



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم : الحقوق
المرجع:

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

أنظمة الشهر العقاري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: حقوق
من إعداد الطالب(ة):
بلمختار خالد
التخصص: قانون قضائي
تحت إشراف الأستاذ(ة):
بوكر رشيدة

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة) :
الأستاذ(ة) :
الأستاذ(ة) :
بوسحبة جيلالي
بوكر رشيدة
بوزيد خالد
رئيسا
مشرفا مقرا
مناقشا

السنة الجامعية: 2019/2018

نوقشت يوم: 07/07/2019



نسأل الله التوفيق و السداد و هو القائل و قوله الحق :

" قالوا سبحانك لا علم لنا إلا ما علمتنا
إنك أنت العليم الحكيم "

صدق الله العظيم

إهداء

أهدي ثمرة هذا البحث:

إلى أبي العزيز الغالي اعترافا مني بفضلته الكبير عليا

إلى أمي الحنونة نبراس دربي التي تحيطني دائما بالدعاء حفظهما

الله و أطال عمرهما

إلى إخوتي الأعزاء

إلى عائلتي الصغيرة

إلى زوجتي الغالية و من أعتبرها سندي في هذه الحياة و من كانت

دائما مفتاح نجاحاتي حتى في محنتها التي مرت بها حفظها الله و

جعلها حبا ينير حياتي

إلى فلذات كبدي أولادي الأعزاء من أعيش لهم و لأجلهم : فادي ،

رزان ، رنيم ، مازن الذين أطلب من الله عز وجل ان يحفظهم لي و

أن ينير دربهم لينتفعوا من مناهل العلم و ينتفع من علمهم وخاصة

الكتكوت مازن ربي يشافيه و يعطيه صحة جديدة

شكر

أشكر الأستاذة : بوكر رشيدة

لقبولها الإشراف على هذا البحث كما أشكرها على
المجهودات التي بذلتها في سبيل إنجاح هذا العمل .

كما أشكر كل من ساعدني من قريب أو من بعيد و لو
بنصيحة أو توجيه

مقدمة

مقدمة:

تعتبر دراسة المجال العقاري بالغة الأهمية، وبالأخص في الجزائر نظرا للقيمة المالية والاقتصادية والاجتماعية التي أصبح العقار يمتاز بها، لاسيما في السنوات الأخيرة ما يجعل الطلب عليه في تزايد مستمر، ويعرف العقار بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف، ويعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

وعلى غرار باقي التشريعات المقارنة، أصدر المشرع الجزائري ترسانة من القوانين تحيط بالعقار، لاسيما ما تعلق بتحديد قواعد استعماله وشروط امتلاكه والتصرف فيه واستغلاله، وإثبات كل الحقوق الواردة عليه وكيفية حمايتها، وبالتبعية حمايته من التداول العشوائي بواسطة سيطرة الدولة عليه لمنع المضاربة غير المشروعة تحقيقا للثقة والائتمان، قصد تحقيق فكرة الملكية العقارية لتفادي المنازعة فيه، وتطبيق مبدأ استقرار المعاملات كما نص عليه القانون حماية للأشخاص والدولة في التمتع بأموالهم.

ومن أجل ذلك كان من الضروري إيجاد آلية قانونية من شأنها تنظيم الملكية وما يرد عليها من حقوق عينية و الحفاظ على استقرارها، خاصة في إبرام التصرفات المتضمنة نقل أو إنشاء أو تعديل أو تصريح أو انقضاء الحق العيني العقاري، لتكون حجة على الكافة و ذلك لا يتجسد إلا بإخضاعها لعملية الشهر العقاري.

ويعد أول قانون تطرق إلى وجوب إخضاع التصرفات العقارية لعملية الشهر العقاري هو نص المادة 793 من القانون المدني التي نصت على أن كل المعاملات العقارية لا تكون نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا بمراعاة إجراءات الشهر، غير انه لم تتجسد هذه العملية إلا بصدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكونه أول قانون للشهر العقاري في الجزائر بعد الاستقلال والذي صاحبه عدة مراسيم تنفيذية تهدف إلى تنظيم الحفظ العقاري وتحقيق

الائتمان في المعاملات العقارية للحفاظ على استقرار الحقوق العينية انطلاقاً من مختلف السندات العقارية المحررة والصادرة بشأنها، وهذه المراسيم¹ جاءت للتعريف بالشخص الذي يتولى إدارة الهيئة المكلفة بالشهر العقاري وقواعد تنظيمها، بما في ذلك صلاحيات ومهام الشخص المكلف بإدارتها وكيفية أداء عمله لاسيما في عملية الشهر والإجراءات القانونية والتقنية المتعلقة بها، مروراً بتحديد المحررات والوثائق الواجبة الشهر، إلى ما يمكن أن يصدر عنه من قرارات وطرق للطعن فيها وكذا مسؤوليته القانونية والشخصية تجاهها.

وباعتبار عملية الشهر العقاري هي الطريق القانوني والوحيد لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر وجهل الكثيرين بها لاسيما في أوساط الأسرة القانونية، بالرغم من الصلاحيات الواسعة التي يتمتع بها المحافظ العقاري في مراقبة مدى صحة السندات والتصرفات المعروضة عليه قصد إشهارها قبل أي إجراء آخر في عملية الشهر بخصوصها، إلا أن الأحكام والقرارات الصادرة عن القضاء غالباً ما تفصل في منازعات عقارية تثار في موضوع الشهر وإجراءاته خاصة ما يندرج منها تحت مراقبة الوثائق أو ما قد يصدر من قرارات عن المحافظ العقاري وتعلق بالغاؤها أو تعديلها أو تأييدها، وهو ما من شأنه أن يخلق منازعات عقارية تؤثر سلباً على مبدأ استقرار المعاملات، وذلك راجع إما لعدم التطبيق الصحيح لقانون الشهر أو لعدم فهم نظام الشهر العقاري خاصة مع صدور الأمر رقم 74/75 نظراً لمحدوديته في الانتشار وعدم إعطائه النصيب الوافر من الدراسة والبحث، ومن هنا يكمن الدافع الذاتي والموضوعي في اختياري لهذا الموضوع الذي فضلت أن يكون عنوانه " أنظمة الشهر العقاري"، والذي سينصب على تحليل ودراسة محتوى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ومحتوى مراسيمه التطبيقية باعتبار نظام الشهر العقاري هو الأساس في النظام العقاري.

¹ - المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 لسنة 1976.

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري (المعدل بالمرسومين التنفيذيين رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 والمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19) الجريدة الرسمية - العدد 30 سنة 1976.

وقد حاولت قدر الإمكان تبسيط وتوضيح مختلف المسائل التي يتناولها قانون الشهر العقاري، عسى أن تنفع كل من يتناول هذا الموضوع وتساهم ولو بقسط يسير في إزالة بعض الغموض وتعمق الإطلاع والمعارف، وبالتالي توسع من مجال الثقافة القانونية عامة ومن المجال العقاري بصفة خاصة.

وللإحاطة أكثر بهذا الموضوع كان من الضروري طرح بعض الإشكالات، التي قد تعطي الإجابة عنها بعض الوضوح وتساهم في تجسيد هدف الدراسة ولعل أهمها:

. ما هي الأنظمة العقارية وما الفرق بينها، وماذا يقصد بنظام الشهر العقاري؟

. على أي نظام استقر موقف المشرع الجزائري لضبط الملكية العقارية؟

و بناء على ما سبق إرتأينا أن نتناول هذا البحث بالدراسة معتمدين على المنهج الوصفي والمنهج التحليلي .

لذا كانت الإجابة عن هذه التساؤلات قيد الدراسة وقد قسمتها في هذا الموضوع إلى الخطة التالية التي تضمنت ثلاثة فصول فصل تمهيدي تحت عنوان : مفهوم الشهر العقاري و الذي قسمناه إلى ثلاثة مباحث تطرقنا في المبحث الأول إلى تعريف الشهر العقاري و أهميته و في المبحث الثاني إلى إجراءات الشهر العقاري و في المبحث الثالث إلى الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر و في الفصل الأول تطرقنا إلى نظام الشهر العقاري في الجزائر و المقسم بدوره إلى ثلاثة مباحث تطرقنا في المبحث الأول إلى نظام الشهر الشخصي و في المبحث الثاني إلى نظام الشهر العيني و في المبحث الثالث موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري , و في الفصل الثاني تطرقنا إلى أحكام الشهر العقاري في القانون الجزائري و المقسم بدوره إلى ثلاثة مباحث جاء في المبحث الأول مهام و صلاحيات المحافظ العقاري و في المبحث الثاني المنازعات المتعلقة بعملية الشهر العقاري و في المبحث الثالث مسؤولية المحافظ العقاري

الفصل التمهيدي

مفهوم الشهر العقاري

عرفت البشرية نظام الشهر العقاري منذ العصر القديم ، فتطور هذا النظام بتطور الإنسان وتزايد أهمية العقار باعتباره مصدر الحياة والثروة. ويعتبر نظام الشهر بشكل عام ونظام الشهر العقاري بشكل خاص من النظم القانونية الحديثة التي دعت إليها حاجة المجتمعات نظرا لما يتمتع به من مزايا، فنتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري ، الأول يعتمد على الأشخاص في تسجيل التصرفات القانونية الواقعة على العقار، والثاني يعتمد على العقار ذاته من خلال اعتماد بطاقة خاصة بتسجيل فيها جميع ما يرد على العقار .

المبحث الأول : تعريف وأهمية الشهر العقاري

من المسائل التي تؤدي إلى تدعيم الملكية العقارية وتؤكد الائتمان العقاري هو الأخذ بنظام مستقر وثابت للشهر الملكية ، وإذا كانت معظم الدول قد أخذت بنظام الشهر العقاري إلا أنها لم تسلك في تحقيق ضمان الملكية العقارية إلا طريقا واحدا. وقد نتج عن ذلك قيام نظامين .¹

الشهر العقاري في نظامه الشخصي والعيني هو إعلان الحقوق العينية ، وذلك من خلال إثبات التصرفات الواقعية على تلك الحقوق العينية وفي مختلف السجلات العلنية قصد التسهيل على كل شخص الإطلاع على محتويات تلك الحقوق ، وأخذ بما جاء فيها من بيانات .²

من خصائص نظام الشهر أنه نظام عقاري ، حيث لا يقع إلا على التصرفات القانونية الواقعة والخاصة بالعقارات، كما أنه ذات طابع ثابت ومستقر، إضافة إلى ذلك يعد إجراء ضروري للتعامل في العقارات .

¹ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص، 13.

² - فرد كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007- 2008، ص. 13.

كما يعتبر أيضا عمل يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية لإعلام الكافة بها، إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها ، وتعبر الأهداف التي ترمي معظم التشريعات العالمية من أجل تنظيم الملكية العقارية وتأمين إستقرار المعاملات العقارية ، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة فيها .

المطلب الأول : تعريف الشهر العقاري

الشهر العقاري مصطلح مركب من كلمتين الشهر والعقار. فيقصد بكلمة الشهر الإعلام والنشر أما العقار فقد عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري " هو كل شئ مستقر بحيزه ثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف ¹ .

يقصد بكلمتي الشهر العقاري ذلك لإجراء القانوني المتميز الذي يقضي بإخضاع التصرفات القانونية الواقعية على العقار بمجموعة من الإجراءات القانونية المعينة ، وباعتماد على جملة من القوانين والمراسيم المنظمة للشهر العقاري نجد أن المشرع لم يضع تعريفا محددًا للشهر العقاري، وذلك تكفل به الفقه وقد تباينت التعريفات :

حيث عرفه الدكتور " حسين عبد اللطيف حمدان " بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها و إسقاطها.²

- ليلة طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع، الجزائريين الجزائر ، دار هومة، طبعة الثانية،¹ 2002، ص، 82.

²- حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، دون سنة النشر، ص 11.

هناك من عرفه على أنه " عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام كافة بها إظهار بوجودها ليكون الجميع على بينة من أمرها.¹

عرف أيضا على أنه " مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين أو أشخاص معينين إتجاه الغير . ومن شأن هذه القواعد والإجراءات تنظيم شهر حق الملكية أو الحقوق العينية العقارية الأخرى الواردة عليها سجلات معدة لإطلاع كافة.²

كما يعرف الشهر العقاري بأنه مجموعة من القواعد والإجراءات المعينة لتحديد هوية العقار وشهرة. فهو إذن يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية لأشخاص، كذلك نجد معظم تشريعات أو جبت قوانين خاصة بشهر التصرفات والعقود القائمة في الأفراد ذلك بغية تأمين استقرار المعاملات وحفظ الحقوق .

كما يعرف على أنه " ذلك النظام القانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية.³

كما عرفه الأستاذ " عمار علوي " على أنه " وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص.⁴

1- حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة دونة سنة، ص.11.

2 - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة، ص.13.

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، 2003، ص.8.

المطلب الثاني : أهمية الشهر العقاري ومميزاته

الفرع الأول : أهمية الشهر العقاري

يكتسي الشهر العقاري أهمية بالغة في تأمين قيد الحقوق العينية العقارية وكل ما يتعلق بها أو يجري عليها من تصرفات ، مما ينتج لكل ذي مصلحة الإطلاع على الحقوق العينية وما يتقلها من أعباء .¹ ويمكن ذكر البعض منها والتي تكمن في :

- أهمية الشهر العقاري في منع الغش وضمان استقرار التعاملات العقارية من المنازعات القضائية ، حيث لا يقدم أي شخص على التعامل في عقار معين دون العلم بوضعية القانونية.²

- يساعد الشهر العقاري أصحاب العقارات في الحصول على القروض التي تساهم في تنمية الحركة الاقتصادية و الاجتماعية مع ضمان حقوق الدائنين، مما ينعكس إيجاباً على الاقتصاد الوطني ويسهل عملية تداول الأموال العقارية وتشجيع الائتمان العقاري .

- الشهر العقاري يعد الوسيلة الناجعة لتنظيم المعلومة العامة الموثقة عن النظام القانوني لكل عقارات التراب الوطني خاصة في ظل وجود نظام المسح العام .

¹-طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة،ص10.

²- حسين عبد اللطيف حمدان ن أحكام الشهر العقاري، المرجع السابق، ص،12.

من خلال ما سبق تتضح الأهمية القصوى للشهر العقاري ليس للأفراد فحسب بل للدولة بأكملها فلا يمكن تحقيق التنمية والتطور دون وجود نظام شهر عقاري فعال على قادر على حماية حقوق الجميع.¹

الفرع الثاني : مميزات نظام الشهر العقاري

يتسم نظام الشهر العقاري في الجزائر بمجموعة من المميزات ذات الطابع الإداري والعيني والإلزامي سوف أتطرق لكل واجدة على حدي.

أولا : الطابع الإداري للشهر العقاري

لقد خالفت الجزائر معظم الدول التي تأخذ بنظام العيني، والتي تسند مهمة مسك السجل العقاري إلى القاضي العقاري، فتأثر المشرع الجزائري بنظيره الفرنسي من خلال إسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تسمى " المحافظة العقارية " يديرها الموظف العمومي يعرف ب " المحافظ العقاري " وبين المحافظ العقارية والمحافظة العقارية اختلاف، وإزالة مثل هذا الغموض نوضح الفرق بين المصطلحين .

المحافظة العقارية : تعتبر إحدى الآليات المهمة لإنجاح السياسة العقارية في الجزائر، إذ تضمن تطبيق قواعد الشهر العقاري مما يؤدي إلى حماية الحقوق واستقرار الملكية. ولهذه الأخيرة دور هام يكمن في إعلام الغير بالمعاملات التي يتم شهرها على مستواها الإقليمي² قصد الوقوف على المهام المخول لها. وتنقسم المحافظة العقارية إلى ثلاث أقسام وهي :

¹- عمار علوي، الملكية والنظام في الجزائر ، المرجع السابق،ص 151.

²- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2013-2014،ص.14.

- قسم الإبداع وعملية المحاسبة .

- قسم مسك السجل وتسليم المعلومات .

- قسم ترقيم العقارات الممسوحة .

المحافظة العقارية : تطبيقا للمادة 20 من الأمر 174/75¹ والمادة 04 من المرسوم التنفيذي 63 /76² فإن تسيير المحافظة العقارية باعتباره المسؤول الأول في عملية الشهر العقاري وبعد المحافظ العقاري موظف عام يباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية ويخضع في علاقته التنظيمية إلى قانون الوظيف العمومي، ترتبط بالدولة علاقة تنظيمية تبعية مكلف بتسييره هيئة عمومية ذات طابع إداري ويتولى أساسا تأسيس السجل العقاري³.

إذا كانت أغلب الدول التي تأخذ بنظام الشهر العيني تسند مهمة رئاسة مسح الأراضي والطعون الإدارية ومسك السجل العقاري إلى أحد القضاة مثلما هو الحال في سويسرا وألمانيا ، فإن سيطرة التشريع والفقهاء والقضاء الفرنسي تبدو واضحة في مجال الشهر، ذلك أن تسيير المحافظة العقارية يتولاه موظف عام خاضع للوظيف العمومي⁴.

¹- أمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

²- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، ج ر ، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976 معدل ومتمم المرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993، العدد 34، مؤرخة في 23/05/1993.

³ - بن خضرة زهيرة مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر، المرجع نفسه، ص.7.

⁴ - بن خضرة زهيرة ، مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، المرجع نفسه، ص،10.

يعتبر منصب المحافظ العقاري من المناصب العليا عملا بالمرسوم التنفيذي 116/92 المؤرخ في 14 مارس 1992، والذي يحدد قائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأماكن الدولية والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها.¹

للمحافظة العقاري دور هام على مستوى المحافظة العقارية، إذ أن المادة 03 من المرسوم التنفيذي 63/76 حددت المهام الذي أوكلت للمحافظ العقاري على سبيل الحصر والذي يتمثل في :

- إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية الكاملة .
- إعداد الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود المتضمنة الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى .
- فحص العقود ومختلف الوثائق الخاضعة للشهر.²
- كتابة البيانات على السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا للإشهار .
- المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار .
- إعطاء المعلومات للجمهور عند طلبها.³

¹- مرسوم تنفيذ رقم 92- 116 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد شروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأماكن الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 92، المؤرخة في 1992/11/21.

²- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص22.

³- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة ، ط 2003، ص52.

- يعتبر المكلف بتنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه .

تكون مسؤولة المحافظ العقاري فردية وشخصية ، حيث تكون له مسؤولية المساءلة نتيجة إخلاله بالتزام يسبب ضرر للغير .¹

فإسناد عملية الشهر العقاري لمصلحة إدارية تخضع لوصاياه وزارة المالية لا تخدم حيادية نظامه الشهر العقاري في ظل وجود الدولة كأكبر الملاك للعقار في الجزائر، حيث كان من الأجدر إسناد عملية الشهر العقاري لقاضي. ولكن قلة التأطير الذي سبب في عدم وجود قضاة مختصين هو من دفع بالمشروع الجزائري إلى إسناد عملية الشهر العقاري إلى مصلحة إدارية .²

ثانيا : الطابع العيني للشهر العقاري

بالرجوع إلى الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975³ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين التنفيذيين 62/76 المؤرخ في 25/03/1976⁴ المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المرسومين التنفيذيين 63/76 المؤرخ في 25/03/1976

¹- موساوي وهيبية ، تيغليت فطيمة ، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق ،جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014،ص،05.

²- تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق الجزائر، 2003-2004،ص 11.

³- أمر رقم، 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

⁴- مرسوم تنفيذي رقم 62-75 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 ،معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي 92-134 مؤرخ في 07/04/1992،ج،ر العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992.

¹المتعلق بتأسيس السجل العقاري، يظهر بأن المشرع الجزائري قد أخذ بنظام الشهر العيني معتمدا على المسح العام كأساس مادي والسجل العيني كأساس قانوني .

ثم أن إعتقاد المشرع الجزائري على نظام الشهر العيني وهذا من خلال الأمر رقم 74/75² والمرسومين التنفيذيين 63 /76³ و 62/76⁴ السابقين لم يمنعه من الاعتماد على نظام الشهر الشخصي كإستثناء في المرحلة الانتقالية إلى أن يتم إعداد مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني .

ثالثا : الطابع الإلزامي للشهر العقاري

رغبة من المشرع الجزائري في استقرار المعاملات العقارية، جعل شهر التصرفات العقارية الواقعية على العقارات إلزامي وضروري لكي ينتج آثاره، سواء فيما بين الأطراف المتعاقدين أو اتجاه الغير.⁵

على عدم قيد هذه المعاملات الأخيرة عدم إمكانية الاحتجاج بها اتجاه الغير .

يبر العقد الناقل للملكية العقارية بمجموعة من المراحل، إبتداء من عملية توثيق العقد ثم تسجيله لدى مصلحة التسجيل وأخيرا شهره في البطاقات العقارية لكي ترتب أثره العيني .

¹- مرسوم تنفيذي رقم 76- 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق،

²- أمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

³- مرسوم تنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.

⁴- مرسوم تنفيذي 62-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، المرجع السابق.

⁵- محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة التوثيق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، سنة 2001، ص23.

فتجدر الإشارة إلى أن الشهر العقاري ليس شرطا شكليا كشرط الرسمية، والتي تعد ركنا في التصرفات العقارية، بحيث تخلف هذا الركن يجعل التصرف باطلا بطلان مطلق.¹

المشعر الجزائري لم يجعل الشهر إلزامي فقط لطرفي التصرف، بل كذلك بالنسبة للموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية، بحيث ألزمهم على شهر جميع العقود والقرارات القضائية المحررة من قبلهم وفي آجال قانونية محددة تحديدا دقيقا. وهذا ما نصت عليه المادة 09 من المرسوم التنفيذي 63/76 إذ جاء فيها "ينبغي على الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعلموا على إظهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحررة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الآجال المحددة."

المبحث الثاني : إجراءات الشهر العقاري

فقد قرر المشعر قاعدتين لتنظيم الشهر العقاري تتمثل القاعدة الأولى في إخضاع كافة المحررات المراد شهرها إلى قاعدة الرسمية والقاعدة الثانية تتمثل في الأثر النسبي للشهر أو ما يسمى بقاعدة الشهر المسبق.

المطلب الأول: القاعدة الرسمية

القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي رضائية العقود والعقد الرضائي هو الذي ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون حاجة إلى شكل معين فيكفي تطابق الإرادتين لإنشاء العقد.²

¹- فردي كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 26.

²- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 85.

وهناك بعض العقود اشترط المشرع إخضاعها لركن الشكلية من بينها التصرفات الواردة على العقارات تطبيقاً لنص المادة 324 مكرر من القانون المدني: "زيادة عن العقود التي يأمر بها القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية العقار وحقوق عقارية".

وعليه يجب أن تفرغ هذه العقود في طابع رسمي من قبل موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة حدود سلطته واختصاصه وهذا تطبيقاً لنص المادة 324 من القانون المدني.¹

★ الفرع الأول: مفهوم القاعدة الرسمية

تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

فمن خلال نص هذه المادة يلاحظ أن المشرع قد اشترط صفة الرسمية في جميع العقود والوثائق الخاضعة للشهر ولم ينص على أي استثناء لهذا المبدأ، فكل عقد لا يستوفي صفة الرسمية يكون محل رفض الإيداع من قبل المحافظ العقاري لأن هذا المبدأ لا يعتبر مجرد إجراء شكلي بل هو في نفس درجة الشهر.²

فمدلول قاعدة الرسمية يقصد بها إفراغ تصرف قانوني في شكل معين من طرف أشخاص مختصين أقر لهم القانون هذه الصفة، وهذا ما أكدته المادة 1/79 من القانون التجاري والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، وهناك نصوص قانونية أكدت مضمون المادة 324 منها المادة 12 من الأمر رقم: 91/70 المتعلق بالتوثيق وكذلك نص المادة 2/71 من القانون المدني

¹ - دوة آسيا، المرجع السابق، ص 33.

² - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 140.

التي تنص على أنه: "إذا اشترط القانون بتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد" وكذلك نص المادة 12 من المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري على أنه: "يحرر عقد البيع على التصاميم على الشكل الأصلي ويخضع للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار".

وقد منع المشرع الجزائري في نص المادة 351 من قانون التسجيل على مفتشية التسجيل اتخاذ أي إجراء لتسجيل العقود العرفية المتضمنة لأموال عقارية والحقوق العقارية للمحلات التجارية أو الصناعية أو كل ما يكونها التنازل عن الأسهم والحصص في الشركات للإجراءات التجارية، إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات.

حيث أن هذه المادة أحدث بموجب المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992م مما يستخلص أنه قبل صدور قانون المالية لسنة 1992م كان يجوز تسجيل جميع العقود العرفية بدون استثناء تطبيقاً لنص المادة 328 من القانون المدني التي تنص: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً من يوم تسجيله أو من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام، من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء غير أنه للقاضي تبعاً للظروف رفض تطبيق هذه الأحكام فيما يخص المخالصة"¹.

* الفرع الثاني: مزايا القاعدة الرسمية

- إن وجوب إخضاع التصرفات العقارية إلى قاعدة الرسمية له عدة مزايا:
- يعتبر حماية للأطراف المتعاقدة لتبنيهم إلى خطورة ما هم مقدمون عليه.

¹- دودة آسيا، مرجع السابق، ص 34.

- إن تدخل الموظف أو الضابط العمومي في العقد يزيد من قانونية المحرر وحجيته إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنته إلى أن يتم الطعن فيها بالتزوير.
- إن إفراغ التصرف في شكل رسمي بين يدي الموظف أو الضابط العمومي يؤدي إلى احترام الشروط القانونية الخاصة بتحديد أطراف العقد بدقة، وتحديد العقار بصفة نافية للجهالة وهي المهام التي يناط المحافظ العقاري بمراقبتها أيضا وفقا لأحكام الأمر رقم 74/75 والمرسوم التنفيذي رقم 63/76.
- يضاف إلى ذلك أن قاعدة الرسمية تمكن الدولة من بسط وإحكام مراقبتها على السوق العقارية لمنع المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية وتمكينها أيضا من تحصيل مستحقات الخزينة العمومية.¹

★ الفرع الثالث : موقف القضاء الجزائري من قاعدة الرسمية:

لقد اشترط المشرع الجزائري في السندات المثبتة لنقل الملكية العقارية الشكل الرسمي مع إشهار العقد المثبت لها في البطاقات العقارية على مستوى المحافظة العقارية المختصة، لكن وعلى الرغم من صراحة النصوص ظلت المحكمة العليا متجاهلة هذه القوانين مؤكدة على صحة العقود العرفية مرتبة عليها آثار العقد الرسمي سواء بسواء.

لكن بعد العمل بهذا-الاجتهاد القضائي-حقبة زمنية معتبرة، تراجعت المحكمة العليا عن موقفها في قرار الغرف المجتمعة الشهير الصادر بتاريخ: 1997/02/20.

¹ - لياس مبروك، المرجع السابق، ص 97

• نقل الملكية في ظل الاجتهاد القضائي القديم:

كانت المحكمة العليا في ظل الاجتهاد القضائي القديم تعطي للعقود العرفية الحجية الكاملة في عملية نقل الملكية العقارية، مؤيدة اتجاه المحاكم التي تقضي بصحة العقود العرفية وإلزام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي مع المشتري وفي حالة امتناع المطلوب قام الحكم مقام العقد، حيث جاء في قرار الغرفة المدنية رقم 61.796 المؤرخ في: 19/11/1990 "حيث كان على قضاة الموضوع مناقشة المادتين 351 و361 من القانون المدني وليس المادة 12 من الأمر 91/70 الغير قابلة للتطبيق في قضية الحال.

وأن المشرع قد قصد فعلا تخصيص مكانة للعقد العرفي في العلاقات ويعد في نظر القانون مصدر التزامات بين الطرفين.

كما أكد هذا الاتجاه قرار صادر عن نفس الغرفة بتاريخ: 05/05/1995 تحت رقم: 181.108 "أنه وبإحالة الطرفين أمام الموثق لإتمام إجراءات البيع النهائي، فإن قضاة الموضوع طبقوا القانون تطبيقا سليما، وأنه لا يمكن للمدعي الاحتجاج بخرق المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في: 15/12/1970 التي جاءت في صالح الخزينة العمومية والشهر العقاري فقط"

نقل الملكية في ظل الاجتهاد القضائي الحديث

ظلت المحكمة العليا تعطي للعقود العرفية المنصبة على الأملاك العقارية قوة ملزمة إلى غاية 20/02/1997 أين اجتمعت بجميع غرفها فصدر القرار رقم: 136.156: "حيث أن الشكل الرسمي في عقد بيع محل تجاري- شرط ضروري لصحته، وأن تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف القانون ويؤدي إلى بطلان ذلك العقد".

إن هذا القرار المبدئي قد فصل في نقطة قانونية هامة تتمثل في مدى صحة العقود العرفية، ووضع حدا للتباين الموجود على مستوى العمل القضائي في المحاكم والمجالس القضائية.

علما أن الحل القانوني الذي أعطته- الغرف المجتمعة- يتعلق بمدى صحة العقود العرفية التي تتضمن بيع المحلات التجارية لكن يمكن توسيع نطاق هذا القرار ليشمل أيضا جميع المعاملات الواردة في صلب نص المادة 324 مكرر 01 من القانون المدني، وخاصة تلك التي تتعلق ببيع العقارات المبنية وغير المبنية وهو الشيء الذي أكدته المذكرة الصادرة عن المفتشية العامة لوزارة العدل بتاريخ: 1997 تحت رقم 97/02، ثم القرار الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا في: 1997/05/02 تحت رقم: 148.541 من المقرر قانونا أن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر على الشكل الرسمي.

وعليه فإن قضاة المجلس لما قضاوا ببطلان البيع بالعقد العرفي للقطعة الأرضية المشاعة بين الورثة المالكين، فإنهم طبقوا صحيح القانون".¹

المطلب الثاني: قاعدة الشهر المسبق

من أجل ضمان تسلسل انتقال الحقوق العقارية بالشكل الصحيح، وكذلك السماح بمتابعة تطور المعاملات العقارية ومصادرها، سن المشرع الجزائري قاعدة الأثر الإضافي للشهر-مبدأ الشهر المسبق- كتنقية لدعم فكرة الائتمان العقاري والمحافظة على حقوق المالك الجديد.²

¹- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص (187-188).

²- محمد بوركى، التوثيق والإشهار العقاري، ج2، مقال منشور بمجلة الموثق، دورية داخلية متخصصة، العدد 06 أبريل 1999، ص29.

فقد نصت المادة 88 من مرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري بأنه: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق التصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه..."

الفرع الأول: مفهوم قاعدة الشهر المسبق

يستشف من نص المادة 88 المشار إليها أعلاه أن قاعدة الشهر المسبق تعني بأنه لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر أية وثيقة ناقلة للملكية العقارية ما لم يكن لها أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية تثبت حق المتصرف الأخير في العقار بحيث تنتقل الملكية العقارية بطريقة واضحة لا لبس فيها، يمكن من خلالها معرفة جميع الملاك السابقين الذين تداولوا على الملكية، وهذا من شأنه الحيلولة دون وقوع تصرفات مزدوجة على ذات العقار.

ولتجسيد هذه القاعدة على أرض الواقع كان لزاما على المشرع أن يزود المحافظ العقاري بأدوات الرقابة القانونية اللازمة، فخولت له المادة 101 من المرسوم رقم 63/76 سلطة مراقبة كل وثيقة تكون محل إيداع لدى مصلحة الحفظ العقاري.¹

¹- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الطبعة الثالثة عشر، 2011، ص 219.

الفرع الثاني: الاستثناءات الواردة على قاعدة الشهر المسبق

من أجل تسوية بعض الحالات والمشاكل التي نتجت عن مرحلة التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام العيني المؤسس بالأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 والذي يعتمد على المسح العام للأراضي، وفي انتظار تعميم عمليات المسح على كامل بلديات التراب الوطني، فقد تدخل المشرع وحاول إعادة تنظيم الملكية العقارية، ومن بين ما أورده في هذا المجال هو النص على بعض الاستثناءات على مبدأ الشهر المسبق منها ما وردت بالمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ومنها ما وردت متفرقة في مختلف نصوص التشريعات العقارية.

1- العقود العرفية التي اكتسبت تاريخا ثابتا قبل 01/01/1971: ورد هذا الاستثناء على قاعدة الشهر المسبق المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في: 13/09/1980، المعدل والمتمم للمواد 15، 18، 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي جاءت كما يلي: تعدل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المذكور أعلاه¹ وتتم ويستبدل بها بمايلي:

2- عند الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العينية العقارية في السجل العقاري والذي يكون متمما تطبيقا للمواد من 08 إلى 18 من هذا المرسوم.

3- عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل أول مارس 1961 وقد عدلت بعد ذلك المادة 89 بموجب المرسوم 123/93 الصادر

¹- المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بتاريخ: 1993/05/19 ومددت التاريخ المذكور في المرسوم 210/80 ليصبح قبل 1971/01/01.

4- فمن خلال هذا الاستثناء يمكن شهر العقود والوثائق التي تم تحريرها بصفة مؤكدة قبل هذا التاريخ من طرف القضاء سابقا والتي لم يكن أصحابها ملزمون بشهرها.

هذا ويمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى أشار إليها في القانون المدني 328 والتي تنص: "لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:- من يوم تسجيله- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء".¹

أما بالنسبة للعقود العرفية التي ليس لها تاريخ ثابت، فقد أكدت المذكرة رقم 1251 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بتاريخ: 1994/03/29 بأنه لا يمكن إثبات حجيتها إلا عن طريق الجهات القضائية المختصة، وهو ما أكدته أيضا الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 198674 المؤرخ في: 2000/04/26.

المبحث الثالث: الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر

إن الشهر في ظل نظام الشهر العيني يعتبر مصدرا للحقوق العقارية، إذ لا تنشأ ولا تنتقل ولا تتغير ولا تزول إلا من تاريخ شهرها، فلا تنتج عن التصرفات العقارية التي لم تشهر، سوى التزامات شخصية بين أطراف العقد، متى استوفى هذا الأخير الشكلية المطلوبة لانعقاده كذلك

¹- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص(154-155).

فإن الحقوق العقارية وبعد شهرها تنتقل إلى أصحابها خالية من العيوب مهما كان مصدرها، نتيجة القوة الثبوتية لنظام الشهر العيني.

المطلب الأول: الأثر المنشئ للشهر

يرى بعض الفقهاء أن القيد في السجل العقاري العيني هو مصدر الحقوق العينية على اعتبار أن لا يعرف إلا القيد كوسيلة لاكتساب الحقوق العقارية، فإذا كانت حيازة منقول هو سند الحائز فإن القيد في السجل العيني يعد سند الملكية، إلا أن التصرفات العقارية كالبيع مثلا تنتج آثارها بين الطرفين بمجرد تحرير العقد وأهمها الالتزام، ورغم هذا يبقى نقل الملكية معلق إلى أن يتم القيد في السجل، وبالتالي فإن التصرفات التي تتم خارج مكاتب الحفظ العقاري ترتب كافة آثارها، ما عدا نشوء الحق العيني والذي يتطلب القيد.¹

ويختلف أثر القيد في السجل العقاري من دولة إلى أخرى، فالمشرع التونسي لم يأخذ بنظام السجل العيني مثل الجزائر، ويعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد، لكن لا أثر لها أمام الغير إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري.²

أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على مايلي: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارة في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

¹- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص166.

²- حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، لبنان، بدون طبعة، ص101.

وجاء في المادة 16 من نفس الأمر: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

الفرع الأول: مدى تكريس المشرع الجزائري للأثر المنشئ للشهر

إن المشرع الجزائري وكما سبق الذكر أخذ بنظام الشهر العيني لم يعترف بغير الشهر للإدعاء بالملكية في الحقوق العينية، فإذا تم شهر هذه الحقوق فإنها تسري في مواجهة الكافة من تاريخ شهرها، فالتصرف المشهر يصبح الحق العيني بمقتضاه موجودا وثابتا بينما التصرف غير المشهر يبقى حق صاحبه معلقا إلى أن يتم الشهر، وهذا هو الأثر المنشئ للشهر بوجهيه الإيجابي والسلبي، حيث لا ينتقل فيها الملكية العقارية إلى الورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة، فهل يعني هذا أن هذه الواقعة المادية تستعصي على الشهر الذي يعد الإجراء الوحيد المرتب للأثر العيني المتمثل في نقل الملكية؟.

