثبوتية المقررة له تبقى قوة نسبية، حيث أجاز المشرع الطعن فيه عن طريق الاعتراض على القيد أمام اللجان الخاصة التي ورد تنظيمها في قانون السجل العيني التي تفصل فيه على وجه السرعة ودون مرافعة، ومع ذلك يجوز لها طلب إيضاحات من الطالب أو من أمين مكتب السجل العيني²، و لغرض التحقيق في الاعتراضات وخروجها عن قاعدة الاختصاص الأصيل للقضاء العادي فقد أسند المشرع المصري إلى لجنة قضائية خاصة فحص الطلبات والدعاوى التي تهدف إلى الاعتراض على البيانات الواردة في القيد المؤقت، ولا يصبح القيد التمهيدي نهائيا إلا بإتمام النشر الضروري وانقضاء المواعيد المقررة للطعن دون تقديم اعتراض عليه من خلال الطلبات أو الدعاوى التي يمكن تقديمها أو رفعها أمام اللجنة القضائية المختصة.

أما إذا حدث الطعن أثناء المرحلة التمهيديّة مع مراعاة الأشكال و الأوضاع المقررة، فإن القيد لا يصبح نهائيا إلا بصدور أحكام نهائية.³

¹ - تعليمات السجل العيني، منشورات وزارة العدل، مصلحة الشهر العقاري و التوثيق، الهيئة العامة لشؤون المطابع الأميرية، القاهرة 2004، ص 42.

- نصت المادة 94 (الباب الثالث، الفصل الأول، تشكيل اللجنة القضائية) تشكل في كل قسم مساحي لجنة قضائية برئاسة رئيس محكمة ابتدائية و عضوية اثنين من موظفي مصلحة الشهر العقاري و التوثيق أحدهما قانوني و الثاني هندسي، ويصدر بتعيين أعضائها قرار من وزير العدل.

أما المادة 95 : تختص اللجنة القضائية دون غيرها بالنظر في جميع الدعاوى و الطلبات التي ترفع خلال السنة الأولى بعد العمل بقانون السجل العيني لإجراء تغيير في بيانات السجل العيني.

2 - أنظر: المادتين 111 و 112، تعليمات السجل العيني المصري، نفس المرجع.

³ - أنظر: المادة 97 من تعليمات السجل العيني المصري، المرجع السابق.

لذلك فإنه وبانتهاء المهلة المحددة دون الطعن على بيانات السجل أو بصدر أحكام نهائية في الطعون المقدمة فإن هذه البيانات تتمتع بالأثر المطهر ويصبح القيد الأول نهائياً وبصيرورته كذلك فإن الحقوق المقيدة تصبح محصنة من الطعن عليها بأي طريق من الطرق أو التعليق في السجل بأي من دعاوى الطعن، وبالتالي لا يجوز قيد حكم صادر في أي من هذه الدعاوى في السجل العيني.¹

يعد مبدأ القوة الثبوتية من المبادئ التي تحكم نظام الشهر العيني، ومفاده أن الحق المقيد لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو الاسترداد، ويكون المتصرف في مأمّن من المنازعات.² فإذا حدث وأن أصيب شخص بأضرار نتيجة للأثر التطهيري للقيد الأول، فما عليه إلا اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة للاحتماء بالقواعد العامة التي لا تخوله إلا الحق في المطالبة بالتعويض جبراً عما لحقه من ضرر، دون أن يخول له القانون الحق في التماس أي تعديل في الحقوق المقيدة.³

في تعليقه الموسوم بالأسباب الموجبة لقانون التسجيل العقاري العربي الموحد، بين القاضي العقاري الأول بدمشق أمين بركات سعود، أنه خلافاً للإطلاق الممنوح إلى هذا التسجيل الأول أجاز المشروع الطعن في القوة الثبوتية المطلقة بالتزوير أو التدليس فقط.⁴ ومعلوم أن التزوير فقهاً وقانوناً هو تحريف متعمد للحقيقة في الوقائع والبيانات المراد إثباتها بالعقد أو الوثيقة أو المخطوط ينجم عنه ضرر مادي أو معنوي أو اجتماعي، أما التدليس فهو معرف فقهاً وقانوناً بأنه إيقاع المتعاقد في غلط يدفعه إلى التعاقد، ويكون التدليس أثناء العقد، فيؤدي إلى عدم صحة الرضا، ولا أهمية بعد ذلك إذا صدر من أحد المتعاقدين أو من الغير. فإذا ثبت التزوير أو التدليس بحكم قطعي حائز لقوة الشيء المقضي فيه كان عنوان

