

أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري وأثاره.

Reasons for canceling the real estate booklet in the Algerian legislation and its effects.

آسيا أوراغ * جامعة باتنة 1
Assiaaouragh1@gmail.com
علاوة هوام جامعة باتنة 1
Allahouam@yahoo.com

تاريخ القبول 2020/07/28

تاريخ الإرسال 2020/02/15

ملخص:

اعتنى المشرع الجزائري بحماية حق الملكية العقارية باعتبارها من أسس الحقوق وذلك من خلال ترسانة القوانين التي أرساها من أجل تنظيمها وضبط قواعد استعمالها واستغلالها والتصرف فيها وإثبات الحقوق العينية الواردة عليها، فإثر تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، الذي يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، حيث يتولى خبراء المسح الطبوغرافي بداية مباشرة عمليات مسح الأراضي العام التي تنتهي بعمليات الترقيم العقاري وإعطاء كل حائز أو مالك ترقيم يتناسب مع السند الذي قدمه أثناء مرور لجنة المسح فيما أن يتم ترقيم العقار ترقيمًا مؤقتًا أو ترقيمًا نهائيًا ويسلم حينئذ للمالك الدفتر العقاري، لكن قد نشور نزاعات حول الترقيم النهائي للعقار وتسليم الدفتر العقاري للمالك. لذا ارتأينا في خلال

* المؤلف المراسل

هذه الدراسة التطرق إلى موضوع إلغاء الدفتر العقاري من خلال تحديد أسباب ذلك مع بيان الآثار المترتبة عن ذلك وتحديد ما يرتب ذلك من آثار على مبادئ الشهر العيني.

الكلمات المفتاحية: الدفتر العقاري، القاضي الإداري، إلغاء الترقيم النهائي، مبدأ القوة الشبوتية. الطعن في قرار المحافظ العقاري.

Abstract:

The Algerian legislator has taken care of protecting the right of real property as one of the highest rights through the arsenal of laws it has established to regulate and regulate the rules of its use, exploitation and disposition, and to prove the rights in kind. The Algerian legislator adopted the system of the month in kind under Order 75/74 of 12//11/1975, which includes the preparation of the public land survey and the establishment of the Land Registry, which is considered the only real estate document proving the ownership of real estate in the surveyed areas, where the topographic survey experts begin the direct survey of public land, which ends with the numbering of real estate and give K The owner of the property shall be entitled to a temporary or final assessment and shall then be handed over to the landlord. However, there may be disputes over the final numbering of the property and the handing over of the landlord's property book.

Therefore, in this paper, I discussed the issue of canceling and modifying the land registry by identifying the reasons for this and indicating the implications of both cases and determining the implications for the principles of the month in kind

Keywords: Land Registry, Administrative Judge, Cancellation of Final Numbering, Principle of Force of Evidence. Appeal the decision of the real estate governor

مقدمة

يعد حق الملكية العقارية من أسرى الحقوق المكرسة و المصونة بموجب الدستور والتشريع، وقد أرسى المشرع في سبيل حمايتها ترسانة من التشريعات التي تهدف إلى حماية مبادئ الشهر العيني وبخاصة مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للتصرفات المشهورة في ظله.

ففي ظل نظام الشهر العيني فإن المحافظ العقاري ملزم بتكريس نتائج مسح الأراضي العام فبمجرد اتصاله بالوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية يشروع في الترقيمات العقارية منذ اتصاله بهذه الوثائق، فالتقييم العقاري يتم على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية نموذج T10.

فعند انتهاء الأعمال الميدانية للمسح وتحديد حدود البلديات والملكيات المجاورة داخل كل بلدية وإبراز أصحاب الحقوق والملاك يتم الإيداع القانوني لوثائق المسح ويتولى المحافظ العقاري تفحص هذه الوثائق فإذا كانت كاملة يتم قبولها ويثبت هذا الإيداع عن طريق محضر تسليم يقوم بتحريره المحافظ العقاري ويكون هذا المحضر محل إشهار واسع في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع وثائق المسح ولمدة 4 أشهر، يقوم المحافظ العقاري بمباشرة عملية ترقيم العقارات وهي ما يعرف بإجراءات القيد الأول في السجل العقاري حيث نصت المادة 08 من المرسوم 76 - 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على أنه "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري ويتم هذا الإيداع عند الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام البلدية المعنية، ويثبت كل إيداع منصوص عليه في الفقرة السابقة عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري".

