

الفرع الرابع: الدفتر العقاري وحجته في إثبات الملكية العقارية

لقد تم النص لأول مرة على الدفتر العقاري بموجب المادة 32 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة بقولها: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي البلاد المنصوص عليه في المادة 25 من الأمر رقم 71-73، المؤرخ في 8 نوفمبر 1971".

ومن خلال نص المادة تبين أن المشرع قد استبدل شهادات الملكية التي كان معمولاً بها سابقاً بنظام الدفتر العقاري. وبعد صدور الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، فقد نص على الدفتر العقاري في المادتين 18 و19 منه. وما يمكن ملاحظته أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفاً صريحاً لمصطلح الدفتر العقاري وإنما اكتفى بالبيانات التي يتضمنها والإجراءات التي يمر بها.

البند الأول: تعريف الدفتر العقاري

من المعروف أن النصوص القانونية لم تعطينا تعريفات صريحة ومحددة للدفتر العقاري لذلك سوف نستعرض تعريف الفقه في هذا المجال، فمنهم من يعتبره الحالة العقارية التي تحوي جميع البيانات والمعلومات الموجودة في البطاقات العقارية المتواجدة على مستوى مصالح الحفظ العقاري، والمتضمن جميع مواصفات العقار والعقود الواردة عليها. عرفه البعض الآخر من الفقه بأنه: "سند قانوني ذو حجية قوية تقيد فيه جميع الحقوق العقارية المتعلقة بالعقارات الممسوحة".

من خلال هذه التعاريف يمكن القول بأن الدفتر العقاري هو الوثيقة القانونية أو السند الذي تسلمه الجهة المختصة المتمثلة في المحافظ العقاري. وبذلك يعتبر إعلان.... ميلاد للعقار وتعسراً لوضعيته القانونية، بحيث تسجل وتفيد فيه جميع الحقوق والتصرفات الواردة عليه لإثبات سند الملكية.

ولقد نصت المادة 18 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري في فقرتها الأولى: "يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية". من خلال هذا النص نستنتج الخصائص التي يمتاز بها الدفتر العقاري، والمتمثلة في أنه ينشأ بمناسبة الإجراء الأول. ويقدم بوجه خاص لمالك العقار، بالإضافة إلى أنه تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.

البند الثاني: أنواع الدفاتر العقارية

وفقاً للمرسوم رقم 67-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم فإن الدفاتر العقارية تكون إما بحسب محتواها (أولاً) وإما بحسب ظروف إنشائها (ثانياً).

أولاً : الدفاتر العقارية بحسب محتواها:

وهي تنقسم إلى قسمين، دفاتر عقارية للملكية على الشيوع(1)، ودفاتر عقارية لملكية مفرزة(2).

1)الدفتر العقاري للملكية على الشيوع:

نصت المادة 47 من المرسوم رقم 67-63 بقولها: "عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشباع بعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة الدفتر، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري".

وفي حال غاب الوكيل أو عدم قانونية وجوده كحالة الملكية على الشيوع بين الدولة أو أحد الجماعات المحلية والخواص، فالدفتر العقاري يبقى محفوظًا على مستوى إدارة الحفظ العقاري، ولا يصدر بشأنه قرار سليم.

(2) الدفتر العقاري ملكية مفرزة:

هو الدفتر الذي تظهر بياناته ملكية مفرزة لشخص طبيعي أو معنوي، فطبقًا لنص المادة 46 من المرسوم 67-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري يتم تسليم هذا الدفتر إلى المالك، أو إلى الممثل القانوني للشخص المعنوي.

ثانياً: الدفاتر العقارية حسب ظروف إنشائها وتسليمها

وهي تنقسم إلى قسمين، دفاتر عقارية تصوير بطاقات (1)، ودفاتر عقارية نسخة (2).

(1) الدفتر العقاري تصوير بطاقات:

ويتم إعداد الدفتر العقاري عن طريق تصوير البطاقات يقرر بموجب قرار وزير المالية، وعند الاقتضاء يحدد كميّات الاستنساخ المسموح به، ويكون هذا النوع من الدفاتر العقارية بالقيام بعملية تصوير للبطاقة العقارية لتمكين المالك من حيازة نسخة عنها وهذا مانصت عليه المادة 54 من المرسوم 63-76، وهو نفس الدور الذي يلعبه الدفتر العقاري العادي الذي يحتوي على نفس بيانات البطاقة العقارية. مع لزوم إعداد هذا النوع من الدفاتر بناء على قرار من وزير المالية.