¹ - حسن عبد الباسط جميعي، تحول نظام الشهر العقاري في مصر إلى نظام السجل العيني، دار النهضة العربية، القاهرة مصر، ص 80.

² - ليلي زروقي، نظام الشهر وإجراءاته في القانون الجزائري، محاضرة أقيمت بمقر مجلس الدولة بتاريخ 2002/03/18، مجلة مجلس الدولة، العدد 02، دار هومة، 2002، ص 63.

³ - بوشنافة جمال، الأثر المطهر للقيد الأول للعقارات في السجل العقاري، دراسة تحليلية، مداخلة مقدمة لأعمال الملتقى الوطني الرابع "الحفظ العقاري وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر" جامعة الدكتور يحيى فارس، المدينة الجزائرية، 27 و 28 أبريل 2011. ص 14.

⁴ - أنظر: المادة 156، من مشروع قانون التسجيل العقاري العربي الموحد، مرجع سابق.

- المادة 156: للتسجيل الأول قوة ثبوتية مطلقة و لا يقبل الطعن إلا بالتزوير أو التدليس.

الحقيقة ووجب في هذه الحالة إبطال التسجيل ولو كان إجراء أوليا، سواء كان هذا الإبطال كليا أو جزئيا أو تصحيحه وفقا للحكم القطعي الصادر بخصوص الوحدة العقارية المعنية.

أما إذا انتقلت ملكية الوحدة العقارية قبل وضع الإشارة على البطاقة العقارية بوجود دعوى التزوير أو التدليس فإن المشروع يقضي بعدم المساس بحقوق الغير حسن النية، الذي يمتلك العقار على وجه نهائي.¹ وكل مخالفة أو خرق لأحكام الشهر العيني يرتكبها المحافظ العقاري ترتب مسؤوليته كاملة بمجرد ثبوت خطئه لاسيما عند تسليم الدفتر العقاري دون مراعاة لحدود الملكيات المثبتة في الوثائق المساحية المنجزة من قبل مصالح مديرية مسح الأراضي.²

الفرع الثاني

موقف المشرع الجزائري من القوة الثبوتية للدفتر العقاري

يتضح مما سبق، أن مشروع قانون التسجيل العقاري العربي الموحد ضيق من حالات الطعن بالقوة الثبوتية المطلقة للإجراء الأول وجعلها محصورة في التزوير والتدليس فقط، على عكس موقف المشرع الجزائري الذي أجاز الطعن في الترقيم النهائي وطلب إبطال الدفتر العقاري لأي سبب كان ولم يفرق بين بقاء العقار بين يدي من تقرر الترقيم لفائدته، أو انتقال ملكيته إلى الغير حتى ولو كان حسن النية، وخلافا لمبادئ الشهر العيني المتعارف عليها، مما يؤثر سلبا على استقرار الملكية العقارية ويحد من الفائدة المرجوة من عمليات مسح الأراضي، التي تتحمل الخزينة العمومية نفقاتها الباهظة التكاليف، لا لسبب سوى تحقيق الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية والجبائية للعقار.

استكمالا لموضوع حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية الخاصة (موضوع دراستنا) يكون لزاما علينا دراسة مدى جواز تملك العقار الذي خضع للمسح ورقم ترقيمه نهائيا، عن طريق الحيازة والتقدم المكسب، ونعني بالحيازة كما يعرفها الفقيه فرج الصده بأنها سلطة فعلية أو واقعية يباشرها الحائز على شيء، بحيث تكون في مظهرها الخارجي، وفي قصد الحائز مزاولة للملكية أو لحق عيني آخر، فالحيازة بهذا المعنى مظهر خارجي لإرادة التملك،³ فبالرجوع إلى مبادئ السجل العيني يتبين أن عملية الشهر العقاري تنشئ الحق العيني و يعتبر التسجيل

¹ - حامد النعاوي، مرجع سابق، ص 392.