يباشر المحافظ العقاري إثر ذلك عمليات التقييم العقاري فإما أن يرقم العقار ترقيمًا مؤقتًا أو ترقيمًا نهائيًا بحسب السندات المثبتة للملكية أو الحيابة المقدمة من المالك أو الحائز، فالتقييم المؤقت قد يكون لمدة أربعة أشهر ويكون بالنسبة للعقارات التي يحوزها المالك الظاهر حيابة قانونية مستوفية

لجميع الشروط القانونية التي تسمح له بتملكها عن طريق التقادم المكسب دون أن يكون له سند قانوني، في حين يتم الترقيم المؤقت لمدة عامين للعقارات التي لا يحوز مالكوها أي سند، ويتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد استنفاد المهل القانونية وتسوية الاعتراضات والنزاعات إن وجدت، كما يتم ترقيم العقارات التي تبين خلال عمليات المسح عدم وجود مالك لها أو لم يوجد من يدعي حيازتها باسم الدولة، أما الترقيم النهائي فهو ما نصت عليه المادة 12/فقرة 01 من المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على أنه "يعتبر الترقيم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات الملكية العقارية".

ينتهي المحافظ العقاري إلى تسليم الدفتر العقاري للمالك باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في ظل اعتناق المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني. لكن الإشكال الذي يثار في هذا الصدد هو منح المشرع الجزائري مكنة الطعن في الدفتر العقاري و المطالبة بإلغائه لكل ذي مصلحة.

كما تهدف هذه الدراسة إلى بيان الأسباب التي تستدعي إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، وتحديد الجهة القضائية المختصة بإلغائه و الآثار التي تترتب عن إلغائه وتأثير ذلك على القوة الثبوتية المطلقة لمبادئ الشهر العيني.

لذا تتمثل الإشكالية التي تطرحها هذه الدراسة في :

ما هي أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري؟ و؟ ومدى تأثير ذلك على الحقوق و الملكيات؟ وكذا المبادئ التي أرساها نظام الشهر العيني؟ وللإجابة على هذه الإشكالية فقد ارتأينا تقسيم موضوع البحث إلى ثلاثة مباحث على النحو المبين أدناه

المبحث الأول: أسباب إلغاء الدفتر العقاري

يتعين أولا وقبل التطرق لأسباب إلغاء الدفتر العقاري تعريف الدفتر العقاري باعتباره سند الملكية الوحيد المثبت لها. في التشريع الجزائري

المطلب الأول: تعريف الدفتر العقاري

إن أول استعمال لمصطلح الدفتر العقاري كان بموجب المادة 32 من المرسوم 73 - 32 المؤرخ في 1973/11/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المملوغة والذي صدر تنفيذا للأمر 73/71 المتعلق بالثورة الزراعية. المملوغة.

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري إلا أن الفقه عرفه بأنه عبارة عن سند إداري يمنحه المحافظ العقاري و يكون الغرض منه إثبات حقوق عينية واردة على العقار، ويسلم للمالك سواء كان شخص طبيعى أو معنوي عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وإذا حدث و أن تصرف صاحب الدفتر تصرفا ناقلا للملكية يؤشر فيه على هذا التصرف بشكل واضح ويسلم الدفتر للمتصرف إليه باعتباره المالك الجديد، على أن يصدر الدفتر العقاري وفق النموذج المحدد بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، ولا تسلم هذه الوثيقة إلا بعد تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام بعد التحري والاستفسار عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالعقارات وتحديداتها تحديدا دقيقا بإشراف قاضي، وبهذا يشكل الدفتر العقاري الحالة المدنية الفعلية للملكية العقارية (جبار جميلة، سنة 2015، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، ص17).

فالدفتر العقاري سند إداري يمنح من قبل المحافظ العقاري إلى أصحاب الحقوق و/أو الحقوق العينية التي شملتها عملية مسح الأراضي ويشكل سند ملكيتهم، ويشكل نسخة طبق الأصل للبطاقة العقارية التي يمسكها المحافظ العقاري بمجرد تلقيه لوثائق المسح وهو ما نصت عليه المادة 18/فقرة 01 من الأمر 75 - 74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على أنه "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تتسخ فيه البيانات الموجودة في

مجموعة البطاقات العقارية، وقد حدد نموذج للدفتر العقاري بموجب قرار صادر عن وزير المالية(خلفوني مجيد، سنة 2012، ص233).