فبالرغم من أن المشرع الجزائري جعل من انتقال الملكية إلى الورثة أو الموصى له بمجرد الوفاة، فإنه لا يستطيع التصرف فيها مهما كان نوع التصرف إلا بعد شهره للشهادة الرسمية التي تثبت الملكية أو الحقوق العينية الأخرى إليه، على أن طلب الشهادة الموثقة يجب أن يقدم للموثق من طرف الورثة أو الموصى لهم في أجل 06 أشهر من الوفاة إلا اعتبروا مسؤولين مدنيا إذا ما أدى عدم الإعلان إلى الإضرار بالغير إضافة إلى عدم إمكانية إشهار التصرفات التي يوقعونها تطبيقا للأثر الإضافي للشهر ولا يمكن الاحتجاج بما يترتب نظام الشهر العيني من ضمانات لفائدة أصحاب الحقوق المشهورة لنفاذ تصرفاتهم في الحقوق الميراثية.¹

¹- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 229.

والمفعول الإنشائي للشهر أهمية بالغة في دفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر عقودهم لتثبيت ملكيتهم، ويتيح لكل ذي مصلحة الإطلاع عليها لمعرفة مدى حقوق من يتعاقد معه، يضمن لخزينة الدولة جباية الرسوم المترتبة على هذه المعاملات.

كما أن المفعول الإنشائي للشهر يوفر للملكية العقارية ما تحتاج إليه من ثبات واستقرار لأداء وظيفتها الاجتماعية، ولكي تحظى بالثقة العامة التي تجعل منها ضمانا هاما لعمليات الاقتراض، التي تساعد على الاستثمار وبالتالي زيادة الدخل الوطني.

ونجد أن الأثر المنشئ للشهر لم تأخذ به كل التشريعات، فالتشريع التونسي مثلا ورغم تبنيه لنظام الشهر العيني إلا أنه يعتبر أن الحقوق العينية العقارية تنتقل بين المتعاقدين بمجرد توقيع العقد وبدون قيدها في السجل العقاري، ولكن لا يحق لأصحاب هذه الحقوق أن يحتجوا بها على الغير إلا من تاريخ شهرها وهذا يعني أن القانون التونسي يعتبر العقد لا الشهر هو المنشئ للحق العيني، وأن الشهر ماهو إلا وسيلة إعلامية للحق العيني تمكن صاحبه من الاحتجاج به على الغير.

ويعتبر مبدأ الأثر المنشئ للقيد الذي اعتمده المشرع الجزائري أسلم من مبادئ التشريعات المخالفة لعدة أسباب منها:

مبدأ الأثر المنشئ للقيد يضمن تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، حيث لا يعتبر مالكا إلا من كان مسجلا بالمحافظة العقارية وبهذا المفهوم نتفادى إمكانية وجود مالك حقيقي بموجب العقد المبرم بين الطرفين والغير مشهر، ومالك مقيد بالمحافظة العقارية في انتظار إشهار العقد المبرم.

يضمن مبدأ الأثر المنشئ للقيود الثبات و الاستقرار في المعاملات العقارية، ويوفر الأمان مما يزيد الثقة في عمليات الإقراض والاقتراض، وهذا ما يعود بالفائدة على الاستثمار وزيادة الدخل الفردي.¹

الفرع الثاني: الفوائد المترتبة على الأثر الإنشائي للشهر

يترتب على الأخذ بمبدأ الأثر المنشئ للشهر الفوائد التالية:

- ❖ أن يؤدي إلى اعتبار من جرى الشهر على اسمه مالكا للحق العيني العقاري من تاريخ هذا الشهر، وذلك اتجاه الطرف الآخر الذي اكتسب الحق منه و في نفس الوقت اتجاه الناس كافة، أما اعتماد مبدأ أثر العقد الناقل للملكية بين طرفيه يترتب عليه اعتبار ملكية الحق العيني منتقلة إلى الطرف الثاني في علاقته مع الطرف الأول منذ إبرام العقد، وفي نفس الوقت غير منتقلة إليه بالنسبة إلى الغير بالتاريخ المذكور إذ أن الطرف الثاني لا يعد مالكا للحق العيني تجاه الغير إلا منذ شهره باسمه في السجل العقاري، وهذا الأمر غير مقبول لما ينطوي عليه من التناقض، إذ يظهر المتعاقد مالكا و غير مالك في آن واحد، في حين أن صفة المالك لا يجوز أن تتجزأ فإما أن تكون أو لا تكون.
- ❖ إن للملكية العقارية وظيفة اجتماعية (FONCTION SOCIAL) ملحوظة، إذ لا تقتصر منافعها على المالك الفرد بل تؤدي أيضا دورا ذا شأن لمصلحة المجتمع، فكلما كانت الملكية العقارية ثابتة متمتع بالثقة العامة، كلما زادت معاملات الاقتراض التي تساعد على استثمار العقارات مما يضاعف الدخل الفردي وفي الوقت نفسه الدخل العام للمجتمع، بحيث يسوغ لهذا الأخير عن طريق السلطة العامة التدخل في تنظيم شؤون تلك الملكية ووضع

¹ - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص(273-275).

حركتها وانتقالها تحت إشراف السلطة، فلا تعتبر هذه ملكاً إلا من انتقل الحق على اسمه عن طريق الشهر في السجل العقاري.¹

❖ انه يدفع المتعاقدين إلى الإسراع في شهر العقود في السجل العقاري، وذلك لإقرار ملكيتهم وتثبيتها واستعمال الحقوق وحتى المنافع التي تنشأ عنها كاستثمار العقار والانتفاع برعيه ولا يتحقق ذلك إلا من تاريخ شهر حقه في السجل العقاري، وهذا بالإضافة إلى أن الإسراع في شهر العقود ستنبع دفع رسوم التسجيل مباشرة إلى الخزينة العمومية، بينما التباطؤ في الشهر و اللجوء إلى التعاقد السري أو المستتر والذي شجع عليه مبدأ أثر العقد الناقل للملكية يحرم الخزينة العامة من تلك الرسوم مما يفوت على الدولة مبالغ طائلة.

❖ أنه يخفف من النزاعات والخلافات بين الأفراد بالنسبة لانتقال الحقوق العينية، لأنه لو أمكن انتقال الحق العيني بين المتعاقدين بمجرد حصول العقد أو التصرف القانوني لفسح ذلك المجال لازدياد المنازعات والدعاوي التي يتوخى نظام الشهر العيني الحيلولة دونها، فقد يقوم المالك المشهر باسمه العقار بإجراء تصرفات متتالية بشأن الحق العيني ذاته للواحد بعد الآخر وبدون علمهم فيظن كل منهم أنه قد اكتسب الحق، حتى إذا عمد أحدهم إلى شهر التصرف انتقاله الحق وحده دون الآخرين حتى الذين سبقوه في التعامل لأنه بالنسبة لمن سبق يعد من الغير فلا يحتج عليه بتصرف سابق لم يشهر وهكذا يصبح البعض عرضة لضياح حقوقهم.

نستنتج من خلال ما تم التطرق إليه في هذا المبحث أن المشرع في الأمر رقم 74/75 المذكور أعلاه لم يعترف سوى بالشهر وحده كسب ناقل أو منشئ أو مغير للملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى كقاعدة عامة ولم يستثن من ذلك إلا انتقال الملكية عن طريق الوفاة،

¹- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 377.

أي أنه فرق بين الشهر والتصرف القانوني الذي هو مصدر الحق العيني، واعتبر أنه إذا كان يمكن كسب مختلف الحقوق عن طريق مصدرها فإن الأمر يختلف بالنسبة للحقوق العينية العقارية إذ يلزم شهرها بالسجل العقاري حتى تعتبر أنها قد كسبت وبالتالي تنتج أثرها بين المتعاقدين كما أنه جعل الشهر يسري بأثر فوري وليس رجعي، ذلك أن الشهر شرط قانوني وليس إرادي يخضع للإرادة الأطراف.

المطلب الثاني: أثر الشهر في مواجهة الغير

إن الدور الأساسي للشهر العقاري، هو تمكين الغير معرفة الحقوق العينية والتي لا يمكنهم العلم بها لولا وجود هذا الشهر العقاري، والشهر القانوني يلعب دورا هاما لإعلام كل صاحب يرغب في معرفة الوضع القانوني الحقيقي للعقار، ويسمح الشهر بهذا المفهوم لمن يقدم على اكتساب حق على عقار العقار بالامتناع عن التعامل إذا ما عرف من خلال بيانات السجل العقاري أن شخصا آخر قد سبق له اكتساب هذا الحق¹، ولأجل تحقيق هذه الغاية ينبغي إذن شهر الحقوق المكتسبة للعقار أو ما عليه من أعباء بحيث أن الحق العيني المتعلق به، وغير المشهر في البطاقة العقارية لا يمكن الاحتجاج به على الغير، فنصت المادة 15 من الأمر 74/75 على أن: "كل حق للملكية، وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية".

الفرع الأول: المقصود بالغير

¹ - علي فيلاي، الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، عدد 2، لسنة 2001، ص 128.

نصت المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على مايلي: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارة في مجموعة البطاقات العقارية..."¹

فيعد بالتالي من الغير الذين لا تسري عليهم الحقوق غير المشهرة في السجل العيني الخلفاء الخصوصيين الذين اكتسبوا حقوقا على العقار، وكذلك الدائنون العاديين وأيضا جماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، ذلك أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعد نفاذ التصرف الجاري على عقار المدين وغير المشهر في السجل العقاري.

وذلك من اجل استبقاء هذا العقار في ذمة مدينه والتنفيذ عليه بطريق الحجز العقاري، حتى إذا جرى توقيع الحجز العقاري وشهره في البطاقة العقارية اكتسب الدائن الحاجز حقا عينيا عليه، ولا ينفذ في حقه بعد ذلك الشهر الذي يجري لاحقا للتصرف المذكور، أما الورثة أو الموصى لهم بوجه عام فلا يعتبرون في الأصل من الغير إذ أنهم يحلون محل مورثهم في التصرفات التي أجزاها هذا الأخير ويلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عن بما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت إليهم، فإذا باع مورثهم عقار، ولم يشهر هذا البيع في السجل العيني، فإنهم يلزمون بإجراء هذا الشهر بعد حلو محل مورثهم في ملكية العقار المبيع، ولذلك لا يعتبر الورثة هنا من الغير، ولكن الأمر يختلف إذا كان المورث قد أجرى التصرف أضرار أو القانوني الذي يحق له التصرف به، ففي هذه الحالة لا تسري تصرفاته على الورثة الذين يعتبرون من الغير في ما زاد عن النصاب المذكور.²

¹- المادة 15 من الأمر 74/75.

²- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 240

الفرع الثاني: عدم سريان التصرفات والحقوق غير المشهورة في مواجهة الغير

طبقاً لنص المادة 15 من أمر 74/75، فإن الحقوق العينية غير المشهورة في السجل العقاري لا تعتبر موجودة بالنسبة للغير، وبالتالي لا يمكن لأصحاب تلك الحقوق الاحتجاج بها على الغير، ولا يقتصر هذا المبدأ على الحقوق العينية العقارية، بل يشمل أيضاً كل تعديل أو تغيير أو إجراء ينصب على العقار، وهناك عدة نصوص قانونية في هذا الشأن حيث نصت المادة 801 من القانون المدني على أن التصريح بالرغبة في الشفعة لا يحتج به ضد الغير إلا إذا كان مسجلاً، وهذا لإعلام الغير بأن العقار مشفوع ويمكن إبطال أي بيع لغير الشفيع.

كذلك بالنسبة لأمر الحجز العقاري، فإن المشرع أوجب قيده لترتيب آثار منع التصرف وتقييد سلطة المالك في استغلاله وتسري هذه الآثار من يوم الشهر ولا يكون التصرف نافذاً في مواجهة الحاجز، والراسي عليه المزاد سواء تعلق الأمر بالإيجار أو البيع أو قبض الإيرادات والأجور.

كما نصت المادة 897 من القانون المدني¹ على عدم نفاذ الحوالات والمخالصات بالأجرة، إذا كانت تزيد عن ثلاث سنوات في حق الدائن المرتهن إلا إذا سجلت قبل قيد الرهن، كما نصت المادة 904 على عدم جواز الاحتجاج بالرهن الرسمي على الغير إلا إذا تم قيده قبل أن يكسب هذا الغير حقاً عينياً على العقار.

كما نصت المادة 85 من مرسوم 63/76 المذكور أعلاه² على ضرورة شهر الدعاوى العقارية الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لتكون مقبولة.

¹- المادة 897 من القانون المدني.

²- المادة 85 من المرسوم 63/76.

الفصل الأول

نظام الشهر العقاري في الجزائر

الفصل الأول: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري.

تستخدم مختلف دول العالم نظام الشهر العقاري كوسيلة لحماية العقارية ، إلا أنها لم تسلك في سبيل تحقيق هذا الهدف سبيلا واحدا، وقد نتج عن ذلك نظامان للشهر العقاري هام نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني، نظام يعتمد على القيد بأسماء الأشخاص المالكين وهو نظام الشهر الشخصي ونظام يعتمد على العقار كأساس لعملية القيد في السجل العقاري هو نظام الشهر العيني .

سنحاول في هذا المبحث التطرق لنظام الشهر العقاري الشخصي في المطلب الأول ونظام الشهر العقاري العيني في المطلب الثاني

المبحث الأول : نظام الشهر الشخصي

نظام الشهر الشخصي هو النظام الذي تبنته فرنسا ومعظم البلاد اللاتينية كبلجيكا وإيطاليا، ويعتبر أول نظام للشهر العقاري ظهر في العصر الحديث، ويرجع سبب ظهوره إلى الحاجة إلى تحصيل الضرائب، حيث سعت الدول اللاتينية إلى تسجيل أصحاب الأملاك العقارية في سجل الضرائب في الخانة الأولى، ثم العقارات في الخانة الثانية، وذلك لإحصاء الأملاك العقارية لتسهيل تحصيل الضرائب، فأصبح شهر الحقوق العقارية في هذه الدول يتم بطريقة شخصية مستوحاة من نظام الضرائب الشخصي¹.

¹ - عمر بوحلاسة، " تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار ، مجلة الموثق ، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، 2001، ص 33.

المطلب الأول : مفهوم نظام الشهر الشخصي ومبادئه

الفرع الأول : تعريف نظام الشهر الشخصي

يعرف نظام الشهر العقاري الشخصي على أنه ذلك النظام يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء الأشخاص القائمين بها وليس طبقا للعقار، ومن هنا جاءت تسمية هذا النظام بنظام الشهر الشخصي ، حيث عملية الشهر في نوعين من السجلات سجل يمك حسب الترتيب الزمني لتقديم العقود المتضمنة معاملات عقارية لإجراء الشهر وسجل يمك حسب الترتيب الأبجدي لأسماء كل الأشخاص القائمين بمختلف التصرفات العقارية .¹

وتعتبر فرنسا أحد أهم الدول التي اعتمدت نظام الشهر الشخصي، فقبل الإصلاحات التي أدخلها المشرع الفرنسي سنة 1955، كان هذا النظام يتصف بالصفات التقليدية التالية:

- 1- أن عملية التسجيل يقوم بها موظف إداري عادي، ليست لديه أي سلطة قانونية على الأعمال المطلوب تسجيلها، أي أن التسجيل يتم على مسؤولية أصحاب العلاقة .
- 2- عملية التسجيل غير إلزامية .
- 3- نظام الشهر الشخصي لا يجعل من التسجيل شرطا لإنشاء الحق أو إيجاده أو نقله أو إنهائه، فالهدف منه فقط هو إعلام الغير بوجود الحق.
- 4- أن أساس التسجيل في هذا النظام هو الشخص أي صاحب الحق المطلوب قيده، وليس العقار الجاري عليه الحق .²

وبناء على هذه الصفات فإن نظام الشهر العقاري العيني ينشأ في البلد الواحد سجل عام أو سجلات في مراكز الأقاليم يرصد بها كل تصرف منشئ حقا عينا عقاريا، ويتم تسجيله باسم المتصرف الأخير، فتوضع لهذا السجل فهارس منظمة بأسماء المتصرفين ،³ ويعتبر اسم كل

¹ - جمال بوشناق، المرجع السابق ، ص، ص15-16.

² - جورج شراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان ، الطبعة الثالثة، 2010، ص، ص 16-17.

³ - عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، منشأة المعارف بالإسكندرية، مصر، 1999، ص

شخص محل اعتبار، فلا يعتمد على مواصفات العقار محل التعامل، وإنما ينظر إلى الهوية الكاملة للأشخاص المالكين والذين تعاملوا فيه.¹

فإذا أراد شخص ما معرفة الوضعية القانونية لعقار معين، فعليه الاتجاه صوب مصالح الشهر العقاري مرفق بالاسم الكامل لصاحب العقار، أين يتم البحث عن هذا الاسم في السجلات المعدة للشهر، فإذا تم إيجاده فهذا معناه أنه مازال مالكا لهذا العقار، أما إذا لم يجد اسمه، فإن ذلك دليل على أنه تصرف في العقار، وبالتالي سيتم تسجيل العقار باسم المالك الجديد، وبالتالي صاحب المصلحة لا يمكنه معرفة سوى الشخص الذي تعامل في العقار، ولا يمكنه معرفة ما أثقل العقار من حقوق.²

وفي البلاد التي تأخذ بنظام السجل الشخصي ن يتسع نطاق اكتساب ملكية العقار بوضع اليد، حيث أن تسجيل التصرفات والحقوق باسم الأشخاص، يتيح شهر التصرفات التي تصدر من غير المالك الحقيقي، وبالتالي لا يعتبر التسجيل الشخصي دليلا قاطعا على ملكية المتصرف عليه للعقار، ولا يجوز التمسك بهذا التسجيل إمام الغير الذي اكتسب ملكية العقار بالتقادم.³ واستنادا لما سبق قد يتصرف أحد الأشخاص غير المالك الحقيقي للعقار بالبيع، ويسجل هذا التصرف باسمه في السجلات المخصصة للشهر، وغذا تصرف المالك الحقيقي للعقار بنفس التصرف، فيسجل هذا التصرف أيضا باسمه، ويكون حينئذ لنفس العقار تصرفات مختلفان أو أكثر، وبالتالي يكثر بيع ملك الغير.⁴

الفرع الثاني : مبادئ نظام الشهر الشخصي

مما سبق نستخلص أن نظام الشهر الشخصي يقوم على المبادئ التالية

1- أن نظام الشهر الشخصي يركز على أسماء الأشخاص الذين تصدر عنهم التصرفات العقارية الواجبة الشهر.⁵

¹ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

² - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ص 03-04.