(2) الدفتر العقاري نسخة :

يتم تسليم هذا النوع من الدفاتر في حالتين استثنائيتين مهما حالة ضياع الدفتر العقاري الأول أو إذا تعرض للتلف، ولتسليم هذا النوع يجب على المالك تقديم طلب مكتوب ومسبب يوجه إلى المحافظ العقاري مرفقًا بالوثائق الدالة الكافية على ضياعه أو تلفه، وذلك بعد إثبات الهوية ليعمل المحافظ العقاري على تسليم دفتر عقاري آخر وجديد كنسخة بديلة عن الدفتر العقاري الأول إلى مالك العقار مع التأشير في البطاقة العقارية بحصول المالك على هذا الدفتر طبقًا لنص المادة 52 من المرسوم 63-76.

إن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية اتجاه المستفيد واتجاه الغير مثله مثل القرارات الإدارية، على أساس أن استلام المالك للدفتر العقاري تؤول إليه كافة صلاحيات التصرف والتمتع بعقاره. فهذه الخاصية لم تكن بإجماع الفقهاء فهناك من رأى بأنه عند إسقاطها على الدفتر العقاري نجده لا ينشئ ولا يعدل أية مراكز قانونية، مستدلّين بأن عملية المسح العام وتأسيس السجل العقاري هل عمليات قائمة من أجل الكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها، وتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات، وهي إجراءات تثبت الحقوق وتظهرها للغير لتعميم حجيتها لا غير.

وباستقراء مختلف النصوص القانونية المتضمنة القوة الثبوتية للدفتر العقاري كالمادة 33 من المرسوم رقم 73-32 والمادة 19 من الأمر رقم 75-74، والمادة 85 من المرسوم 63-76. نجد أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوَّحة، على اعتبار أن هذا الدفتر يعبر عن قبول الوضعية الحالية للعقارات، ولا يسلم إلا لصاحب العقار. ولا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ، ولا العقود الرسمية ولا الأحكام

والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة. بل يجب على كم يدعي ملكية عقار أن يستند في ادعائه على الدفتر العقاري المعد مسبقا من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا.

المطلب الثالث: السندات القضائية

هي الأحكام والقرارات القضائية النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، حيث تكسب هذه الأحكام والقرارات الأشخاص الصادرة لصالحهم حقوقا تصبح ثابتة ويكرسها القانون، ومنها حق الملكية العقارية الخاصة،

الفرع الأول: حكم رسو المزاو

بعد إتباع إجراءات الحجز العقاري المنصوص عليها بالمواد 721 إلى 771 من ق إ م إ، يلتزم الراسي عليه المزاو بأن يدفع الثمن الذي رسي عليه المزاو العلني والمصاريف القضائية أمام أمانة ضبط المحكمة في أجل أقصاه ثمانية أيام من تاريخ انعقاد جلسة المزايدة. ويعتبر حكم رسو المزاو سندا للملكية الراسي عليه المزاو بعد القيام بإجراءات إشهاره لدى المحافظة العقارية، وهذا عملا بأحكام المادة 774 من ق إ م إ، إذ يتضح من خلال هذا أن الشخص الذي رسي عليه المزاو يصبح مالكا جديدا للعقار المحجوز، ويصير حائزا لصفة المالك العقاري التي تزول عن صاحب العقار المحجوز.

الفرع الثاني: حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري

نصت المادة 72 من ق م على ما يلي: "إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة، قام الحكم مقام العقد"، وعليه إذا التزم الواعد ببيع عقار خلال مدة معينة وأبدى الموعود له رغبة في الشراء خلال المدة المقررة، وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد متوفرة وخاصة الشكلية، فإن إتمام إجراءات البيع النهائي لا تحتاج إلى رضی جديد من طرف الواعد، فإذا ما نكل وتراجع عن وعده جاز للموعود له اللجوء أمام القضاء قصد استصدار حكم قضائي يقوم مقام العقد، ويصير سندا للملكية بعد صيرورته نهائيا.