في حين تنص المادة16 من المرسوم رقم 76- 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم على ما يلي " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12و13و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"

يتضح من خلال هذا النص أن المشرع قد ضيق من نطاق الحجية المطلقة للحقوق المقيدة في نظام الشهر العيني بتكريسه لهذا الاستثناء و الذي بمقتضاه يكون بإمكان الأشخاص غير الحائزين على دفاتر عقارية الطعن في هذه الدفاتر و التي يحوزها أصحاب حقوق عينية مشهورة عن طريق القضاء(جبار جميلة، ص25)

الأصل العام أن الشخص إذا أصيب بأضرار نتيجة الأثر التطهيري للشهر العيني ما عليه إلا اللجوء إلى القضاء للمطالبة بالتعويض جبرا عما لحقه من ضرر، لكن المشرع الجزائري شد عن هذه القاعدة وخول للشخص المضروب إمكانية إعادة النظر في الحقوق الثابتة حتى بعد الترقيم النهائي وتسليم الدفتر العقاري وأن الأسباب التي من شأنها الطعن في صحة الدفتر العقاري متعددة نذكر منها:

- قد يطعن فيه بالتزوير.
- الطعن في أحد بياناته.
- الطعن في قرار تسليمه.

المطلب الثاني: الطعن في تزوير الدفتر العقاري

قد يعتمد أحد الأطراف إلى تزوير الدفتر العقاري سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة من المحافظ العقاري، ففي هذه الحالة مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة وهي قسم الجنج على مستوى المحكمة المختصة من أجل استصدار حكم يعاقب بالتزوير ومثال ذلك لو كانت القطعة الأرضية محل نزاع قضائي وهي على الشيوخ وعليها حارس قضائي وتم تبليغ المحافظ العقاري ورغم ذلك قام بتحرير دفتر عقاري وتسليمه للأطراف فهنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير (بوزيتون عبد الغني، سنة 2009/2010، ص140).

فالخطأ الجزائي الذي يرتكبه المحافظ العقاري هو سلوك يرتكبه هذا الأخير ويقوم على مخالفة التزام قانوني أورده المشرع ضمن قانون العقوبات، وإن لثبوت الخطأ الجزائي أثر بالغ على المسؤولية المدنية لأن قيام المسؤولية الجزائية يتبعها قيام المسؤولية المدنية بهدف التعويض ومثال الخطأ الجزائي قيام المحافظ العقاري باستبدال بيانات البطاقة العقارية بعد المسح دون أن تركز على وثائق عمليات المسح العام للأراضي فهذا السلوك يعتبر جريمة تزوير في محررات رسمية وهو الفعل المنصوص عليه والمعاقب عليه في التشريع العقابي. (خلفوني مجيد، سنة 2007، ص145).

المطلب الثالث: الطعن في بيانات الدفتر العقاري

تلزم المادة 105 من المرسوم 76- 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم المحافظ العقاري بالفحص والتحري عن صحة السندات وإلا عرض نفسه للمسؤولية، فإذا تقدم إليه شخص ويبيده سند يرمي إلى إخضاعه إلى الشهر العقاري بالمحافظة العقارية وكان عدم شرعية هذا السند أو التصرف المقدم إليه ظاهرة أو كانت تتضمن خرقا لأي نص قانوني فإنه يقع عليه الامتناع عن تنفيذ إجراء الشهر العقاري.

كما تنص المادة 16 من المرسوم 76- 63 السالف الذكر على أنه "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب

أحكام المواد 12 و13 و14 أعلاه من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء ، و إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا لأحكام المادتين 13 و14 أعلاه فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم نهائي".

ويفهم من هذا النص أن الإجراء الصحيح في قيد الدعاوى القضائية المنصب موضوعها على الدفاتر العقارية لما يحمله من بيانات أن تتضمن التماسا يوجه إلى المحكمة الإدارية ملتتمسا إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي كما سماه المشرع في المرسوم المشار إليه أي بصيغة أخرى معادلة في المحتوى إعادة النظر في الحقوق الثابتة في السجل العقاري وليس بإلغاء الدفتر العقاري أو السجل العقاري.