² - بوشنافة جمال، مرجع سابق، ص 14.

³ - فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، منشأة المعارف، الإسكندرية مصر، 1983، ص 498.

بالمحافظة العقارية مناط الاحتجاج و ذلك بالنسبة لجميع المعاملات العقارية، ومهما تضمنته من حقوق سواء أصلية أو تبعية، وهذه المزايا جعلت التشريعات الوضعية تتفق على مبدأ حضر التقادم في مواجهة صاحب الحق المشهر.¹ وقد ذهب المشرع التونسي مثلاً في نفس هذا الاتجاه، بتقريره بالمادة 307 من مجلة الحقوق العينية أن مرور الزمن لا يسري على الحق المرسم و أنه ليس لأي كان أن يتمسك بالحوز مهما طال مدتة،² ونفس المنحى اتجه إليه المشرع المغربي، إذ ينص الفصل 63 من الظهير المغربي الصادر في 09 رمضان 1331 الموافق لـ 12 / 08 / 1913 المغير والمتم بشأن التحفيظ العقاري على ما يلي: " إن التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهه المالك المقيد ولا يسقط أي من الحقوق العينية المقيدة بالرسم العقاري " ، وقد نصت المادة 159 من مشروع قانون التسجيل العقاري العربي الموحد على أنه: " لا يسري مرور الزمن على الحقوق العينية العقارية المسجلة".

ومعلوم أن الدول التي تبنت هذا النظام نصت تشريعاتها صراحة على عدم جواز الاكتساب بالتقادم في العقارات المسووحة بعد تأسيس السجل العقاري.³

أما في الجزائر فالملاحظ أن المشرع سكت عن المسألة في الأمر 75-74 والمراسيم ذات الصلة (76-62 و 76-63) مما يحيلنا إلى الشريعة العامة وهو نص المادة 827 من القانون المدني و التي وردت على إطلاقها، دون تمييز بين العقارات التي خضعت لعملية المسح، و تلك التي لم تخضع له، مع العلم أن عمليات مسح الأراضي لم تكتمل بعد في الجزائر.⁴

¹ - بطيمي حسين، نظام الشهر العيني ودوره في حماية المعاملات العقارية، محاضرة أقيمت في اليوم الدراسي المنظم من قبل الغرفة الجهوية لموثقي ناحية الوسط، منشورة بمجلة الموثق، المجموعة الثانية، العدد الثاني، ديسمبر 2013، ص 41.

² - حامد النقاوي، مرجع سابق، ص 300.

³ - من بين الدول العربية نجد: تونس و المغرب و مصر و ليبيا و سوريا و لبنان والعراق والأردن

⁴ - حسب الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي تقدر نسبة تقدم المسح الحضري على المستوى الوطني بـ: 39 % بمجموع 176.268 هكتار، في حين تصل إلى 75 % في المناطق الريفية بما يعادل 12. 672. 568 هكتار ممسوح ، وهذه الإحصائيات محينة إلى غاية نهاية الثلاثي الأول من سنة 2013 مستقاة من الموقع <http://www.an-cadastre.dz> وقد اطلع عليه يوم 2017/05/07.

أما القضاء الجزائري فلا يزال مترددا في الأخذ بالتقادم المكسب في مواجهة صاحب الحق المشهر في ظل نظام السجل العيني، فالبعض يرى ضرورة الإبقاء على التقادم المكسب، بحجة سريان القانون المدني وعدم إلغاء المواد الخاصة بالتقادم المكسب، وتماشيا أيضا مع الفقه الذي يعتبر التقادم المكسب قرينة قاطعة على الملكية حتى على المالك الأصلي الذي يعتبر فقده للملكية بحياسة غيره جزاء له يوقعه المجتمع في حقه لتعطيله استعمال العقار في مصلحة المجتمع و اقتصاد البلاد، واتجاه آخر يرى ضرورة عدم الاعتداد به إلا في المناطق التي لم يشملها بعد مسح الأراضي العام.