³ - خالد عدلي أمير، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي، مصر، الطبعة الأولى، 2013، ص ص 33-34.

⁴ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

⁵ - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 16.

2- ليس لنظام الشهر الشخصي أي قوة ثبوتية، حيث أن التصرفات التي يتم شهرها لا تخضع للتدقيق والرقابة من الموظف المسؤول عن عملية التسجيل، ويتم إظهارها حتى وإن كانت قابلة للإبطال أو الفسخ حتى بعد شهرها ، مما يترتب عنه قاعدتين أساسيتين هما :

(أ) أن الشخص لا يملك إلا ما يملكه، فلا يمكنه التصرف في حق عيني إلا إذا كان هو مالكة، فقد يقوم الشخص ببيع عقار لشخص آخر، ثم يدعي شخص ثالث ملكية هذا العقار سواء بسند صحيح أو لأنه يدعي ملكيته بالنقادم، فيطلب استرداد العقار، وهنا لا يحول شهر عقد البيع دون الاسترداد .

(ب) أن الشخص لا يستطيع أن ينقل لغيره أكثر مما يملك هو، وبالتالي لا يمكن أن يطهر الشهر الشخصي العيوب التي قد تشوب الحق موضوع التصرف، فعلى سبيل المثال من ينقل حق قابل للفسخ أو الإبطال ، ويبقى هذا الحق مهددا بكل الدفع أو الطعون التي كان يمكن الاحتجاج بها مواجهة المتصرف¹.

عدم تمتع نظام الشهر الشخصي بأي قوة ثبوتية تعد أحد أهم الانتقادات التي وجهت لنظام الشهر الشخصي .

المطلب الثاني : تقييم نظام الشهر الشخصي

من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي وبيان مبادئه ، يمكن أن نستنتج مزاياه (أولا) وعيوبه (ثانيا)

أولا : عيوب نظام الشهر الشخصي

يظهر لنا من خلال تعريف نظام الشهر الشخصي ومن نظام الشهر الشخصي يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، إلا أنه يحوي مساوئ عديدة أهمها :

¹ - جمال بوشناق ، المرجع السابق ، ص17.

- 1- قيام عملية الشهر العقاري على اسم المتصرف، تجعل المشتري لا يعرف إلا اسم الشخص المتصرف في العقار دون معرفة الأعباء التي ترد عليه، مما يجعل عملية البحث عن الملكيات العقارية للمواطنين صعبة خاصة في حالة تشابه الأسماء.¹
- 2- إن هذا النظام لا يعطي للمتصرف إليه أي ضمانه بثبوت الحق المتصرف فيه بصفة نهائية، بل هو معرض للمنازعة في أي وقت، وبالتالي لا يعطي لراغبى التعامل مع المتصرف إليه أي ثقة بأنه صاحب موضوع التصرف المشهر لصالحه .
- 3- إن التحري عن حالة عقار معين يقضي أن يكون المستكشف عارفا ومتحققا من الاسم الكامل للملك الحقيقي للعقار خلال مدة الكشف عنها، أي أن يكون الطالب قد أطلع على الوثائق ملكية من يريد التعامل معه وفحصها والتحقق من سلامتها خلال مدة لا تقل عن 15 سنة وهي مهمة شاقة.²
- 4- يبرز في هذا النظام احتمال وجود عدة سندات لملكية عقار واحد، ويحدث هذا عندما يتصرف شخص ما في عقار معين معتقدا أنه المالك الحقيقي إلى شخص ثاني، ثم يفاجئ بشخص ثالث يدعى ملكية العقار بسند صادر عن المالك الحقيقي.
- 5- إن المالكين في نظام الشهر الشخصي مهددين بضياع ملكيتهم بالتقادم المكسب، بسبب ظهور من يدعى ملكية العقار بالتقادم ، إضافة إلى ذلك قد لا يشهر الحائز ملكيته المكتسبة بالتقادم و بالتالي نكون بصدد مالكين لعقار واحد، مالك خفي وهو الحائز ، ومالك ظاهر هو الثابت اسمه في سجلات مصالح الشهر .
- 6- إن التصرفات العقارية في نظام الشهر الشخصي قابلة للطعن، فهي مهددة بالزوال ، مما يهدد استقرار الملكية العقارية .³
- 7- إن لعيوب ومساوئ نظام الشهر الشخصي، أثرا سلبيا على التطور الاقتصادي والاجتماعي للدول، وذلك راجع لعدم التحديد الدقيق للعقارات، مما يجعلها تتنافى مع وثائق ومسح الأراضي،

¹- ريم مراحي ، المرجع السابق ، ص 84.

²- عيد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص ص 04-05.

³- جمال بوشناق ، المرجع السابق ، ص ص 20-21.

مما يؤدي إلى تغير لأسماء المالكين لأسباب مختلفة ، منها إجراء القسمة العقارية، اكتساب الملكية بالتقادم المكسب، الميراث، مما يخلق عدم استقرار في الملكية العقارية وبالتالي عدم الائتمان في المعاملات العقارية، وبالتالي فإن نظام الشهر الشخصي عاجز عن تحقيق الغرض الذي من أجله تأسس الشهر العقاري.¹

ثانيا : مزايا نظام الشهر الشخصي

رغم كثرة العيوب والمساوئ الموجودة في نظم الشهر الشخصي، إلا أنه لا يخلو من المنزايَا نذكر منها :

1-إن مجرد شهر التصرفات يعد قرينة على ملكية العقار من طرف الشخص الذي سجل التصرف، حتى و إن كانت هذه القرينة بسيطة وقابلة لإثبات العكس، مما يعني أن هذا النظام يؤدي دوره في إعلام الجمهور بوقوع تصرفات عقارية معينة، كما أن الدفع بتعدد سندات الملكية فيه الكثير من المبالغة، فغالبا ما يكون المتصرف في العقار هو المالك الحقيقي له.²

2- إن إجازة الطعن في التصرفات المشهورة تعد حماية للمالك الحقيقي من تصرف الغير في ملكه.³

3- إن هذا النظام لا يتطلب عملية مسح الأراضي العام، هذه العملية تكلف مبالغ مالية باهظة لا يسع الكثير من الدول تحملها .⁴

يتضح مما سبق أن نظام الشهر الشخصي لا يصلح أن يكون نظاما للشهر العقاري يحقق القدر الكافي من الائتمان في المعاملات العقارية، مما أدى إلى ظهور نظام آخر هو نظام الشهر العيني.

¹ - مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 15-16.

² - حسين عبد الطيف حمدان، المرجع السابق،ص 13.

³ - خالد عدلي أمير ، اكتساب الملكية العقارية بالحيازة، دار الفكر الجامعي، مصر ، دون طبعة، ص340.

⁴ - جمال بوشناق، المرجع السابق ،ص 22.

المبحث الثاني : نظام الشهر العيني

أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة استراليا، بفضل برنامج السيد "تورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية، والذي تم التصويت على مشروع القانون الخاص به المقدم للبرلمان في عام 1858م، وأطلق على هذا القانون اسم قانون "تورانس" .

المطلب الأول : تعريف نظام الشهر العيني ومبادئه

الفرع الأول : تعريف نظام الشهر العيني

يعرف نظام الشهر العيني أيضا بنظام السجل العيني أو العقاري، حيث تتم عملية الشهر العقاري في هذا النظام على أساس العقارات وليس الأشخاص المالكين لها، فتشكل مايسمى بالسجل العقاري الذي يمكك بحسب أرقام العقارات، هذه الأرقام تمنح للعقارات موجب عملية مسح الأراضي العام، ويتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار، وترتب هذه البطاقات حسب الأرقام الممنوحة لها أثناء عملية مسح الأراضي¹.

ويقوم نظام الشهر العيني على محورين رئيسيين، لا يمكن أن يوجد نظام الشهر العقاري العيني إلا بهما، وهما السجل العقاري (أولا) ومسح الأراضي (ثانيا).

أولا: السجل العقاري

لم يورد المشرع الجزائري أي تعريف للسجل العقاري، إلا أن المشرع المصري عرفه بأنه مجموع من الصفائف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة له وعليه، وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به.²

¹ - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، ص 05.

² - عبد الحميد الشواربي، المرجع السابق، نفسه ص 163.

أما الفقه فقد أورد مجموعة من التعاريف، منها أن " السجل العقاري يتألف من وثائق عديدة، يكون القيد الوارد في بعضها أكثر قوة من القيد الوارد في سواها¹، هذا التعريف يبدو غامضا ولا يعطي المفهوم الدقيق للسجل العقاري .

أما التعريف الجامع في نظرنا هو الآتي السجل العقاري هو مجموعة بطاقات عقارية تبين الوضعية القانونية للعقارات وتداول الحقوق العينية، تمسك في كل بلدية، وفي حالة مسح الأراضي وجب مطابقتها لوثائق المسح بصورة مطلقة.²

ثانيا : مسح الأراضي

ويسمى أيضا المسح العقاري، وأساس وجود السجل العقاري في النظام العيني، فعرفه الدكتور عمار بوضياف بأنه " عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق.³

هذا التعريف اكتفي بوصف عملية مسح الأراضي بالعملية الفنية ولم يحدد طبيعة العملية الفنية التي تعتمد من الأساس على عمليات القياس.

وعرفت عملية مسح الأراضي أيضا بأنها " تحدد وضعية الأملاك العقارية، وموقعها الجغرافي.⁴

الفرع الثاني : مبادئ نظام الشهر العيني

يقوم نظام الشهر العيني على خمسة مبادئ أساسية هي مبدأ التخصيص (أولا)، مبدأ القيد المطلق (ثانيا)، مبدأ قوة الثبوت المطلقة (ثالثا)، مبدأ المشروعية (رابعا) ومبدأ حضر التقادم المكسب (خامسا)

¹ - إدارة عبد ، الأنظمة العقارية ، مطبعة المنتبي، دون ذكر البلد ، الطبعة الثانية ، 1996، ص 121.

² - ريم المراهي ، المرجع السابق ، ص 101.

³ - عمار بوضياف، مسح العقاري وإشكالية القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد التجريبي ، المركز الجماعي الشيخ العربي التبسي ، أبريل 2006، ص 41.

⁴ - فرحات عازب ، مسح الأراضي والسجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، زرادة، عام 1993، ص 52.

أولاً : مبدأ التخصيص

يقوم مبدأ الشهر العيني على تخصيص صفحة أو بطاقة عقارية لكل عقار، يتم تدوين جميع التصرفات الواقعة على العقار في تلك الصفحة فهي تمثل وسيلة لإعلام الغير بكل ما تعلق بالعقار ومراجعة القيود الواردة عليه.

ثانياً : مبدأ القيد المطلق

وفق هذا المبدأ ليس للتصرفات أو القيود الواردة على عقار أي حجة على الغير، ولا تنشأ حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ قيدها في السجل العقاري، فالشهر هنا هو مصدر الحق.¹

ثالثاً: مبدأ قوة الثبوت المطلقة

بموجب هذا المبدأ ، فإن غثبات الملكية غير ممكن بالنسبة للشخص غير المقيد في السجل العيني، مما يعني وجود قرينة قاطعة لا تقبل إثبات العكس على ملكية العقار أو حق العيني، وبالتالي فإن هذا التصرف صحيح وخال من العيوب، لأن شهر التصرفات يطهرها من كل العيوب مهما كان مصدرها، فيصبح المتصرف في مأمن من كل دعوى ترفع ضده بخصوص هذا التصرف.²

رابعاً : مبدأ المشروعية

إن السندات الخاضعة للشهر العقاري تسبقه عملية مراقبة دقيقة للتأكد من خلوها من أي عيب لأن القاعدة في النظام العيني أن التسجيل بإدارة الشهر العقاري ينشئ الحق العيني.³

وتحقيقاً لهذا المبدأ، يملك المحافظ العقاري دوراً إيجابياً مهماً ومميزاً، حيث أو كل له المشرع سلطة مراقبة السندات الخاضعة للشهر العقاري، ومدى توفرها على الشروط الشكلية

¹ - عبد التواب معوض، السجل العيني علماً وعملاً، دار الفكر العربي ، مصر ، 1988، ص38.

² - جمال بوشناق، المرجع السابق، ص30-31.

³ - عبد التواب معوض، المرجع السابق ، ص39.

والموضوعية، كما تشير إليه المادة 105 من المرسوم 63/76 "يحقق المحافظ العقاري، بمجرد اطلاعه على البيانات الموجودة في الوثيقة المودعة، بأن موضوع أو سبب العقد ليس غير مشروع أو مناف للأخلاق أو مناف للنظام العام بكل وضوح.¹

وليس للمحافظ العقاري أن يمس بأصل السند أو تعديله ، وإنما يكتفي برفض إجراء الإشهار.²

خامسا : مبدأ حظر التقادم المكسب

إن التقادم وسيلة من وسائل اكتساب الملكية، غير أنه في ظل نظام الشهر العيني، لا يمكن أن يكون سببا من أسباب اكتساب الملكية العقارية، وذلك لتعارضه مع مبدئين من مبادئ الشهر العيني وهما مبدأ القيد المطلق ومبدأ قوة الثبوت المطلقة، واللذان يقتضيان بأن من يسجل اسمه في سجل العيني كمالك للعقار يصبح في مأمن من أن يفاجأ بأي مغتصب يزعم ملكيته للعقار، وبناء على ذلك فإن الحقوق الغير مشهورة يمكن اكتسابها بالتقادم دوم أن يعتبر ذلك خروجاً على مبدأ حظر التقادم.³

المطلب الثاني : تقييم نظام الشهر العقاري العيني

تفادى نظام الشهر العقاري العيني الكثير من عيوب نظام الشهر الشخصي، ورغم هذا فهو لا يخلو من العيوب .

أولا : مزايا نظام الشهر العقاري

يتمتع النظام الشهر العقاري العيني بمزايا عديدة:

¹ - المادة 05 من المرسوم 63/76.

² - مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص 25-26.

³ - عبد التواب معوض، المرجع السابق ، ص 62.

- 1- يتميز نظام الشهر العيني بالوضوح، لأن السجل العقاري يتضمن كافة البيانات المتعلقة بالعقار، فمن يحتاج لأي بيانات عن عقار معين فليس عليه سوى الاطلاع على الصحيفة المخصصة لهذا العقار .
- 2- نظام الشهر العيني يقلل من المنازعات على الملكية العقارية والحقوق العينية المتفرغة عنها، كما يؤدي إلى تثبيت مساحة العقار وضمان عدم التعدي عليه أو الاستيلاء على جزء منه، وهذا راجع لتمتع هذا النظام بمبدأ التخصيص¹.
- 3- يصون الحقوق العينية العقارية من خطر اكتسابها بالتقادم، لأن مرور الزمن لا يسري على الحقوق المسجلة في السجل العقاري.
- 4- نظام الشهر العيني يؤدي إلى استقرار في الملكية وتوفير الثقة بها، وهذا يشجع على التعامل في العقارات ويعزز الائتمان العقاري، مما يساهم في التنمية الاقتصادية والاجتماعية.²
- 5- إن ضبط السجل العقاري على أسس سليمة يمكن الدولة من إحكام مراقبتها على السوق العقارية، وتحصيل الرسوم ورفض الضرائب على المالكين لفائدة الخزينة العمومية.³
- 6- نظام الشهر العيني يتفادى تأثير العيوب والأخطار الناجمة عن تشابه الأسماء، فطالما أن العقار هو أساس السجل العقاري، فلا مجال لمشكل تشابه الأسماء، كما يضمن هذا النظام عدم تعارض سندات الملكية لأنها تستخرج من مصدر واحد وهو البطاقة العقارية.⁴

ثانيا : عيوب نظام الشهر العيني

رغم كل المزايا التي يتمتع بها نظام الشهر العيني، فقد وجهت له السهام التالية:

¹- خالد عدلي أمير، المرجع السابق ، ص51.

²- حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع الايق، ص 16.

³- مجيد خلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، المرجع السابق ، ص19.

⁴- جمال بوشناق، المرجع السابق، ص34-35.

- 1- إن تطبيق نظام الشهر العيني، يستلزم القيام بعملية مسح الأراضي لكافة أرجاء البلاد وتحديد موقع وحدود ومساحة وأطوال، وإجراء تحقيق لإثبات صحة الحقوق العينية بكل عقار، مما يتطلب مصاريف كبيرة، لذا فهو ينتشر في البلاد المتقدمة اقتصاديا.
- 2- إن تطبيق نظام الشهر العيني يضي بمصلحة المالك الحقيقي لصالح مكتسب العقار، وذلك لما يتمتع به من قوة ثبوت مطلقة.¹
- 3- إن تخصيص بطاقة عقارية أو عدة بطاقات لكل وحدة عقارية أمر صعب التطبيق في البلدان التي تتجراً فيها الملكية إلى أجزاء كثيرة جدا، خاصة في حالة الميراث أين تقسم العقارات الموروثة، فيصبح كل شخص أو عدة أشخاص مالكين لأجزاء صغيرة جدا من العقار.
- 4- ورغم ذلك يبقى نظام الشهر العيني المشروع الذي تطمح كل الدول للوصول إلى تطبيقه وتعميمه لتحقيق فكرة الائتمان العقاري.

المبحث الثالث : موقف المشرع الجزائري من نظامي الشهر العقاري

لقد مر نظام الشهر العقاري في الجزائر بعدة مراحل ووقفت بدورها أمام الخلفية التاريخية من تطبيقه على الملكية العقارية في الجزائر، لذلك كان من الواجب الوقوف على أهم تلك المراحل بداية من الحقبة الاستعمارية الفرنسية إلى غاية الاستقلال وما بعد، ثم مرحلة صدور الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ومرحلة ما بعد صدور الأمر إلى اليوم، لذا قسمت هذا المبحث إلى مطلبين أتناول في المطلب الأول نظام الشهر العقاري قبل صدور الأمر رقم 74/75، وفي المطلب الثاني نظام الشهر العقاري منذ صدور الأمر رقم 74/75.