إذ أن الدفتر العقاري يتضمن جملة من الجداول عندما يتقدم صاحبه بإجراء تصرف عقاري فإن هذا التصرف يسجل فيه سواء كان تصرفا عينيا أصليا أو تصرفا عينيا تبعا ، كما يدون نفس الشيء في البطاقة العقارية و أن أي تغيير أو تحوير في هذه البيانات يعرض الدفتر العقاري للطعن فيه بالإلغاء (خلفوني مجيد ، ص244).

المطلب الرابع: الطعن في قرار تسليم الدفتر العقاري

قد يدعي شخص بيده سند رسمي مشهر يفيد ملكيته لقطعة أرض اشتراها بموجب عقد رسمي مشهر من الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وإثر إقدام أعوان المسح لمسحها تم إعداد بطاقة عقارية بشأنها من المحافظ العقاري مبينا رقم القسم المساحي الذي تنتمي إليه هاته القطعة ورقم مجموعة ملكيتها غير أنه فيما يتعلق بهوية الشخص المالك سجل المحافظ العقاري عبارة المدعو "س" وإخوته محددتين ومذكورين على البطاقة العقارية بترقيم نهائي بدلا من تدوين اسم صاحب العقار الأصلي لوحده كما هو مبين بموجب العقد الرسمي ، ولما استخرج المالك شهادته العقارية أو نسخة من بطاقته العقارية تبين له أنه مالك على الشيوخ رفقة إخوته ، ففي هذه الحالة يجوز لهذا

الشخص أن يرفع دعوى إدارية بإعادة النظر في الحقوق الثابتة في الترتيب النهائي أو بالسجل العقاري بناء على نص المادة 16 من المرسوم 76-63 المذكور أعلاه وذلك من أجل محو عبارة وإخوانه و الإبقاء على اسمه فقط بصفته المالك للعقار بمفرده. (خلفوني مجيد ، ص254).

المبحث الثاني: الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري.

أحيانا ولأسباب متعددة كخطأ الفرقة التقنية أثناء التحقيق الميداني في تحديد طبيعة العقار أو نتيجة لخطأ أو لبس في تعيين الحدود المادية بدقة قد يتم تحرير دفتر عقاري ينطوي على بيانات مخالفة للواقع سواء كان خطأ متعمدا أو غير متعمدا ، ففي حالة اكتشاف الخطأ أو التجاوز يحق لكل من له مصلحة اللجوء إلى القضاء المختص بهدف الطعن بالإلغاء في الدفتر العقاري المعيب. (حاجي نعيمة ، سنة 2009 ، ص169).

المطلب الأول: الجهة القضائية المختصة

بالرجوع إلى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أنه أرجع ولاية الفصل في كل الدعاوى ذات الطابع الإداري إلى المحاكم الإدارية طبقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، كما أكدت المادة 801 منه على أن الدعاوى المتعلقة بإلغاء القرارات الإدارية يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بقطع النظر عن الجهة المصدرة (حاجي نعيمة ، ص174).

فاستنادا إلى نص المادة 800 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن مسألة الاختصاص النوعي التي تؤول إلى المحاكم الإدارية يحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها .

فالاختصاص النوعي في إلغاء الدفاتر العقارية يؤول إلى المحاكم الإدارية طبقا لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، وهو الأمر الذي كرسته المحكمة العليا في قرار صادر عنها تحت رقم 666056 الصادر عن الغرفة العقارية

بتاريخ 2011/17/14 والذي يقضي بما يلي " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري. (جبار جميلة، ص 27).
 إلا أن الإشكال المطروح من الناحية لعملية هو تمثيل المحافظة العقارية أمام جهات القضاء المختصة، إذ نجد نص المادة 111 من المرسوم 76- 63 المعدل و المتمم الذي جاء فيها أن صفة تمثيل المحافظة العقارية تثبت للوالي المختص إقليميا و التي جاء نصها على أن "تمثل الدولة محليا في العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة و الشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار تطبيقا للمادة 24 من الأمر 75- 74 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم هذا من جهة.

ومن جهة ثانية نجد المرسوم التنفيذي رقم 91- 65 المؤرخ 1991/03/02 وبموجب المادة 02 منه أن مديرية الحفظ العقاري تتبع الولاية كونها مصلحة خارجية وهو الحكم المكرس بموجب المادة 03 من المرسوم رقم 94- 215 المؤرخ في 1994/07/23. (جبار جميلة، ص 28).