تماشيا مع الاتجاه الأول أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا قبل صدور المرسوم 83-352¹ عدة قرارات أقرت بموجبها جواز اكتساب الحقوق العينية بالتقادم المكسب دون تمييز بين العقار المملوك بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية أو الذي ليس له مالك منها القرار رقم 23782 المؤرخ في 4 982/04/11 والذي جاء فيه ما يلي:

"من المقرر قانونا أن التقادم المكسب هو مؤدى الحياسة الهادئة والمستمرة.

فإن القضاء به اعتمادا على إحدى الخبرتين المتناقضتين دون اللجوء إلى خبرة ثالثة ودون تبيان طبيعة التقادم يعد مشوبا بالقصور في التسبيب.²

كما أصدرت الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بعد صدور المرسوم 83-352 كذلك بعض القرارات التي تجيز فيها تملك العقارات المشهورة بالتقادم المكسب منها القرار رقم 104967 المؤرخ في 10/11/1993 الذي جاء فيه ما يلي:

" من المقرر قانونا أن من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع ولما كان ثابتا - في قضية الحال - أن القطعة الأرضية محل النزاع من نوع العروشية، تقع في حيازة الطاعن منذ 20 سنة وباعتراف المطعون ضدها نفسها التي بررت ذلك بالإعارة، فالطاعن هو أحق باكتساب هذه الحيازة دون غيره.

ومتى أيد القرار المطعون فيه الحكم القاضي على الطاعن برفع اليد عن القطعة الترابية المتنازع عليها ودفع التعويض، فإنه جاء مخالفا للقانون".³

لكن وتماشيا مع الاتجاه الثاني غيرت المحكمة العليا رأيها، بعد ذلك وأصدرت الغرفة الإدارية القرار رقم 129947 بتاريخ 09/03/1998 الذي أكدت فيه منع تملك العقارات

¹ - المرسوم 83-352، مؤرخ في 21/05/1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج.ر عدد 21 لسنة 1983.

² - المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1990، ص 12.

³ - المجلة القضائية، العدد الأول لسنة 1994، ص 43.

المملوكة لأصحابها بسندات مشهورة بالمحافظة العقارية بالتقادم المكسب، وقد جاء في القرار المذكور نصا ما يلي: "لا يخضع العقار المملوك بسند رسمي ومشهر بالمحافظة العقارية إلى التقادم المكسب. العقار الذي ليس له مالك بسند رسمي هو الذي يكون محلا للتقادم المكسب."

وقد علق عليه المستشار زودة عمر، مستشار بالمحكمة العليا بالقول: "إن المبدأ الذي انتهى إليه قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا، باستثناء العقار المشهر بالمحافظة العقارية والذي له مالك بسند رسمي من آثار الحيازة، هو استثناء من القاعدة العامة، لا يستند إلى نص خاص، ولا يمكن للقضاء أن يخرج عن القاعدة العامة ما لم يوجد استثناء ينص عليه القانون صراحة، مما يشكل ذلك مخالفة لأحكام المادة 827 من القانون المدني.¹"

يلاحظ من خلال ما سبق أن المحكمة العليا لم تستقر على رأي فيما يخص إمكانية تملك العقارات المملوكة بسند رسمي مشهر بالتقادم، فأحيانا تجيزه وأحيانا أخرى تمنعه، فالغرفة المدنية مستقرة في قضائها على اعتبار الحيازة سببا من أسباب كسب الملكية دون تمييز بين العقار المملوك بسند رسمي والذي ليس له مالك، في حين لم يستقر اجتهاد الغرفة العقارية على مبدأ واحد، ومرد ذلك إلى خلو الأمر رقم 74-75 والمرسومين 62-76 و 63-76 من أي نص يحظر تملك العقارات المشهورة بالمحافظة العقارية بالتقادم، لذلك يكون من الضروري إدراج نص صريح في القانون المدني، وفي الأمر 74-75 يمنع صراحة تملك العقارات الممسوحة، التي صدر بشأنها دفتر العقاري من التملك بالتقادم لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، ولأن الحيازة قرينة على الملكية والملكية ثابتة هنا بالشهر، فكسب الملكية والحال هذه يفقد الشهر قوته الثبوتية، وفي المقابل يمكن تطبيق القاعدة العامة الواردة في نص المادة 827 من القانون المدني على العقارات غير الممسوحة وهي تمثل تقريبا 60 % من العقارات الحضرية على مستوى كامل الإقليم،² وذلك بغرض استكمال عملية التطهير العقاري وإتمام عملية مسح الأراضي.