¹ - عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني، دار المطبوعات الجامعية، مصر، عام 2006، ص ص 14 - 15.

المطلب الأول: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل صدور الأمر رقم 74/75

تميزت هذه المرحلة بتطبيق نظام الشهر الشخصي، ويمكن تقسيمها إلى مرحلتين

أولا : مرحلة الاستعمار الفرنسي حتى سنة 1962

في هذه المرحلة صدرت عدة قوانين تخص العقار في الجزائر إلا أن أهمها كان قانون قانون 22 أفريل 1862 جاء هذا القانون لتنظيم الجزائر تنظيم إداري، ونصت المادة 02 من على أن " القبائل لهم حق الملكية على الأراضي التي يستغلونها مهما كان السبب" من هذه المادة أصبحت كل قبيلة وكل دوار له ملكية وأدخلت فكرة الملكية لأول مرة في الجزائر وبدأت فكرة الشيوع في الاختفاء تدريجيا، فأصبحت القبائل تمتلك الأراضي ونتج عن ذلك تقسيم الأراضي بين الدواوين، فأدخل هذا القانون الملكية الخاصة على غرار ما هو موجود في فرنسا وبعده جاء قانون 26 جويلية 1873 وهو قانون " فارني" حيث جاء لتطبيق كل التصرفات القانونية لنابليون في حالة خلاف أجنبي مع جزائري أو بين جزائريين في الجزائر، فجاءت المادة 07 منه لتستثني من تطبيق هذا القانون كل مل يتعلق بالأسرة والأحوال الشخصية حيث نصت المادة 815 من القانون المدني الفرنسي " لا يرغم احد على البقاء في حالة الشيوع " هذه المادة جاءت عامة سواء بالنسبة للفرنسيين أو الجزائريين .

ورغم صدور عدة قوانين بهذا الخصوص، إلا ما يهمننا في كل ما صدر عن الإدارة الفرنسية منذ احتلالها للجزائر هو معرفة نوع النظام الذي كان مطبقا على الملكية العقارية في الجزائر أثناء هذه الفترة وهو ما يفرض معرفة النظام الذي كان سائدا في فرنسا آنذاك .

ففي التشريع الفرنسي نجد المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 04/01/1955 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا، والذي كان يجسد نظام الشهر الشخصي، وتم تطبيقه في الجزائر بموجب المرسوم رقم 59/1190 المؤرخ في 21/10/1959 والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداء من أول مارس 1961 وذلك بموجب المرسوم رقم 61/53 المؤرخ في 18/02/1961، كما أصدر المشرع الفرنسي المرسوم رقم 61/185 المؤرخ في 22/02/1961 المتضمن تنظيم

الإدارة العمومية محددًا طرق إعداد الدفتر العقاري وصلاحيات محافظ الرهون في إيداع الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.¹

ثانيا : مرحلة الاستقلال حتى سنة 1975 وقبل صدور الأمر 74/75 .

هذه المرحلة تميزها ثلاث فترات :

1- الفترة الانتقالية ما بين 05 جويلية 1962 إلى غاية 15/12/1970 .

وتبدأ بصدور الأمر رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 الذي نص في مادته الأولى : " تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما يمس بالسيادة الوطنية في الجزائر"، وهذا نتيجة لحالة الفراغ الذي تعرضت له الإدارة الجزائرية بعد مغادرة الموظفين الفرنسيين للجزائر. وهذا يعني استمرارية تطبيق نظام الشهر الشخصي على الملكية العقارية، وبالمقابل حاولت السلطات الجزائرية إيجاد وسائل لتنظيم الملكية العقارية وحمايتها وهذا ما أثمر عن صدور العديد من القوانين والمراسيم لعل أهمها الأمر المؤرخ في 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، وكذا المرسوم رقم 18/63 المؤرخ في 18/03/1963 المتضمن لتنظيم الأملاك الشاغرة الصناعية والتجارية وجميع الحقوق العقارية.

2- فترة صدور الأمر 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، المتضمن مهنة الموثق والذي أوجب صراحة الرسمية في التعاقد بموجب المادة 12 التي نصت: " يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد. والذي بدأ العمل به ابتداء من 01/01/1970.

3- فترة دور الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 18/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية في إطار تنظيم القطاع الفلاحي الذي نص على تأسيس مسح الأراضي العام، وهذا يعكس بكل وضوح ضرورة وضع قاعدة قانونية وتقنية للقضاء العقاري وحمايته.

¹ - لقد أدخل هذا المرسوم تغيير جذري في نظام الشهر العقاري الفرنسي على المستوي التقني والقانوني ، فعلى المستوى التقني أحدث مايسمي بالفهرس العقاري يتضمن كل البيانات المتعلقة بالعقارات والإطراف وعلى المستوى القانوني أخضع الإجراءات التي تفوق مدتها 12 سنة إلى عملية الشهر العقاري وكذا الشهادات التوثيقية.

وفي هذا الصدد أصدرت المحكمة العليا قرار بتاريخ 2006/04/12 ملف رقم 348178 قضية (م_ع) ضد (أرملة م ت ع ومن معه) والذي قضت فيه بنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن المجلس قضاء البلدية بتاريخ: 2002/06/09 والذي أجابت فيه عن الوجه الخامس المأخوذ من أن قضاة الموضوع طلبوا أصل العقد حول الوجهين الثاني والثالث مجتمعين لارتباطهما وتكاملهما والمأخوذ من قاعدة جوهرية في الإجراءات وانعدام الأساس القانوني للقرار:

حيث من الثابت وما استقر عليه اجتهاد المحكمة العليا أن العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق صحيحة والتي لم يتم شهرها والثابتة التاريخ فإنها تعتبر صحيحة ومنتجة لأثارها.

وحيث أن قضاة الموضوع لما طبقوا نص المادة 18 من المرسوم رقم 11900/59 و المؤرخ في 1959/10/22 عن الجمهورية الفرنسية فإنهم أساؤا تطبيق القانون...وبذلك فإن قضاة الموضوع قد أشابوا قرارهم بعبء انعدام الأساس القانوني عرض قرارهم للنقض والإبطال.¹

4- فترة صدور الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم،² وهذا في إطار تقرير وحماية الملكية العقارية أكثر، وكان أول وأهم نص تطرق فيه المشرع بصراحة إلى ضرورة إخضاع كل التصرفات العقارية إلى عملية الشهر العقاري وضرورة مراعاة قواعد الشهر وأثاره، هو نص المادة 793 منه والتي نصت " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.³

¹ - مجلة محكمة العليا، العدد الأول 2006 ص 435.

² - بالقانون رقم 70/80 المؤرخ في 09 عشت 1980 والقانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 يناير 1983 والقانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988 والقانون رقم 01/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 والقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005.

³ - المشرع من خلال هذه المادة يوجي إلى قانون سوف يأتي لاحقا يتضمن تنظيم أحكام الإشهار العقاري، وهو ما يستشف من عبارتها الأخيرة مرجع: مجيد خلوفي- المرجع السابق ص 08.

وإذا كان المشرع الجزائري في ظل هذا الأمر وفي ظل القوانين التي سبقته أشار إلى عملية الإشهار العقاري، فإن المواد التي تضمنتها غير كافية لتنظيم الملكية العقارية، لذلك كان من الضروري إيجاد نظام للشهر العقاري ليحقق ذلك، وهو ماتجسد فعلا بعد مرور شهرين فقط عن صدور هذا الأمر، وذلك بصدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني : نظام الشهر العقاري في الجزائر منذ صدور الأمر رقم 74/75 .

لقد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني منذ صدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ولأجل تفعيله وتوسيعه صدرت مراسم تطبيقية أهمها:

- المرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 24/12/1984 والمرسوم رقم 183/92 المؤرخ في 07/04/1992 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام.

- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 والمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 والمتضمن تأسيس السجل العقاري.

إلا أن تحقيق هذا النظام واقعا لا يكون إلا على سبيل التدرج حتي تتم عملية مسح كل أقاليم البلديات مما جعل المشرع يبقي على نظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية، وذلك في المناطق غير الممسوحة¹، وهو ما نستشفه من نص المادة 27 من الأمر 74/75 التي نصت على: " إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار في محافظة عقارية والتي تخص عقارات أو حقوقا عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي تفهرس بصفة

¹- وهو مانصت عليه صراحة المادة 113 من الأمر 76-62 بقولها " خلافا لأحكام المادتين 19-26 من هذا المرسوم وإلى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية، فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية ، مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل إيداعات تفهرس مستخرجات الوثائق التي يتم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات العقارية تحت اسم كل مالك....."

انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقا لكيفيات تحدد بموجب مرسوم.

ولقد أوكل الأمر المذكور أعلاه مهام إعداد مسح الأراضي والمحافظة عليها إلى الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، إلا أنه بصدر المرسوم التنفيذي رقم 234/89 المؤرخ في 1989/12/19 أصبحت هذه المهام اختصاص الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، كما أكد على ضرورة إنشاء السجل العقاري وأن هذه العملية لا يمكن أن تتم إلا بعد القيام بعملية المسح العام للأراضي التي تحدد وتعرف النطاق الطبيعي للعقارات على إقليم كل بلدية، وبعد السجل العقاري الوضعية للعقارات، ويبين تداول الحقوق العينية ويمسك على شكل مجموعة البطاقات العقارية التي ينسخ محتواها على الدفتر العقاري الذي يسلمه المحافظ العقاري إلى المالك باعتباره سنداً للملكية .

إلى جانب الأمور الإجرائية التي جاء بها هذا الأمر وكافة المراسيم المطبقة له. فإنه أرسى قواعد الشهر العيني من خلال تأكيده على قاعدة الأثر المنشئ والناقل للشهر طبقا للمادتين 15 و 16 منه .

فالمبدأ العام الذي جاء به الأمر 74/75 هو أن الملكية العقارية لا تنتقل إلا بالشهر، أي أن القيد تخضع له التصرفات المنشئة أو المقررة حقوقا عينية عقارية تبعية كحقوق الرهن والامتياز¹ هو الذي ينشئ الحق وليس التصرف، وهذا يترتب عليه إن الحق لا ينتقل بأثر رجعي لما قبل القيد كالرجوع بأثار القيد إل تاريخ انعقاد وليس للعقد أي أثر في نقل الملكية لأن العبرة بالشهر في المحافظة العقارية.

¹ - د عبد الحميد ألسواربي- المرجع السابق ص 06.

الفصل الثاني

أحكام الشهر العقاري في القانون الجزائري

الفصل الثاني : أحكام الشهر العقاري في القانون الجزائري.

إن دراسة أحكام الشهر العقاري تتطلب تحديد الجهة المكلفة بعملية الإشهار العقاري، وقد اكتسب المشرع الجزائري، المحافظ العقاري محور أساسي في نظام الشهر من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالإشهار، والتي أسندت له مجموعة من الخصائص عبر جملة من المهام والصلاحيات . حتى تمكنه من مراقبة إجراءات عملية الشهر العقاري . لتحقيق حماية الملكية العقارية، غير أن هذه الغاية تصطدم بصفة المحافظ العقاري كموظف عمومي¹ نتيجة لطبيعة القرارات التي يصدرها والتصرفات التي يقوم بها والتي يمكن المنازعة فيها وإلغائها، وبالتالي المسؤولية الناتجة عنها بمختلف أنواعها والجزاء المترتب عن ذلك.

ولهذا فإن الجهة الكلفة بعملية الإشهار هي المحافظة العقارية التي يديرها المحافظ العقاري، ودون التطرق إلى مفهومها وتنظيمها الداخلي ومهامها باعتبار مجال البحث لا يتسع لذلك، لهذا سنسلط الضوء أكثر على مهام وصلاحيات المحافظ العقاري في مبحث أول والمنازعات المتعلقة بعملية الشهر في مبحث ثاني على أن نخصص المبحث الثالث لطبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.

¹ - المحافظ العقاري موظف عام يخضع لقانون الوظيفة العامة ويباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية.

المبحث الأول: مهام و صلاحيات المحافظ العقاري في القانون الجزائري.

إن عملية الشهر العقاري عملية صعبة ودقيقة، أوكلت من أجلها عدة سلطات وصلاحيات للمحافظ العقاري . حتى يستطيع ضبطها- وهذه الصلاحيات مرتبطة ارتباطا وثيقا بالمهام المسندة له، مما يجعل من حصر هذه الصلاحيات أمرا مهما بعد تحديد مهامه لذلك قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين نتطرق في المطلب الأول إلى مهام المحافظ العقاري مع التركيز على أهمها وفي المطلب الثاني نتناول صلاحيات المحافظ العقاري.

المطلب الأول:مهام المحافظ العقاري.

نظرا لطبيعة نظام الشهر العيني فإن مهام المحافظ العقاري كثيرة ومختلفة ونكتفي في هذه الدراسة بالمهام الفنية والتقنية المرتبطة بجوهر عملية الشهر العقاري، دون التطرق للمهام العادية للمحافظ العقاري المتعلقة بتسيير المحافظة العقارية كالعضوية في لجنة مسح الأراضي وإعطاء المعلومات للأشخاص والمحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار بما في ذلك التنسيق ومراقبة مكاتب المحافظة التابعة لاختصاصه وعليه تتجسد مهام المحافظ العقاري في:

أولاً:مسك السجل العقاري.

لقد اكتفي المشرع الجزائري في نص المادة 03 من الأمر رقم 75م74 بذكر أهمية السجل العقاري ودوره حيث نص على أنه: يعد السجل العقاري بعد انتهاء الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، وهذا بالرغم من أنه أول نص قانوني يتضمن نظام الحفظ العقاري، ومع ذلك فلم يعرفه المشرع الجزائري وذلك على خلاف العديد من التشريعات التي تطبق نظام الشهر العيني.¹

¹ - عرف المشرع المصري السجل العقاري بأنه مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار ويبين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة عليه، ويبين التعديلات المتعلقة به.

يعد السجل العقاري على أساس وثائق المسح المودعة بعد انتهاء من عملية المسح العام للأراضي، وذلك في إقليم كل بلدية وعلى أساس القرارات وشهادات الملكية المقدمة من طرف المعنيين طبقاً لنص المادة 11 ويتم مسكه على شكل مجموعة البطاقات العقارية كما نصت عليه المادة 12 من الأمر 74/74: "إن السجل العقاري المحدد بموجب المادة 03 المذكورة أعلاه يمسك في كل بلدية على شكل مجموعة البطاقات العقارية".

وقد أسندت مهمة مسك السجل العقاري للمحافظ العقاري بموجب المادة 20 من الأمر المذكور أعلاه: "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري"، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري المادة 16 منه التي أسندت للمحافظ العقاري إعداد ومسك السجل العقاري.¹

ثانياً : إعداد مجموعة البطاقات العقارية.

البطاقات العقارية والسجل العقاري ليس مفهوم واحد، وإنما البطاقات العقارية هي أداة مستحدثة تهدف إلى تنظيم عملية الحفظ العقاري للوصول إلى معرفة الحالة القانونية والمادية للعقار بسهولة، وبالرجوع إلى المادة 20 من الأمر 74/75 فإن المحافظ العقاري مكلف بإتمام إجراءات الشهر العقاري ومن بين هذه الإجراءات أن يقوم بإنشاء بطاقات عقارية لكل عقار يراد شهره وتعتبر المحافظة العقارية بمثابة عنوان أو بطاقة هوية بالنسبة للعقار، وهو ما يجسد مبدأ التخصيص الذي يقوم عليه نظام الشهر العيني، حيث تنص المادة 19 من المرسوم 63/76 على أن مجموعة البطاقات العقارية تمثل النطاق الطبيعي للعقارات، ومن جهة أخرى بطاقات العقارات التي تبين الوضعية القانونية لهذه الأملاك لأنها تضمن لكل بلدية تابعة لاختصاص المحافظة العقارية بطاقات قطع الأراضي، بطاقات العقارات الحضرية كما نصت عليه المادة

¹ - رمول خالد المرجع السابق ص 86

23 من المرسوم 63/76: "تحدث بطاقات قطع ارض للملكية بالنسبة لكل وحدة عقارية موجودة في مسح الأراضي العام الذي تم إعداده والوحدة العقارية هي مجموع القطع المجاورة التي تشكل ملكية واحدة أو ملكية على الشيوخ والمثقلة بنفس الحقوق والأعباء"، وهو ما نصت عليه المادة 27 من نفس الأمر الذكور أعلاه بالنسبة للعقار الحضري: "تعد بطاقة عقارية لكل عقار حضري ولكل جزء من عقار حضري حسب مفهوم المادة 21، وتعد بطاقة العقار الحضري حتى في حالة عدم وجود مسح للأراضي، وفي هذه الحالة يعين العقار بالاستناد على البلدية التي يقع فيها اسم الشارع والرقم".

ولإعداد البطاقة العقارية نصت المادة 13 من الأمر 74/75 على أنه: "لا بد أن يودع المعنيين لزوما جدولاً محدوداً على نسختين سواء كان محددًا من طرف الموثق أو كاتب الضبط ويتم إرفاقه بالسندات والعقود المثبتة لملكية العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر، وهذا الجدول يجب أن يتضمن بدقة وصف العقارات أو الحقوق العينية الأخرى المقدمة للشهر وذلك بالاستناد إلى مخطط المسح وهوية وأهلية أصحاب الحقوق والأعباء المثقلة بها".

ويجب الإشارة في هذه البطاقات إلى كل العقود الرسمية والقرارات القضائية ومحاضر المسح والهوية الكاملة لأصحاب الحقوق والعقارات وكل تعديل على القطعة الأرضية، وباختلاف موقع العقار إذا كان في منطقة ممسوحة أو غير ممسوحة ستختلف البطاقات لذلك نجد نوعين من البطاقات العقارية:

- بالنسبة للمناطق غير الممسوحة: فإنه يتم مسك بطاقات عقارية أبجدية حسب كل مالك طبقاً لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية كما جاءت به المادة 27 من الأمر 74/75 والتي نصت: "إن كل العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية والتي تخص عقارات أو حقوق عينية ريفية موجودة في بلدية لم يعد فيها مسح الأراضي تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة تمسك على الشكل الفردي طبقاً لكيفيات تحد بموجب مرسوم".