في حين ومن جهة آخر وطبقا لقرار وزير المالية المؤرخ في 1999/02/20 الذي يؤول أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى العقارية المرفوعة أمام العدالة فإن الدعوى في هذه الحالة ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري باعتباره مؤهلا قانونا لتمثيل الوزير المكلف بالمالية على مستوى الولاية (بواشري بلقاسم، سنة 2016، ص 78).

فالأصل أن التمثيل القضائي على مستوى الجهات القضائية العليا (مجلس الدولة ومحكمة التنازع) يكون للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بالأملاك الوطنية و الحفظ العقاري، أما على مستوى المحاكم و المحاكم الإدارية و المجالس القضائية فإن التمثيل القضائي يعود لمديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولاية، وهو ما يشكل اعتداء على الاختصاص النوعي لكنه يسند الاختصاص النوعي للمحاكم العادية في القضايا المتعلقة

بأملك الدولة و الحفظ العقاري التي يمثلها مدير أملاك الدولة وكذا مدير الحفظ العقاري، وعليه فالقرار الصادر عن وزير المالية في 1999/02/20 يعد تناقضا صارخا للنصوص التشريعية السارية المفعول. (جبار جميلة، ص28)

المطلب الثاني: شهر دعوى الإلغاء

تنص المادة 85 من المرسوم رقم 76- 63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم على ما يلي: "إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا"

ومنه فإن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بإلغاء حقوق ناتجة عن الدفتر العقاري "الترقيم النهائي" باعتباره وثيقة مشهورة لابد من شهر عريضة افتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية تحت طائلة الرفض شكلا.

كما أخضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08- 09 بموجب المادة 17فقوة 03 الدعاوى المتعلقة بعقار أو بحق عيني مشهر إلى إجراء الشهر تحت طائلة الرفض شكلا بنصها على أنه "يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار". (حاجي نعيمة، ص176).

المبحث الثالث: الآثار المترتبة على إلغاء الدفتر العقاري.

يترتب على إلغاء الدفتر العقاري قيام مسؤولية المحافظ العقاري المدنية و الجزائية، لذا سنوضح ذلك من خلال بيان أساس قيام مسؤوليته والجهة الموجه ضدها الدعوى.

المطلب الأول: قيام مسؤولية المحافظ العقاري

تنص المادة 23 من الأمر 75- 74 على أنه " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغيرو التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام يحدد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور 15 عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ و للدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.

كما تنص المادة 24 من الأمر 74/75 على أن " تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا"

فالخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته المدنية، إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، أما الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا وهذا ما جاء بنص المادة 10 من المرسوم رقم 91 -65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

وبذلك يبقى المحافظ العقاري هو المسؤول الأول و الأخير عن أفعاله و أخطائه الضارة بالغير متى كانت أخطائه جسيمة. (بوشنافة جمال، سنة 2009، ص214).

فالأساس القانوني لمسؤولية المحافظ العقاري في هذه الحالة هو نص المادة 124 من القانون المدني، ومناطق مسؤولية المحافظ العقاري الشخصية هو الفعل غير المشروع، حيث تنطوي مسؤوليته على الإخلال بالتزام قانوني، فالخطأ الشخصي للمحافظ العقاري يقرر مسؤوليته المدنية بصدد سلوك منحرف عن المسلك الصحيح العادي و المؤلف و الذي يهدف من وراءه إلى خدمة أغراض شخصية له ،وميز المشرع بين الخطأ العادي للمحافظ العقاري و الخطأ الجسيم. (بريك الطاهر، سنة 2013، ص163)

فالخطأ العادي الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية وظيفته ويلحق ضررا بالغير يترتب عليه مسؤوليته إلا أن هذه المسؤولية تتقرر في الأصل على الدولة حيث تقوم مقامه في دفع التعويض، أما في حالة الخطأ الجسيم فإن للدولة حق الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض.

فاللطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري الحق في رفع دعوى قضائية للحصول على تعويض أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقا لنص المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية وترفع الدعوى على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية الذي يمثله مديري الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه الإقليمي، كما يمثله المدير العام على المستوى المركزي لمتابعة المنازعات المتعلقة بأمالك الدولة و الحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة أو محكمة التنازع(بريك الطاهر، ص179).