أما مجلس الدولة فقضاؤه مستقر على أنه لا يمكن لواضع اليد أو الحائز أن يكتسب بالتقادم عقارا صدر بشأنه دفتر عقاري، لأن ذلك يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر، ما دامت الحيازة مجرد قرينة على الملكية، كما وأن مبدأ القوة الثبوتية للشهر العقاري يجعل الحيازة بوصفها واقعة مادية وقرينة تقبل إثبات العكس داحضة، وفي هذا الإطار فإن

¹ - زودة عمر، تعليق على قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 09 / 03 / 1998 رقم 129974 عن الغرفة الإدارية، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد 06، أبريل 1999، ص 15.

² - الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي <http://www.an-cadastre.dz> ، مرجع سابق.

مجلس الدولة استبعد حتى تطبيق التقادم المكسب وفقا لأحكام المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 على العقارات التي لها سند رسمي مشهر مسبقا بالمحافظة العقارية، وذلك بمناسبة فصله في الاستئناف المرفوع من طرف المديرية العامة للأملاك الوطنية في القضية رقم 11181 و أصدر قرارا بتاريخ 2003/10/07 يصرح بتكريس مبدأ استبعاد تطبيق المرسوم المذكور في حالة العقارات المملوكة بسند رسمي مشهر، مما دفع المديرية العامة للأملاك الوطنية إلى حث المحافظين العقاريين على رفض إجراء شهر عقود الشهرة التي تنصب على هذا النوع من العقارات.¹

ومن بين الحجج التي يسوقها المتمسكون بعدم جواز اكتساب العقارات الممسوحة بالحيازة، الأجل المسقط لحق الاعتراض على الترقيم المؤقت المنصوص عليه بالمادة 15 من المرسوم 63-76، ذلك أن المعترض إذا لم يرفع دعواه خلال أجل 06 أشهر من تبليغه من طرف المحافظ العقاري، سقط حقه ولم يعد بإمكانه اللجوء إلى القضاء، في حين أجازت المادة 16 من نفس المرسوم الطعن في الترقيم النهائي عن طريق القضاء دون تحديد أجل مسقط، ومعنى هذا أن الحق العيني الذي كان موضوع اعتراض أثناء فترة الترقيم المؤقت يصبح محصنا ضد الدعوى العينية إذا لم ترفع خلال الأجل المحدد ب 06 أشهر من تاريخ تبليغ قرار المحافظ العقاري، في حين يكون صاحب الحق العيني المكرس بترقيم نهائي عرضة لمثل هذه الدعاوى طول الوقت، وهذا تناقض غير مقبول في نظام يقوم أساسا على مبدأ الأثر المطهر للقيود الأولى.

أما بخصوص الرأي المخالف، فيمكن أن نشير إلى أن الدكتورة محمدي فريدة في مقال لها منشور بعنوان، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، ذهبت إلى تبرير جواز تطبيق التقادم المكسب على العقارات الممسوحة من خلال تفسيرها الذي جاء فيه:

" لا أرى ذلك إذ أن أجل سقوط رفع الدعوى المقرر في المادة 15 مقرر تحقيقا لحماية صاحب الحق المشهر فبمجرد الاعتراض يبقى الترقيم مؤقتا وهذا يؤثر على المعاملات العقارية لذا اشترط المشرع رفع دعوى في خلال 06 أشهر وهذا لتدعيم جدية الاعتراضات. فإذا أمكن رفع دعوى دون تحديد الوقت في المادة 16، فذلك لأن الحق المشهر لا يتأثر إلا من تاريخ شهر عريضة الدعوى أما تقديم أي اعتراض يحول دون إجراء الترقيم النهائي وهذا ملحق ضررا بصاحب الحق المشهر إذ يهدر الائتمان العقاري من ذلك الوقت، لذا فلا بد من حماية صاحب

¹ - المذكرة رقم 3884 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 2004/07/24.