ويقوم المحافظ العقاري بمسك مجموع البطاقات حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق التي تم إشهارها طبقا للمادة 44 من المرسوم رقم 63/76.

ونصت المادة 02 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، نصت: "يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في المرسوم رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 مهما كانت طبيعتها، يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية القانونية للعقار"، لذلك فإن هذا النوع من العقارات لا بد أن تخضع لنفس الإجراءات المطبقة فيما يخص العقارات التي يتم مسكها في بطاقات عقارية بواسطة تحقيق واسع يقوم به المحقق العقاري، ليتم شهره وترقيمه من قبل المحافظ العقاري بعد الانتهاء من عملية التحقيق العقاري، ومن ثم يحق للمعني طلب تنفيذ كل الإجراءات المتعلقة بالعقار وهو ما يعد سندا للملكية يستطيع المعني تسلمه من مصالح الحفظ العقاري الولائي مثلما ورد بالمادة 16 من القانون رقم 02/07 المذكور أعلاه.

• أما المناطق الممسوحة: فإنه يتم مسك بطاقات عقارية عينية.

وعملية مسك البطاقات العقارية تقتضي أن يقوم المحافظ العقاري بترتيبها وذلك حسب طبيعة كل عقار.

إلا أن المهمة الأساسية للمحافظ العقاري في إعداد ومسك مجموعة البطاقات العقارية هي عملية التأشير على هذه البطاقات والتي يجب أن تظهر فيها تاريخ الإشهار ومراجعته.

وأشارت المادة 34 من الامر 63/76 على أن كل تأشير خاص بإجراء يجب أن يشمل تاريخ العقود . القرارات القضائية أو الوثائق . نوع الاتفاقات أو الشروط أو التسجيلات التي تم إشهارها من طرف الموثق أو السلطة القضائية أو الإدارية المبلغ الأساسي للثمن أو التقدير أو المعدل مبلغ الدين ومجموع الملحقات المضمونة ويكون التأشير بصفة واضحة ومختصرة وبالحر

الأسود، أما التأشير الخاصة بالتسجيلات فأنها تتم بالحبر الأحمر والتأشير على شهادة موثقة باسم كل الورثة وحصه كل واحد إذا كان ذلك واضحا في الشهادة، والتأشير بانه عديم الأهلية لا بد أن يبين في البطاقة نوع عديم الأهلية.

ثالثا: ترقيم العقارات المسوحة.

بعد الانتهاء من عملية المسح من طرف لجان المسح فإنه يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري لقاء محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويجب أن يكون هذا المحضر محل إشهار خلال 8 أيام من تاريخ الإيداع ليحاط الجمهور علما عن طريق الإعلان في الصحافة، ويمنح لكل ذي مصلحة أجل ترقيم مؤقت لمدة 4 أشهر للإطلاع على الوثائق وتقديم الاعتراضات وإيداع كل الوثائق التي لم تسلم للجنة المسح أو لم تقبل لإثبات حقوق المتظلمين على الأراضي والعقارات موضوع المسح وتمكن لكل ذي مصلحة أن يعترض على تثبيت أو إشهار حق لصالح الغير، وعلى المحافظ العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح من عون المسح . وهي المرحلة التي ينتهي فيها العمل التقني ويبدأ مباشرة العمل القانوني بترقيم العقارات الذي يعتبر قد تم من يوم الإمضاء على محضر التسليم ولترقيم ثلاث حالات:

أ . **الترقيم النهائي:** نصت عليه المادة 12 من المرسوم رقم 63/76 وذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها على سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به، وذلك لإثبات حق الملكية ويجب أن توضح بدقة الحقوق المتعلقة بالملكية وعلى إثر ذلك يسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري عنوان الملكية.

ب . **الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر:** طبقا للمادة 13 من المرسوم 63/76 يكون هذا الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمليكيها الظاهرين بسندات ملكية قانونية، أي الذين تسمح لهم حيازتهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، أما الحيازة لمدة 15 سنة أو الحيازة لمدة 10 سنوات وذلك حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح أو من تحصلوا على شهادة الحيازة

ويعتبر هذا الترقيم لمدة 04 أشهر من يوم الترقيم ويصبح نهائيا بعد انقضاء مدة 04 أشهر في حالة عدم تلقي المحافظ العقاري لأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو في حالة سحب أو رفض الاعتراضات التي تكون قد حدثت، وفي حالة انعدام هذه الحالات يتم تسليم الدفتر العقاري للشخص المعني بحق الملكية.

وما يؤكد ذلك هو ما وصلت اليه المحكمة العليا بخصوص القرار الصادر بتاريخ 2006/11/15 ملف رقم 367715 في قضية (ي . ش . ح) ضد (س . م - ن) والذي قضت فيه بإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2004/02/10.

المبدأ: تعطى شهادة الترقيم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية، طالما لم يطعن فيه قضائيا.

وعن الوجه المثار:

..... حيث أن شهادة الترقيم المؤقت التي هي بحوزة الطاعن التي قدمها أثناء النزاع تعطي له صفة المالك الظاهر عملا بالمادتين 13 و16 من المرسوم المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بالشهر والدفتر العقاري لكونها ستؤدي إلى الحصول على الدفتر العقاري، الذي هو رأس المستندات الرسمية في إثبات الملكية العقارية إذا لم يقع الطعن فيه.

وحيث أن القضاة لم يراعوا إلى هذه النصوص المطبقة في قواعد الشهر، وأغفلوا الإطلاع عليها مما يجعل القرار قد جاء فاقتدا للأساس القانوني ومخالف للقانون الساري المفعول وهو الأمر الذي يجعله عرضة للنقض والإبطال.¹

ج . الترقيم لمدة سنتين: يعتبر الترقيم لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات إثبات كافية أو معترف بها، وبالتالي يعتبر أصحابها فقط حائزين لأنهم لم يثبتوا مدة الحياة بالتقادم كون سنداتهم ضعيفة أو منعدمة قانونا، وهذا الترقيم يكون مؤقت لمدة سنتين

¹ - مجلة المحكمة العليا . العدد الثاني 2006 ص 413

ويمكن لمن له مصلحة الاعتراض على هذا الترقيم كما يمكن للمحافظ العقاري سحبه خلال مدة الترقيم مؤقتا، وعندها لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية يعد الترقيم مؤقتا لمدة سنتين من تاريخ إتمام هذا الترقيم، وبعد فوات الأوان يصبح الترقيم نهائي ويتم تسليم الدفتر العقاري ويمكن الاعتراض على الترقيم المؤمن في غضون سنتين أو سحب الترقيم بعد ورود معلومات مؤكدة تنازع في الحيابة كظهور المالك الحقيقي¹

رابعا: تسليم الدفتر العقاري.

لقد عرفت المادة 18 من الأمر 74/75 الدفتر العقاري بأنه نقل لكل المعلومات الواردة في البطاقات العقارية، ويتم تسليمه من طرف المحافظ العقاري إلى المالك وذلك بمناسبة الإجراء الأولي للشهر بعد ضبطه من خلال الإشارة إلى جميع العقود المذكورة وذكر كل البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

وقد اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري سندا للملكية كما نصت عليه المادة 19 من الامر 74/75: تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر العقاري الذي يشكل سندا للملكية، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية والمؤرخ في 28/06/2000 ملف رقم 197920 والذي جاء فيه: "من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية".²

وهو ما يفسر أن الدفتر العقاري يبقى لدى المحافظة العقارية في حالة ما إذا تصرف مالك العقار في عقاره بمقتضى تصرفا ناقلا للملكية ويظل يحتفظ به إلى غاية تسليمه الى المالك الجديد، وإذا كانت الملكية مشاعة فأن الدفتر العقاري يكون باسم جميع الشركاء ويودع لدى المحافظة العقارية ما لم يكن هؤلاء المالكين قد عينوا وكيلا عنهم من بينهم لحيابة الدفتر

¹- ليلي زر وقي ،حمدي باشا . المرجع السابق ص 50.

²- المجلة القضائية العدد 1 لسنة 2001 الصادر عن المحكمة العليا ص 249.

العقاري، وفي كل الحالات لا بد من التأشير إلى الجهة التي أُل إليها الدفتر العقاري تجنباً لضياعه ونفس الشيء في حالة إتلافه فإن المحافظ العقاري يقوم بإنشاء دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق مع الإشارة إلى ذلك في البطاقة العقارية لنفس العقار.

ويسلم الدفتر الجديد في حالة ضياع الدفتر القديم بناء على طلب كتابي مسبب يقدم للمحافظ العقاري الذي يجب عليه التأكد من مدى مطابقة هذا الطلب مع هوية الشخص والبطاقة العقارية الخاصة بذات العقار، كما يمكن له تصحيح الأخطاء المادية الواردة فيه دون اللجوء إلى القضاء، أما إذا كانت البيانات الخاطئة لا تؤثر على جوهر البيانات الواردة فيه وذلك إما بمبادرة من الحافظ العقاري وإما بناء على طلب حائز الدفتر العقاري ويشهد المحافظ العقاري عند كل طلب على الدفتر إلى موافقة هذا الأخير على البطاقة أو البطاقات العقارية.

المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري.

إن قيام المحافظ العقاري بمهامه على أحسن وجه يتجلى أساساً عند مراقبته لإجراءات الشهر من خلال قاعدتي الرسمية والشهر المسبق وتأسيس السجل العقاري بعد تأكيده من مدى توافر الشروط اللازمة في عملية الشهر العقاري، ولمعالجة هذا المطلب أتطرق إلى الإيداع القانوني والقيام بعملية الشهر باعتبارها من أهم صلاحيات المحافظ العقاري، ثم أعرج على صلاحيات المحافظ العقاري في عملية الإيداع غير القانوني ورفض الشهر.

أولاً: الإيداع القانوني وإجراء الشهر.

الإيداع هو عملية قانونية وإجراء أولي أساسي، يتمثل في وضع الوثائق المراد شهرها من طرف الأشخاص أو من خول لهم القانون ذلك لدى المحافظ العقاري، فمن الآجال التي حددها الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل والطابع المعدل والمتمم لاسيما المادتين 192 و195 منه على أنه: "يجب على محرري العقود والوثائق الخاضعة للشهر العقاري قبل إيداعها لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً القيام بتسجيلها بمصلحة التسجيل المختصة ومن هنا

تكتسب هذه الوثائق تاريخا ثابتا، إلى سلامة باقي الإجراءات لا بد أن يكون هذا الإجراء الأولي سليما قانونيا ولا بد من التفريق بين الإيداع الخاص بالوثائق والشهادات والإيداع الخاص بعقود الرهن والامتياز.

1 . إيداع الوثائق والشهادات:

يتم إيداع الوثائق والشهادات على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا أي مكان وقوع العقار على مستوى قسم الإيداع وعمليات المحاسبة، أين يقوم المحافظ العقاري بمسك "سجل الإيداع" الموقع عليه من قبل قاضي المحكمة التابعة لاختصاصها المحافظة العقارية و يقيد فيه الوثائق المودعة قصد إجراء الشهر لها حسب ترتيبها ، وعملية الإيداع هذه تخضع لأجال قانونية محددة حسب نص المادة 99 من المرسوم رقم 63/76 التي تحدها كما يلي:

- بالنسبة للشهادات الموثقة شهران ابتداء من اليوم الذي قدم الالتماس إلى الموثق ويرجع هذا الأجل إلى 04 أشهر إذا كان أحد المعنيين بالخارج ويكون أصحاب الحقوق العينية الجدد مسؤولين مدنيا إذا قدم الالتماس إلى الموثق لأكثر من 06 أشهر.

- بالنسبة لأوامر نزع الملكية 08 أيام من تاريخها.

- بالنسبة للقرارات القضائية الأخرى شهرين من اليوم الذي تصير فيه نهائية.

- بالنسبة للعقود الأخرى من يوم تاريخها، وفي حالة ما إذا كان يجب الإشهار في مكتبين أو أكثر، فإن الأجل المنصوص عليه يمدد ب15 يوما كاملا بالنسبة لكل مكتب زيادة عن الأجل الأول".

إلا أن هذه المواد عدلت بنص المادة 19 من قانون التسجيل الوارد في قانون المالية لسنة

2004 وأصبحت على النحو التالي:

- بالنسبة للشهادات بعد الوفاة لا بد أن تودع خلال 3 أشهر ابتداء من تاريخ تحرير هذا المحرر ويمدد الأجل إلى 5 أشهر إذا كان أحد المعنيين مقيما بالخارج ويمكن أن تقام المسؤولية المدنية للمالكين الجدد للحقوق العينية إذا كان تحرير المحرر بعد أكثر من 6 أشهر من الوفاة.
 - بالنسبة لإيداع الأحكام القضائية يكون خلال 3 أشهر من اليوم الذي أصبحت فيه نهائية.
 - بالنسبة للعقود والوثائق الأخرى إيداعها لا بد أن يكون خلال مدة 3 أشهر من تاريخ تحريرها، وفي الحالة التي يجب أن يتم فيها الشهر في محافظة عقارية تمديد الآجال المشار إليها إلى 15 يوم لكل محافظة عقارية فضلا عن الأولى وهذه الآجال من النظام العام وعدم احترامها يعرض مودعي العقود والقرارات إلى غرامة مالية 1000 د ج.
- وعملية الإيداع تستلزم أن يودع لدى المحافظة العقارية في وقت واحد صورتين رسميتين أو نسخ للعقد أو القرار القضائي المراد شهره، فيحتفظ المحافظ العقاري بالنسخة أو الصورة التي تحمل التصديق على الهوية وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي للأطراف، ويتم ترتيبها مع الوثائق ويرجعها إلى المودع بعد أن يؤشر عليها مثبتا بذلك انقضاء الإجراء بعد مهرها بختم الإشهار.
- وتعتبر هذه العملية من هم إجراءات الشهر العقاري لان الغاية منها هي التحقق من الأسبقية في الشهر خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار إمكانية وجود أكثر من تصرف وارد على عقار واحد، وعليه فأن التأكد من أسبقية الإيداع وإجراء الشهر لكلا التصرفين هو أمر في غاية الأهمية، لأنه لا يمكن للشخص التصرف في عقار ما لم تنتقل إليه الملكية لأن العبرة بانتقالها تكون بالشهر.
- وحتى يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق المراد شهرها لا بد له من الموافقة على القيام بإجراءات الشهر في مجموعة البطاقات العقارية فقد منحه قانون الشهر صلاحية التحقق من هوية الأطراف والتأشير على البطاقة العقارية والبيانات الموجودة في الوثيقة وكذلك سبب العقد

وأن كان مشروعاً أم مخالف للنظام العام بكل وضوح كما له صلاحية طلب كل وثيقة يرى أنه من شأنها مساعدته على التأكد من هوية الأطراف وتعيين العقار، فإذا ما توفرت كل الشروط القانونية فإن المحافظ العقاري يقبل إجراء الشهر ويقوم بإنهاء تنفيذ الإجراء المطلوب إجراؤه ويشير في الإطار المخصص لهذا الغرض على المستخرج إلى تاريخ الإيداع ومراجع الإجراء، طبقاً لما نصت عليه المادة 80 من المرسوم 63/76 وعليه أن يقوم بتبليغ الطرف الموعد بإجراء الشهر خلال 15 يوم من تاريخ الإيداع.

والأمر المهم بالنسبة للإيداع هو أن تاريخ إجراء الشهر ليس له أثر رجعي، أي أنه لا يمتد إلى تاريخ إبرام العقد أو التصرف وبالتالي فإن الكلام عن نشوء الحق العيني أو زواله أو انتقاله لا يكون إلا من تاريخ الشهر وكل التصرفات السابقة عن هذه العملية لا ترتب إلا حقوق شخصية وكل التصرفات اللاحقة عن إجراء الشهر هي تصرف في ملك الغير، وعند تمام إجراء الشهر لا بد على المحافظ العقاري أن يقوم بإعداد البطاقة العقارية والدفتر العقاري ليسلمه للمعني عند الطلب.

2. عقود الرهن والامتياز:

عقود الرهن وحقوق الامتياز عبارة عن تأمينات عينية عقارية هدفها استيفاء قيمة الدين عند حلول أجل استحقاقه، وبما أنها تتعلق بحقوق عينية عقارية فقد أخضعها المشرع لعملية الشهر حتى تكون لها الحجية في مواجهة الغير، وذلك بقيدها في المحافظة العقارية وأوجب لها إجراءات خاصة تختلف عن إجراءات شهر الحقوق العينية العقارية وتسجيل الرهن القابلة لامتيازات على الدائن أن يودع إما بنفسه أو بواسطة الغير جدولين موقعين ومصدقين ومصححين بكل دقة يحتويان على البيانات التالية: تعيين الدائن والمدين . اختيار الموطن من قبل الدائن في أي مكان من نطاق اختصاص المجلس القضائي لموقع العقار. ذكر التاريخ ونوع السند وسبب الدين المضمون بواسطة الامتياز أو الرهن... الخ¹، غير أنه يمكن طلب

¹ . أنظر المادة 93 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بالسجل العقاري.

تسجيلات الرهون القانونية من دون سند ويحتفظ المحافظ العقاري بالجدول الذي يجب أن يحمل تأشيرة التصديق على هوية الأطراف وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي الذي يجب أن يرتب ضمن الوثائق ويرجع بالجدول الآخر على الموعد بعد أن يؤشر عليه مثبتا بذلك تنفيذ الإجراء.

أما فيما يخص الآجال فهي تختلف بين إيداع الرهون وحقوق الامتياز، فبالنسبة للإرث فهي تخضع للآجال المنصوص عليها بالمادة 99 من المرسوم رقم 63/76 بحسب ما إذا كان الرهن بموجب عقد اتفاقي أو بموجب حكم قضائي، أما حقوق الامتياز فلم يشر قانون الشهر إلى آجال بخصوصها، لذلك فهي تخضع للآجال المذكورة في المادة 999 من القانون المدني والتي حددتها بمدة شهرين من تاريخ البيع.¹

وهذه الآجال من النظام العام وفي حالة التأخير فإن المحافظ العقاري يفرض على مودعها غرامة تأخيرية يبادر بتحصيلها إلى جانب رسوم الإشهار، وتحتفظ التسجيلات الخاصة بالرهون والامتياز بحجيتها طيلة 10 سنوات ويوقف أثرها إذا لم يتم تجديدها خلال هذه الفترة، إلا أن التسجيلات التي تقوم بها المؤسسات والجماعات العمومية يمكن لها أن تستفيد من إعفاء قانوني للتجديد وتمدد الآجال إلى 35 سنة طبقا للمرسوم 47/77 المؤرخ في 19/08/1977، أما عن كيفية التجديد وإجراءاته فقد حددتها المادة 95 من المرسوم 63/76.