أما ميعاد تحريك الدعوى فإنه يكون في أجل عام (01) من تاريخ اكتشاف فعل الضرر أو خمسة عشرة سنة(15) من تاريخ ارتكاب الخطأ ويترتب على رفع الدعاوى صدور حكم قضائي من الجهة المختصة يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، و إذا تعذر ذلك يتم تعويض المتضرر ماديا .

يلاحظ من نص المادة 23 من الأمر 75- 74 أنها قد جعلت الدولة تحل محل المحافظ العقاري في كل الحالات ولم تستثن إلا حالة الخطأ الجسيم ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية عمل المتبوع عن أعمال تابعيه إلا أنها تختلف عن تلك المنصوص عليها في المادتين 136 و137 من القانون المدني وهذا من شأنه أن يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري ويدعم نظام الشهر العيني، لأن حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضامنا وكفيلا موسرا دائما وقادرا على دفع التعويض.(بوشنافة جمال، ص215).

ويترتب على فصل الجهات القضائية المختصة في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين:

1 - إما صدور قرار قضائي يؤيد مطالب المدعي أي إلغاء القرار الإداري "الدفتر العقاري" و بالتالي إعدامه ومحو آثاره كأنه لم يكن أصلا.

2 - إما صدور قرار قضائي برفض دعوى إلغاء الترقيم النهائي "الدفتر العقاري ففي هذه الحالة يتم التأشير على الحكم.

لكن ما يثار في هذا الصدد هو مسألة الحقوق المكتسبة للغير في حالة إلغاء الدفتر العقاري.

والملاحظ أن المشرع الجزائري على الرغم من تبنيه لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 إلا أنه لا يعرف نظاما خاصا بالتعويض، وهذا على عكس ما هو مقرر ببعض التشريعات الأجنبية على غرار المشرع المغربي الذي نص على إنشاء صندوق خاص للتأمين لضمان سداد التعويضات الناجمة عن أخطاء المكلف بالشهر العقاري، وكذا المشرع الفرنسي الذي يقرر اقتطاع نسبة من الرسوم لضمان التعويض عن الأخطاء المحتمل حدوثها من قبل محافظ الرهون "المحافظ العقاري".

أما المشرع الجزائري وبخصوص التعويضات فيتضح من خلال ما سبق أن الدولة تتولى تحمل التعويضات الناجمة عن الأضرار المترتبة عن أخطاء المحافظ العقاري كأى موظف، حيث تمثل الدولة في مجال التعويض بوزارة المالية التي تخصص مبلغ جزاء في لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة.

وقد يتبادر إلى الأذهان التساؤل حول مصير أموال المحافظة العقارية ومختلف الرسوم التي يتم تحصيلها من قبل المحافظ العقاري نظير الخدمات المؤداة للغير، وفي هذا الصدد صدرت التعليمات المؤرخة في 22/01/1994 الصادرة عن وزير الاقتصاد، والتعليمات المؤرخة في 09/02/1994 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، والتي تدعو المحافظ العقاري إلى إلزامية التأمين على هذه الأموال عند إحدى شركات التأمين (بريك الطاهر، ص 180).

المطلب الثاني : طبيعة الدعوى الموجهة ضد وزارة المالية

لا يمكن للشخص الذي يدعي بأنه قد تضرر نتيجة الخطأ الجسيم المرتكب من المحافظ العقاري أن يباشر إجراءات الدعوى في مواجهة هذا الأخير بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري وإنما يتعين عليه أن يوجه دعواه ضد الدولة ممثلة من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض، وهي دعوى قضاء شامل

يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بموجب قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08 - 09. (حاجي نعيمة، ص113)

وإذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري، فإن الحائز أو المدعى عليه يصبح فاقدًا لصفة المالك، وتبعًا لذلك فلا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية سواء كانت ناقلة للملكية أو منصفة على حق من حقوق الانتفاع، ولا يترتب ذلك إلا بعد إمكانية تنفيذ الحكم القضائي من الناحية القانونية، وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، ويكون المحافظ العقاري في هذه الحالة ملزماً بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، وبمجرد تسلم الشخص الدفتر العقاري الجديد يصبح متمتعاً بكافة امتيازات المالك (رحايمية عماد الدين، سنة 2017، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للقانون والعدالة، ص38).