الحق المشهر من تعسف المعترض بفرض جدية المعارض في استعماله الاعتراض وهذا ما فعله المشرع في المادة 15 بتحديد الأجل المسقط فأرى أنه إجراء وقائي يحمي صاحب الحق المشهر من تعسف استعمال رخصة الاعتراض، ...

وتجدر الملاحظة إلى أن المبدأ الذي يقوم عليه السجل العيني أساسه استقرار المعاملات ولا يكون لذلك أهمية إلا إذا تصرف صاحب الحق المشهر للغير أو ترتب حق للغير اعتماداً على السجل العيني، ففي هذه الحالة استقرار المعاملات يفرض حماية الغير المتصرف له، أما حماية صاحب الحق المشهر بمجرد الترقيم النهائي أو الشهر فيجب القول أنه رغم مراقبة المحافظ العقاري من حيث توافر الشروط الشكلية والموضوعية للحق المشهر إلا أنه قد يصعب ذلك أحياناً وهذا ما حدث فعلاً بالنسبة لأراضي مملوكة للبلدية والأوقاف فمن باب أولى أنه قد تهدر حقوق خواص لذا يجب أن نسمح لهم بالطعن في الحق المشهر".¹

ومهما يكن رأي القائلين بجواز تملك العقارات الممسوحة بالتقادم المكسب، فإنه يتعارض مع أهم أصول نظامي الشهر والسجل العيني التي فصلناها في هذا البحث، ذلك أن وضع اليد مهما طالته مدته لا يمكن أن يؤدي إلى التملك، وعلى هذا لا نرى أثراً للتقادم المكسب في القوانين التي أخذت بنظام السجل العقاري.²

¹ - محمدي فريدة، التقادم المكسب ونظام السجل العيني، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، قسم الوثائق، المحكمة العليا، 2004، ص 120.

² - أمين بركات سعود، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الأول:

بعد إتمام كل إجراءات مسح الأراضي المتمثلة في تحديد حدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية واستكمال التحقيق في الميدان سعياً لتسجيل أصحاب الحقوق والملك، و إعداد وثائق المسح التقنية وترقيم كل العقارات ووضع معالم حدودها، وتمكين أصحاب الحقوق من الإطلاع و الإحتجاج، واستكمال لجنة المسح لعملها، يتم ايداع هذه الوثائق مقابل محضر محرر من طرف المحافظ العقاري، الذي يقوم دون تأخير بترقيم العقارات ترقيماً نهائياً أو مؤقتاً، ويطلق عليه الإجراء الأول في السجل العقاري وبه يتم تحديد حقوق الملكية و الحقوق العينية الأخرى وشهرها، فينتج عن كل هذا العمل تسليم سند ملكية مشهر يسمى الدفتر العقاري، يخضع في إعدادة و تسليمه للضوابط التي حددها القانون، ويصبح السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية، كما هو مكرس في القانون و في الاجتهاد القضائي.

غير أن المشرع أجاز الطعن في الترقيم النهائي ولم يقرر الأثر التطهيري للقيد، وهو ما استقر عليه أيضاً القضاء، على اعتبار أنه يمكن إعادة النظر فيه، حتى بعد مرور سنوات على تسليم الدفتر العقاري نتيجة ترقيم نهائي.

كما لم ينص المشرع الجزائري صراحة على منع تملك الحقوق المكرسة بالدفتر العقاري بالتقادم، و المعلوم أن الأثر التطهيري و حظر التقادم من الأصول الثابتة في نظام السجل العيني.