وما يمكن استخلاصه أن الشهر العقاري للمحركات هو نتيجة حتمية لحالة الإيداع القانوني الذي توفرت فيه الشروط والقواعد القانونية السابق ذكرها، وفي حالة تخلفها يكون الإيداع غير قانوني وللمحافظ العقاري كل الصلاحية في رفضه وهو ما سيتم الطرق له في النقطة الموالية.

¹ - المادة 999 من القانون المدني: "...ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا . وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع وإذا انقضى الأجل أصبح الامتياز رهنا رسميا".

ثانيا: الإيداع غير القانوني ورفض الشهر.

إذا ثبت بعد التحقق من الوثائق أن المحرر المراد شهره لا يتوفر على الشروط والقواعد القانونية الواجبة في الشهر، فعلى المحافظ العقاري رفض الإيداع إلا أنه توجد حالات أين يقوم المحافظ العقاري بقبول الإيداع ولكنه في نفس الوقت يرفض القيام بالشهر، وهو ما نتناوله كمايلي:

1. رفض الإيداع غير القانوني

إن صلاحية المحافظ العقاري برفض الإيداع أو قبوله مرتبطة بمراقبته الدقيقة للوثائق المودعة على مستواه لأجل إشهارها، إلا أن هذه الصلاحية تركها قانون الشهر للسلطة التقديرية للمحافظ العقاري طبقا للمادة 100 من المرسوم 63/76، والتي ذكرت الأسباب التي يمكن للمحافظ على ضوءها رفض الإشهار فمنها ما يتعلق بعدم تقديم أو غياب الوثائق الواجب إرفاقها الوثيقة التي تم اشهارها كالدفتر العقاري، وهكذا نصت المادة 50 من المرسوم 63/76: "لا يتم أي إجراء عندما تكون الوثائق المودعة غير مصحوبة بالدفتر العقاري، أو مستخرج مسح الأراضي ومنها ما يتعلق بتعيين الأطراف كمراقبة التصديق على هوية الأطراف ومدى توافر الشرط الشخصي وكذلك كل ما يتعلق بتعيين العقار أو فيما يتعلق بالعقد المراد شهره إذا غير صحيح من حيث الشكل كما ورد في نص المادة 100 المذكورة أعلاه، وبالإضافة إلى هذه الحالات التي نص عليها قانون الشهر فهناك حالات أخرى نص عليها قانون التسجيل في المادة 353 منه، وهي تتعلق أساسا بحالة غياب التصريح التقييمي للتصرف أو حالة عدم الدفع المسبق لرسوم الشهر من ملتمس الإيداع.

وقبل أن يصدر المحافظ العقاري قراره برفض الإيداع يجب عليه حصر الأسباب والنقائص التي تحتوي عليها الوثائق المودعة، وهذا من أجل تفادي الرفض المتكرر وذلك لتمكين المودع من تصحيح الوثيقة محل الرفض، وبعدها للمحافظ العقاري بعد ذلك أن يتخذ قراره برفض الإيداع وعليه تبليغه للأطراف خلال 15 يوم من تاريخ إصداره لقرار الرفض وأسباب الرفض

والنص القانوني الذي يبرره مع ضرورة توقيعه وتختم بالختم الرسمي لمصلحته ويتم التبليغ بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب إشعار بالاستلام أو عن طريق تسليمه إلى المرسل إليه شخصيا مقابل الاعتراف بهذا التسليم، ويعتبر تاريخ التبليغ أو الاستلام أو رفض استلام الرسالة نقطة انطلاق الشهرين التي يمكن له أن يرفع فيها الطعن في قرارات المحافظ أمام الجهات القضائية طبقا للمادة 24 من الأمر 74/75 والمادة 110 من المرسوم 63/76.

2. قبول الإيداع ورفض إجراء الشهر.

قد يحدث أن يقبل المحافظ العقاري إيداع الوثائق بمصلحته إلا أنه قد يرفض إجراء عملية الإشهار العقاري، إذ بعد فحصه الدقيق والكلي للوثائق المراد شهرها بأنها قد شابها عيب من العيوب سواء عند تعيين الأطراف والعقارات بكيفية نافية للجهالة أو عند عدم إرفاق بعض الوثائق التي طلب استكمالها أو أن التصرف المراد شهره مخالف للنظام العام والآداب العامة،¹ وقد حددت المادة 101 من المرسوم 63/76 أسباب رفض الإجراء وذلك على سبيل الحصر أي أن سلطة المحافظ العقاري في رفض الإجراء مقيدة وليست مطلقة طالما أنه يمارسها في إطار مراقبته للوثائق محل الشهر، وهذا على عكس ما هو معمول به في فرنسا حيث أعطى المشرع لمحافظ الرهون السلطة الكاملة في تقدير أسباب الرفض ويأتي الرفض بعد قبول الإيداع والتأشير بالإجراء في سجل الإيداع فيقوم المحافظ العقاري بمساعدة الأعوان المكلفين بدراسة الوثائق وذلك بالتحقق من مدى صحتها وخلوها من أي سبب يكون دافعا لرفضها، غير أنه إذا تبين لهم أثناء ذلك وجود سبب من أسباب الرفض فإن المحافظ العقاري يوقف تنفيذ الإجراء ويباشر بعد ذلك إجراءات التسوية المنصوص عليها بالمرسوم 63/76 لاسيما المادة 107 منه.

ويقوم المحافظ العقاري بتبليغ المعني بالأمر خلال 15 يوم ابتداء من تاريخ الإيداع بعدم صحة أو غياب أو عدم الإشهار المكتشف بقرار رفض الإجراء حتى يكون للموقع إلى التصديق الحق في تصحيح الوثيقة المرفوضة، وتمنح له مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ التبليغ

¹. مجيد خلفوني . المرجع السابق ص 127.

سواء كان مباشرا أو من تاريخ الإشعار بالاستلام أو من تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها ويكون المعني بالأمر أمام خيارين:

. إما أن يقوم بتصحيح الوثيقة وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراء الذي يأخذ مرتبته بأثر رجعي من تاريخ الإيداع الأولي بالإضافة إلى التأشير بذلك على البطاقة العقارية التي تحمل "إجراء قيد الانتظار".

. وإما أن يتخذ موقف بعدم تصحيحه للوثيقة فيقوم المحافظ العقاري بتثبيت قراره ويصبح رفض الإجراء نهائيا وعليه التأكد من هذا الرفض في سبيل الإيداع ويوضح فيه تاريخ قرار الرفض، وجميع الحالات التي يرفض المحافظ العقاري الإيداع أو الإجراء فإنه يبلغ قراره إلى الموقع على شهادة الهوية كما نصت عليه المادة 108 من المرسوم 63/76، ويبلغ المحافظ العقاري قرار الرفض خلال 08 من انقضاء الأجل الممنوح للمعني للقيام بتصحيح أو تعديل الوثيقة محل الشهر.

أما إذا تعلق الأمر بتصحيح الأخطاء الواردة في وثيقة تم شهرها فيتم إيداع وثيقة جيدة معدة ضمن الأشكال القانونية ترمي إلى تعديل الوثيقة التي تم إشهارها والمشوبة بالأخطاء ويؤشر بذلك على البطاقة العقارية وفي دفتر العقاري قصد الإشارة إلى التعديلات الحاصلة، وفي حالة عدم إيداع الوثيقة التعديلية يبلغ المحافظ العقاري قرار رفض عملية الإشهار فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة.

المبحث الثاني : المنازعات المتعلقة بعملية الشهر العقاري.

لقد أقر المشرع الجزائري إضافة إلى حماية الملكية العقارية من خلال مجموعة من الإجراءات القانونية، أقر أيضا لكل ذي مصلحة حق الطعن في الإجراءات و ذلك عن طريق المنازعة فيها و ذلك عن طريق المحافظ العقاري نفسه أو أمام القضاء، و للتفصيل أكثر فقد خصصت مطلبين أتناول في الأول أهم المنازعات الناشئة عن الترقيم، و في المطلب الثاني المنازعات الناشئة عن قرار الرفض.

المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن الترقيم.

إن ترقيم العقارات هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية و الحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري التي جاء بها المرسوم 63/76، و الذي يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، فقد أجاز قانون الشهر لكل من له مصلحة أن يعترض على الترقيم سواء كان مؤقتا أو نهائيا.

أولا: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت

نصت المادة 15 من المرسوم 63/76 أن النزاع في الترقيم المؤقت سواء كان لمدة 4 أشهر أو لمدة سنتين يكون أولا بالاعتراض أمام المحافظ العقاري خلال هذه المدة، و ينبغي على الطرف المحتج أن يبلغ احتجاجه للمحافظ العقاري و إلى الخصم الذي سجل العقار باسمه عن طريق رسالة موصى عليها، و يملك المحافظ العقاري في هذه الحالة سلطة المصالحة بين الطرفين و ينتج عن المصالحة:

- إما أن تنجح هذه المحاولة و يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر بذلك، و يكون له القوة الإلزامية و الثبوتية و الحجية الكاملة في مواجهة كافة.

- و إما أن تفشل فيحرر محضر بذلك و يبلغه إلى المعنيين بالأمر وفي هذه الحالة يمكن للمعترض أن يلجأ إلى القضاء ويرفع دعوى يطالب بإلغاء الترقيم وذلك في مهلة 06 أشهر من تاريخ تبليغه فإذا انقضت المهلة ولم يذاع في الترقيم يسقط حقه.

أما إذا رفع دعوى في المهلة المحددة فإن الترقيم يحافظ على طابعه إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي وفي هذه الحالة يجب شهر العريضة الافتتاحية طبقا للمادة 12 من القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، هذه المادة حلت محل المادة 85 من المرسوم 63/76 وهذه العريضة المشهورة يجب تبليغها للمحافظ العقاري.

أما عن تمييز الجهة المختصة فإن الأمر يتطلب التمييز بين حالتين:

. حالة ما إذا كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص: فإن الاختصاص يكون للمحكمة العادية الواقع بدائرتها العقار.

- حالة ما إذا كان أحد أطراف النزاع شخص من أشخاص القانون العام: فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري الغرفة المحلية وذلك على أساس المادة 7 من قانون الإجراءات المدنية.

ثانيا: المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي.

إن الترقيم النهائي يترتب عليه منح الدفتر العقاري أي سند الملكية، لكن بالرغم من هذا الأثر الهام للشهر العيني إلا أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف إعادة النظر فيه وذلك بالطعن فيه أمام القضاء دون أن يقيد به بأجل مسقط أو محدد وهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من بعد فوات أجل طويلة من صيرورة الترقيم نهائي وحصول المعني بالأمر على سند الملكية الدفتر العقاري، وهذا يشكل نقطة ضعف في نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وذلك بالتأثير سلبا على غاية نظام الشهر العيني

لأنه يؤدي إلى عدم استقرار الملكية العقارية في بلادنا ويقلل من درجة الائتمان العقاري إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد، مع العلم أن الدول التي أخذت بنظام الشهر العيني جعلت الترقيم النهائي غير قابل للمنازعة وما للمالك الذي أهدرت حقوقه إلا المطالبة بالتعويض عن إهدار حقه.¹

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن قرار الرفض.

إن عملية الإشهار العقاري تأخذ شكل القرار الإداري والنتيجة التي يحصل عليها المحافظ العقاري سواء بقبول إجراء الشهر العقاري أو برفضه تعد قرارا إداريا يخضع لأوجه الطعن التي تحكم سائر القرارات الإدارية طبقا للمادة 24 من المرسوم 74/75 التي نصت: "تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"، إلا أن المشرع لم يبين مهلة الطعن والجهة القضائية المختصة بالتحديد إذ اكتفى بالإشارة إليها، وهو ما يفسر أن طبيعة الدعوى من اختصاص القضاء الإداري طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية، ويرفع الطعن وفقا للقواعد العامة أي خلال شهرين تسري ابتداء من تاريخ تبليغ قرار رفض إجراء الشهر دون تقديم تظلم مسبق وترفع الدعوى طبقا لأحكام المادة 169 من قانون الإجراءات المدنية مع ضرورة إرفاق العريضة الافتتاحية بالقرار المطعون فيه، ولم يحدد قانون الشهر شروط خاصة لرفع الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري، لذلك فإنه يتم تطبيق القواعد العامة في رفع الدعوى المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية،² ويتم رفع الدعوى بموجب عريضة مشهورة³ مكتوبة وموقعة من قبل الطرف ومستشاره طبقا للمادة 12 من المرسوم 63/76.

ونصت المادة 111 من المرسوم 63/76 على أن الدولة تمثل من طرف الوالي بمساعدة مدير أملاك الدولة والمحافظ العقاري فيما يخص القضايا المتعلقة بالعقار ونص المرسوم 65/91

¹ - ليلي زر وقي . المرجع السابق ص 52.

² - مجيد خلفوني . المرجع السابق ص 62.

³ - . المادة 17 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 /02/ 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري.¹

أما عن الجهة القضائية المختصة فانه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية فان الدعاوى التي ترمي إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري المتمثل في الشهر العقاري تكون من اختصاص إحدى الغرف الإدارية الجهوية الموجودة على مستوى أحد المجالس القضائية الخمسة

(الجزائر- وهران . قسنطينة . بشار- ورقلة) على أساس أن المحافظ العقاري عبارة عن سلطة ولائية وقراراته لها طابع ولائي.

أما عن القرارات التي تصدر عن الغرفة الجهوية تكون في إحدى صورتين:

- إما إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الشهر ومنه متابعة إجراءات الشهر العقاري بصفة عادية.

- وإما أن يكون مؤيد لقرار المحافظ العقاري وفي هذه الحالة فإن على هذا الأخير التأشير على هامش البطاقة العقارية وعلى الوثائق الخاضعة للشهر العقاري.

المبحث الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري في القانون الجزائري.

إن فكرة المسؤولية تثير فكرة الخطأ، هذا الخطأ الذي يجب أن يسبب ضرراً للغير حتى تقوم المسؤولية، دون إهمال عامل السبب الذي يربط بين الخطأ والضرر، وعلى هذا الأساس فإن طبيعة العلاقة الوظيفية العامة التي تربط المحافظ العقاري بالإدارة المركزية تنتج عنها لا محالة مسؤولية شخصية ناتجة عن خطأ المحافظ العقاري ومسؤولية الدولة الناتجة عن الخطأ المرفقي (وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني) وهذا الأخير يعد أساساً لتحديد قيمة الضرر الذي لحق

¹- ليلي زر وفي . المرجع السابق ص 53.

بالغير، وعليه يمكن تحديد الجزاء المناسب لذلك الخطأ حسب نوعية وطبيعة الخطأ المرتكب من طرف المحافظ العقاري (وهو ما سنتناول في مطلب أول) الذي يعد أساسا لقيام المسؤولية.

المطلب الأول: الخطأ والجزاء المترتب عن قيام المسؤولية

أولاً: الخطأ

لم يعرف المشرع الجزائري الخطأ، لكنه استعمل هذا المصطلح عدة مرات وعبارات مختلفة في الأمر رقم 133/66 المؤرخ في 1966/07/02 المتعلق بالقانون الأساسي للوظيفة العمومية المعدل والمتمم.

ومصطلح الخطأ مرتبط بالالتزام الذي يؤديه الموظف العمومي، فكلما انحرف الشخص عن تنفيذ التزامه القانوني اعتبر مرتكباً لخطأ ويعتبر هذا الخطأ ركن أساسي في المسؤولية المدنية، وحتى يسأل المحافظ العقاري عن الخطأ الذي ارتكبه لابد من حدوث ضرر نتيجة لهذا الخطأ فالضرر ركن جوهري لتقرير مسؤوليته، وإذا لم يثبت وقوع الضرر فلا مجال للبحث والتحقق من نوع المسؤولية المترتبة عن ذلك سواء كانت مسؤولية شخصية (تقصيرية) تعود إلى خطئه الشخصي أو مسؤولية مرفقية استناداً إلى مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه.

ثانياً:الجزاء المترتب عن قيام المسؤولية.

يختلف الجزاء باختلاف طبيعة الخطأ المرتكب.

الجزاء المدني:في حالة ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ، وهو الزام الدولة بالتعويض وذلك

بحكم رابطة التبعية القائمة بينهما.

الجزاء العقابي:يتمثل في متابعة الموظف جزائياً من طرف النيابة العامة بسبب مخالفته

للقانون والأنظمة السارية المفعول، وبالتالي غش المجتمع وتقوم هذه المسؤولية على فكرة

الانحراف عن مسلك الرجل العادي اليقظ، وهو ما ينطبق على المحافظ العقاري كبقية الموظفين في الدولة.

- الجزاء التأديبي: النظام التأديبي للمحافظين العقاريين جزء من نظام الوظيفة العامة وهو ضرورة حتمية في الإدارة العامة من خلال حماية المرافق العامة والمؤسسات العامة من الانحراف عن المسار الشرعي الذي أنشئت من أجله ويستمد روحه من مخالفة اللوائح والأنظمة والالتزامات المفروضة.

لذلك فأساس الجزاء التأديبي كنظام عقاب يرجع إلى طبيعة علاقة الوظيفة العامة بين المحافظ العقاري كموظف مع الجهاز الذي يتبع له وهو ما تنص عليه المادة 17 من الأمر 133/66 المؤرخ في 1966/07/02 المعدل والمتمم: "إن كل تقصير في الواجبات المهنية وكل مس بالطاعة عن قصد وكل خطأ يرتكبه موظف في ممارسة مهامه أو أثنائها يعرضه إلى عقوبة تأديبية دون الإخلال عند اللزوم بتطبيق قانون العقوبات".

إلا أن تحديد نوع وكيفيات تطبيق هذه العقوبات التأديبية لم يتعرض لها المشرع بشكل صريح، وإنما تركه للقوانين والأنظمة التي تنظم كل مؤسسة أو إدارة في الدولة وذلك لتحديد نوعية وكيفية تنفيذ وتطبيق هذا النوع من الجزاءات على الموظفين التابعين للدولة بما فيهم المحافظ العقاري.