وهنا لا بد من الإشارة إلى أن الوعد بالبيع يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع لتحصيل الجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية، فالوعد بالبيع العقاري يسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وذلك لأجل استفاء الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العمومية وهي الغاية من فرض هذا الإجراء على هذا التصرف، كما أن شهر الوعد بالبيع العقاري في المحافظة العقارية هو إجراء وجوبي يكفل للجميع العلم بهذا الوعد.

الفرع الثالث: الحكم القاضي بقسمة مال شائع

الشيوع هو حالة قانونية تنجم عن تعدد أصحاب الحق العيني، ومصادر الملكية الشائعة هي نفس أسباب كسب الملكية العقارية، لكن أهمها وأكثرها عرضة على جداول المحاكم هي الميراث، فأكثر ما يكون الشيوع عند وفاة المورث وتركه ورثة متعددين تنتقل إليهم أمواله التي خلفها حال حياته.

من أجل الخروج من حالة الشيع بطريق القسمة القضائية، يوجب القانون على الشريك في الشيوع أن يرفع دعوى القسمة على سائر الشركاء بدون استثناء فيدخلون خصوما في الدعوى تحت طائلة عدم القبول، لأنّ القضاء في دعوى القسمة هو حكم يؤثر في الملكية وتترتب عليه حقوق، وعليه يعد غير سديد القول بأن دعوى القسمة هي مجرد دعوى إجراءات لا تأثير لصفة الخصوم فيها، وإذا رفعت دعوى القسمة على بعض الشركاء دون البعض جاز بعد ذلك إدخال من لم يدخل في الدعوى، وجاز لهؤلاء أن يتدخلوا في الخصومة من تلقاء أنفسهم، والأصل في القسمة أن تكون عينا، حيث يعطى لكل شريك جزء مفرز من المال

الشائع، ولكن إذا كان المال لا يقبل القسمة فإن القسمة تتم بطلب أحد الشركاء ببيع المشاع. أما إذا كان المال الشائع عقارا لا يعرف ابتداء ما إذا كان غير قابل للقسمة أو قابلا لها إلا بعد معاينة من طرف المحكمة أو الخبير، فإن الأمر يحتاج إلى البدء بالقسمة العينية، ثم القسمة عن طريق التصفية (البيع بالمزاد العلني) في حالة استحالة قسمة العقار عينا.

ومن هنا يمكن القول أنّ الحكم الصادر بالقسمة يعد مثبثا للملكية العقارية الخاصة بعد شهره بمصلحة الحفظ العقاري في الحالتين: سواء كانت القسمة عينية، إذ نصت المادة 727 من ق م: "تجرى القسمة بطريق الاقتراع، وتثبت المحكمة ذلك في محضرها وتصدر حكما بإعطاء كل شريك نصيبه المفرز" أو تمت بطريقة التصفية إذ نصت المادة 728 من ق م: "إذا تعذرت القسمة عينا، أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المال المراد قسمته، يبيع هذا المال بالمزاد بالطريقة المبينة في قانون الإجراءات المدنية، وتقتصر المزايدة على الشركاء وحدهم إذا طلبوا هذا بالإجماع".

الفرع الرابع: الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب

لقد أكد المشرع الجزائري في نص المادة 827 من ق م، على أن كل شخص حائز لعقار دون أن يكون مالكا له أو خاصا به، واستمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع، أن يصبح ملكه.

هنا نجد بأن الشخص له الحق في اللجوء أمام القضاء من أجل استصدار حكم ضد الشخص الذي ينازعه في الحيازة، يكرس ملكيته للعقار محل المطالبة القضائية، وهنا وجب على القاضي المنظورة أمامه الدعوى، أن يعاين الملف التقني الذي يلزم رافع الدعوى بإحضاره، والمتمثل في: مخطط معد من طرف خبير معتمد سواء أكان خبير عقاري أو مهندس معماري أو خبير في القياس أو حتى مكتب دراسات، وهذا من أجل التأكد من المساحة المراد اكتسابها بدقة ومدى احترام الملكيات المجاورة والارتفاعات إن وجدت والبنائات والمنشآت التي يحتويها.