خاتمة

نصل في ختام هذه الدراسة إلى أن المشرع الجزائري قد فتح الباب على مصراعيه لكل ذي مصلحة للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الرسمي ذو الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني ضارياً بذلك أسس ومبادئ نظام الشهر العيني وبخاصة مبدأ القوة الثبوتية للتصرفات المشهورة في ظل هذا النظام والذي مفاده أن كل تصرف مشهور في ظل نظام الشهر العيني يعني خلوه من كل العيوب وعليه فإن إصدار الدفتر العقاري في ظل التشريع الجزائري يخضع لجملة من الإجراءات والضوابط ويتم شهره بالمحافظة العقارية فلا يعقل إثر كل ذلك فتح المجال للمطالبة بإلغائه مما يؤثر سلباً على الائتمان العقاري.

ويتبين لنا مما سبق أن أسباب إلغاء الدفتر العقاري في التشريع الجزائري تتعدد وتتنوع، وأن القضاء الإداري هو الجهة المختصة في النظر في الطعون بالإلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرار إدارياً وفقاً لما جاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أن ما يعاب على المشرع الجزائري هو أنه بانتهاجه لنظام

الشهر العيني أعطى الدفتر العقاري الحجية المطلقة باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في ظل نظام الشهر العيني من جهة، وفتح المجال للطعن فيه بالإلغاء من جهة أخرى.

وما يعاب أيضا على المشرع الجزائري عدم حصره للأسباب التي تؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري وترك المجال مفتوحا للأفراد للطعن فيه بالإلغاء.

المقترحات:

- النص على عدم إمكانية إلغاء الدفتر العقاري "على غرار دولة" المغرب "أي الطعن في التصرفات المشهورة لأنها تمس بمبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العيني .
- إقرار العمل على استحداث صندوق وطني تسند له مهمة التعويض في حالة إقرار إلغاء الدفتر العقاري.
- إن النص على إلغاء الدفتر العقاري يعني بالضرورة إعادة النظر أو إلغاء البطاقة العقارية ما يستدعي ضرورة النص في الأحكام القضائية بإلغاء الدفتر العقاري على إلغاء البطاقة العقارية بالتبعية..
- ضرورة النص على تحديد مهلة معينة بانتهائها يسقط الحق في رفع الدعاوى الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري وذلك من أجل تحصين صاحب السند "الدفتر العقاري" وزيادة التأمين العقاري وتعزيز قواعد نظام الشهر العيني.
- النص على ضرورة إلغاء نص المادة 16 من المرسوم 76 - 63 وذلك من أجل جعل الدفتر العقاري في مأمن عن عمليات الإلغاء وبخاصة في حالة الدعاوى الكيدية واصطناع السندات التي تؤدي إلى إلغاء الدفتر العقاري، مما يزعزع أمن واستقرار المعاملات العقارية .
- ضرورة النص على إلغاء القرار الصادر عن وزير المالية بتاريخ 1999/02/20 لتناقضه الصارخ مع النصوص التشريعية السارية

المفعول المتعلقة بالتمثيل القضائي للمحافظة العقارية أمام الجهات القضائية المختصة.

- ضرورة النص ضمن الأحكام القضائية الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي المجسد في الدفتر العقاري إلى توجيه أطراف النزاع وبخاصة صاحب المصلحة الذي صدر الحكم في صالحه إلى ضرورة رفع دعوى تثبيت الملكية العقارية وتجسيد الترقيم النهائي لصالحه وتسليمه الدفتر العقاري.

قائمة المراجع

- بوشنافة جمال، سنة 2009، شهر التصرفات في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية.
- بواشري بلقاسم، سنة 2016، الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية المسوَّحة، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الثالث، ديسمبر 2016، ص78.
- بوزيتون عبد الغني، سنة 2010/2009، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع القانون العقاري، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، الجزائر.
- بريك الطاهر، سنة 2013، المركز القانوني للمحافظ العقاري، الجزائر، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع
- جبار جميلة، سنة 2015، الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري، الجزائر، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، العدد 27، ص16 إلى 30.
- حاجي نعيمة، سنة 2009، المسح العام و تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، عين مليلة الجزائر، دار الهدى،
- خلفوني مجيد، سنة 2007، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الجزائر، دار هومة، الطبعة الأولى.
- خلفوني مجيد، سنة 2012، العقار في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية،
- رحايمية عماد الدين، سنة 2017، منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري المجلة الجزائرية للقانون و العدالة، ص25 إلى 39.