المطلب الثاني: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري.

كما سبق وان ذكرنا أن طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري تتجسد عند تحديد نوعية هذه المسؤولية ما إذا كانت شخصية صادرة عن أخطاء المحافظ العقاري، أو ناتجة عن مسؤولية مرفقية أصلها مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، ولتوضيح هذه الطبيعة أتناول في مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي أولاً، ومسؤولية الإدارة عن أخطاء موظفيها ثانياً.

أولاً: مسؤولية المحافظ العقاري عن فعله الشخصي.

الأساس القانوني لهذه المسؤولية هو نص المادة 124 من القانون المدني ومناطق هذه المسؤولية هو الفعل غير المشروع وتنطوي مسؤوليته عن الإخلال بالالتزام قانوني يتمثل أساساً في الالتزام ببذل عناية وتقوم على ثلاث أركان هي الخطأ، الضرر والعلاقة السببية.

ويكون المحافظ العقاري مخطئاً شخصياً إذا صدر عنه سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي والمألوف، قد يهدف من وراءه إلى أغراض شخصية بحيث لا يمكن أن يأتي بهذا السلوك الموظف العادي المتبصر، وعلى سبيل المثال كأن يتقدم إلى المحافظ شخص بيده سند يريد شهره بالمحافظة العقارية وكانت عدم شرعية هذا السند ظاهرة أو تتضمن خرقاً لأي نص قانوني، فإنه يقع عليه الامتناع عن تنفيذ الشهر العقاري طبقاً للمادة 105 من المرسوم 63/76 المتعلق بالسجل العقاري، التي تكلفه بالفحص والتحري عن صحة السندات و إلا عرض نفسه إلى نظام المسؤولية، غير أن المشرع الجزائري لم يصنف الأخطاء الشخصية التي يكمن أن يرتكبها المحافظ العقاري، لكن الفقه صنفها إلى عدة أخطاء كالخطأ الجسيم الذي تنجر عنه غالباً المتابعة الجزائية والتأديبية للمحافظ العقاري كأن يقوم بشهر تصرف مخالف للنظام العام والآداب العامة أو شهر بيع عقار يدخل ضمن الأملاك العامة للدولة رغم اعتراض مدير أملاك الدولة عليه... الخ.

أيضاً هناك الخطأ بالإهمال مع إدراك المحافظ العقاري لمخالفته للقانون، وتقوم مسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة بمجرد ثبوت انحرافه عن مسلك الموظف العادي المتبصر وعدم الالتزام ببذل العناية في أداء الوظيفة، وهذا الخطأ ينتج عنه إما خطأ بالغ الجسامة أو خطأ يسير بحسب طبيعة الإخلال بالالتزام القانوني ومدى دراية الموظف بذلك،¹ ومثاله كان يقوم المحافظ العقاري بإجراء الشهر دون مسك الدفتر العقاري من صاحبه وتسليمه إلى صاحب الحق العيني الأصلي المشهر...

¹. مجيد خلفوني . المرجع السابق ص143.

بالإضافة إلى ذلك هناك الخطأ الايجابي والخطأ السلبي، المدني، الجزائي،، الخ.

ثانيا:مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه.

هذه المسؤولية تتحقق كلما تحققت مسؤولية التابع، فهي الأصل وتتوقف عليها مسؤولية المتبوع كونها تقوم على أساس فكرة الضمان، فالتابع يعمل لحساب الدولة التي ينبغي لها أن تتحمل كافة الأضرار المترتبة على أخطاء المحافظ العقاري طالما أن علاقة التبعية لم تنزل قائمة.

فمسؤولية الدولة تقوم على أساس فكرة الخطأ الحاصل من الغير (وهو الموظف التابع لها) وليس من خطئها الشخصي، لأن مجرد ارتكاب المحافظ العقاري لخطأ ما أثناء تأدية وظائفه أو بمناسبة دون أن ينم عن تبصره أو مدفوعا بعوامل شخصية ودون أن يكون خطؤه جسيما يصل إلى حد ارتكاب جريمة تقع تحت طائلة التشريع العقابي، فإن الخطأ في هذه الحالة يعتبر خطأ مصلحيا إداريا تتحمله الدولة وبالتالي مسؤولية الإدارة عن خطأ المحافظ العقاري تعني أن نمتها مثقلة بدين مالي تلزم بسداده في صورة تعويض إلى المضرور بسبب الخطأ الذي ينجم عن موظفيها في مجال وظيفتهم، ولا ترجع على المحافظ العقاري به، إلا إذا ثبتت مسؤوليته التقصيرية الناجمة عن خطئه الشخصي كما ورد بالمادة 23 من الامر 74/75 التي نصت على أن: " الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضررة بحقوق الغير التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المرفوعة ضد الدولة ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر و إلا سقطت وتتقادم بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ".

فهذه المادة تقر أن أخطاء المحافظ العقاري تنقرر في الأساس على الدولة بناء على مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، غير أنه إذا ثبت الخطأ الجسيم لهذا الأخير فإن للدولة الحق في الرجوع عليه على أساس المسؤولية عن فعله الشخصي، فلا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه مصاب بضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير مباشرة بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري، وإنما عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة في ذلك من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض

وطبيعة هذه الدعوى هي قضاء شامل يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري الغرفة الإدارية طبقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية وهذا في حالة منازعة المحافظ العقاري في شأن الأخطاء الصادرة منه.

أما إذا كان الضرر ناتج عن التزوير في البيانات المدونة في السجل العقاري أو البطاقة العقارية، ففي هذه الحالة فإنها تتبع إجراءات الدعوى العمومية ضد شخص المحافظ العقاري ولا يتصور مطلقا إمكانية حلول الممثل القانوني عن الدولة محل المحافظ العقاري لتحمل عبئ المتابعة الجزائية.

خاتمة

الخاتمة

إن رغبة المشرع الجزائري في إعطاء نوع من الائتمان للمعاملات العقارية و لحماية الملكية العقارية و على الرغم من وضوح الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، باعتباره القانون الأساسي والمرجعي لنظام الشهر العقاري في الجزائر بعد الاستقلال و المراسيم المطبقة له، إلا أن الميدان يشهد تطبيقا مغايرا لا تراعي فيه أحكام هذا القانون عموما، إذ كثيرا ما تصدر أحكاما قضائية وقرارات بخصوص النزاعات العقارية لعل أهمها نص المادتين 12 من القانون رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن تنظيم التوثيق، والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ، دون أن تشير في أسبابها إلى مواد قانون الشهر العقاري التي يركز عليها وجود أو عدم وجود الحق العيني العقاري، وذلك سواء بين الأطراف المتعاقدة أو في مواجهة الغير، ولعل السبب في ذلك ليس في النصوص القانونية وإنما في إغفال شبه تام لهذا القانون بين أوساط الأسرة القانونية، ذلك أن هذا الموضوع لم يلقى اهتماما كبيرا من الدراسة بمختلف المعاهد والكليات التي تدرس العلوم القانونية ، رغم أن الشهر العقاري نظام مستقل أحدث . رغم النص عليه . لضبط وتحديد الحقوق العقارية واثبات الملكية المترتبة عنها والتي تعكس مختلف مجالات التعامل في العقار .

غير أن المشرع خول للمكلف بإدارة الشهر مهام وصلاحيات واسعة في هذا الميدان، من خلال مراقبته لجملة الوثائق والعقود المقدمة إليه، من اجل إشهارها في المحافظة العقارية ولهذا فانه إلى غاية إتمام عملية مسح الأراضي في إقليم كل بلدية، فقد الزم المشرع المحافظ العقاري . بالإضافة إلى ذلك . بمسك بطاقات عقارية ترتب باسم كل مالك طبقا للمادة 113 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، إلا أن عناية المشرع بنظام الشهر العقاري لا تكتمل إلا إذا تجسد كل ما من شأنه الإخلال بقواعد نظام السجل العقاري ومن وجهة نظرنا فان من بين الوسائل التي لا بد من النظر فيها ما يلي:

1- إحداث آليات قانونية تحيل المحافظ العقاري لمباشرة مهامه تحت إشراف احد القضاة يتم تعيينه طبقا للقوانين و التنظيمات.

2- ضرورة إعادة النظر في المادة 16 من الأمر 63/76 بهدف إعطاء القوة الثبوتية المطلقة للبيانات المدونة بالسجل العقاري استنادا إلي وثائق المسح في كل بلدية، كون هذه المادة لا تسمح بإعادة النظر في الحقوق المدونة بهذا التسجيل عن طريق القضاء، حتى بعد مضي اجل

طويل من تسليم الدفتر العقاري لأصحاب العقارات المسوحة، ما ينجم عنه دون شك عدم استقرار المعاملات العقارية وضعف الائتمان والتقليل من شأن وثائق المسح المعدة من قبل لجان المسح المختصة.

3- إيجاد حل لمسألة التقادم المكسب كطريق لكسب الملكية بالتقادم في الأراضي التي شملتها عملية المسح وحضره، لكونه يتعارض مع مبادئ الشهر العيني وحجية السجل العقاري. وختاما يمكن القول بان المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني لضبط وحماية الملكية العقارية والذي بدأ يتجسد واقعا من خلال استمرار لجان المسح في عملها على مسح كل إقليم البلديات والتي وصلت إلى حد معتبر رغم العوائق والحواجز التي تعترضها، إلا أنه لازالت توجد نقاط ضعف في هذا النظام نتيجة للثغرات القانونية السالفة الذكر والتي انعكست في الأحكام والقرارات القضائية وعدم وجود اجتهاد واضح و قاطع بشأنها، والتي رغم تجاوز بعضها كمسألة شهر الدعاوى العقارية التي جاء بها تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية المحدث بالقانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02 / 2008، إلا أن إعطاء المحافظ العقاري صلاحيات واسعة في عملية الشهر العقاري أدى إلى وقوع منازعات كثيرة نتيجة للطعن فيها لاسيما ما يتعلق بالدفتر العقاري وإلغاءه والتي جاء نظام الشهر للقضاء عليها، لهذا فإنه رغم الجهود التي بذلتها الدولة في هذا المجال، إلا أنه لازال تحقيق استقرار المعاملات العقارية أمرا بعيدا، خاصة وأن الطلب على العقار في تزايد مستمر لاسيما مع دخول الجزائر في اقتصاد السوق العالمية، التي تقتضي السرعة في المعاملات وتحقيق الائتمان على أساس الثقة، خاصة في وجه المستثمر الأجنبي في إطار الشراكة والبحث عن المتعاملين الأجانب من أجل تطوير وبناء اقتصاد متين وفعال يعود بنتائج على الدولة والمواطن على السواء، وهذه الغاية تتطلب الكثير من العمل والصرامة للحفاظ على حسن تسيير واستغلال الثروات الوطنية التي يعد العقار واحدا من أهمها.

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

1 / المراجع العامة

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006.
- جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري ، المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان، الطبعة الثالثة، 2010.
- حسين عبد اللطيف، أحكام الشهر العقاري، دون طبعة، دون سنة النشر.
- عبد الوهاب عرفة، الوجيز في السجل العيني ، دار المطبوعات الجامعية، مصر، عام 2006.
- عمار بوضياف، مسح العقاري وإشكالية القانونية ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، العدد التجريبي ، المركز الجماعي الشيخ العربي التبسي ، أبريل 2006.
- علي فيلالي، الشهر العقاري على ضوء القضاء الجزائري، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، عدد2، لسنة 2001.
- عمار علوي، الملكية والنظام في الجزائر.
- مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة.
- فرحات عازب ، مسح الأراضي والسجل العقاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية زرالدة، عام 1993.
- عدلي أمير، أحكام وإجراءات شهر الملكية العقارية، دار الفكر الجامعي ، مصر ، الطبعة الأولى، 2013.

- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دار هومة، الطبعة الثالثة عشر، 2011.

- ليلة طلبية ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع، الجزائريين الجزائر ، دار هومة، طبعة الثانية، 2002.

/ المراجع الخاصة

1/القوانين والمراسيم

- أمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

- مرسوم تنفيذي رقم 62-75 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 13/04/1976 ،معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي 92-134 مؤرخ في 07/04/1992،ج،ر العدد 26 المؤرخة في 08/04/1992.

- بالقانون رقم 70/80 المؤرخ في 09 عشت 1980 والقانون رقم 01/83 المؤرخ في 29يناير 1983 والقانون رقم 21/84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 والقانون رقم 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 والقانون رقم 14/88 المؤرخ في 03 مايو 1988 والقانون رقم 01/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 والقانون رقم 10/05 المؤرخ في 20 يونيو 2005.

- مرسوم تنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 14/03/1992 الذي يحدد شروط القبول والتعيين في المناصب العليا في المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 92، المؤرخة في 21/11/1992.

- مرسوم تنفيذي رقم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري،ج ر، العدد 30، المؤرخة في 13/04/1976 معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي 93-123 المؤرخ في 19/05/1993،ج ر، العدد 34، مؤرخة في 23/05/1993.

2/ المجالات

- المحافظ العقاري موظف عام يخضع لقانون الوظيفة العامة ويباشر مهامه تحت وصاية وزير المالية.

- عرف المشرع المصري السجل العقاري بأنه مجموعة من الصحائف التي تبين أوصاف كل عقار ويبين حالته القانونية وينص على الحقوق المترتبة عليه، ويبين التعديلات المتعلقة به.

- مجلة المحكمة العليا . العدد الثاني 2006

- المجلة القضائية العدد 1 لسنة 2001 الصادر عن المحكمة العليا

- محمد بوركي، الإشهار العقاري، مجلة التوثيق، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين ، الجزائر ، سنة 2001.

- عمر بوحلاسة ، " تقنيات مراقبة العقود الخاضعة للإشهار ، مجلة الموثق ، العدد 03، الغرفة الوطنية للموثقين، 2001.

3) رسائل الماجستير

- تموح مني، النظام القانوني للمحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون ، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق الجزائر، 2003-2004.

- فرد كريمة، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في علم القانون الخاص، فرع قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2007 - 2008.

- موساوي وهبية ، تيغليت فطيمة ، مسؤولية المحافظ العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص، تخصص قانون خاص شامل، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013-2014

- عمر تيمجدين، دور المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، 2013-2014.

- بن خضرة زهيرة مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ما جستير في القانون الخاص تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق، جامعة بن عكنون الجزائر

- طلحة محمد غليسي، الشهر العقاري كآلية لحماية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ما ستر في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة.

الفهرس

الصفحة	العنوان
أ	مقدمة
04	الفصل التمهيدي: مفهوم الشهر العقاري.
05	المبحث الأول: تعريف الشهر العقاري وأهميته.
06	المطلب الأول: تعريف الشهر العقاري
08	المطلب الثاني: أهمية الشهر العقاري.
14	المبحث الثاني : إجراءات الشهر العقاري
14	المطلب الأول: قاعدة الرسمية.
19	المطلب الثاني: قاعد الشهر المسبق
22	المبحث الثالث : الآثار القانونية المترتبة عن عملية الشهر
23	المطلب الأول: الأثر المنشئ للشهر.
28	المطلب الثاني: أثر الشهر في مواجهة الغير .
32	الفصل الأول: نظام الشهر العقاري في الجزائري
32	المبحث الأول: نظام الشهر الشخصي
33	المطلب الأول: مفهوم نظام الشهر الشخصي ومبادئه
35	المطلب الثاني: تقييم نظام الشهر الشخصي
38	المبحث الثاني: نظام الشهر العيني
38	المطلب الأول: تعريف نظام الشهر العيني ومبادئه

41	المطلب الثاني: تقييم نظام الشهر العيني
43	المبحث الثالث: موقف الهز الجزائري في نظامي الشهر العقاري
44	المطلب الأول: نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل صدور الأمر 74/75.
47	المطلب الثاني: نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد صدور الأمر 74/75.
50	الفصل الثاني: أحكام الشهر العقاري في القانون الجزائري
51	المبحث الأول: مهام وصلاحيات المحافظ العقاري في القانون الجزائري
51	المطلب الأول: مهام المحافظ العقاري
58	المطلب الثاني: صلاحيات المحافظ العقاري
66	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بعملية الشهر العقاري
66	المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن الترقيم
68	المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن قرار الرفض
69	المبحث الثالث: مسؤولية المحافظ العقاري في القانون الجزائري
70	المطلب الأول: الخطأ والجزاء المترتب عن قيام المسؤولية
71	المطلب الثاني: طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري
76	خاتمة.
79	قائمة المصادر والمراجع.
83	فهرس المحتويات.



ملخص المذكرة

إن الشهر العقاري هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها، و يعتبر من الأهداف التي ترمي إليها معظم التشريعات من أجل تنظيم الملكية العقارية و ضمان إستمرارية المعاملات العقارية ، و منع المضاربة و تحقيق الثقة اللازمة فيها، غير أن التطور الذي عرفته مختلف الشعوب و الدول في التاريخ المعاصر أدى إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري ، تجسد تطبيقهما في القانون الجزائري ، مما جعل من دراستهما أمرا ضروريا، بحيث يسمى النظام الأول بنظام الشهر الشخصي يعتمد على المالك أساسا في عملية الشهر العقاري، و النظام الثاني يطلق عليه نظام الشهر العيني و هو يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الشهر العقاري. إن دراسة أحكام الشهر العقاري تتطلب تحديد الجهة المكلفة بعملية الشهر العقاري، و قد اكسب المشرع الجزائري المحافظ العقاري محور أساسي في نظام الشهر من خلال النصوص القانونية المتعلقة بالإشهار و التي أسندت له مجموعة من الخصائص عبر جملة من المهام و الصلاحيات حتى تمكنه من مراقبة إجراءات عملية الشهر العقاري لتحقيق حماية الملكية العقارية، غير أن هذه الغاية تصطدم بصفة المحافظ العقاري كموظف عمومي نتيجة لطبيعة القرارات التي يصدرها و التصرفات التي يقوم بها و التي يمكن المنازعة فيها و إلغائها و بالتالي المسؤولية الناتجة عنها بمختلف أنواعها و الجزاء المترتب عن ذلك.

الكلمات المفتاحية: 1/ الشهر
2/ العقار
3/ المحافظ العقاري
4/ المحافظة العقارية