

## حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري

د / أنيسة حمادوش  
أستاذة محاضرة ' أ '  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
جامعة مولود معمري - تيزي وزو -  
الجزائر -

### ملخص:

يهدف المشرع الجزائري من تكريس الدفتر العقاري إلى دعم الائتمان العقاري من خلال البيانات التي يتضمنها، لذا أولى أهمية كبيرة عند تنظيمه للدفتر العقاري، باعتباره سندا يحمي الملكية العقارية عن طريق منح مالك العقار الحجية المطلقة في مواجهة الغير. غير أن منح صلاحية تسليم الدفتر العقاري للمحافظة العقارية التابعة لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، و كون موضوع الدفتر العقاري هو حقوق عينية عقارية، فقد أثار ذلك جدلا فقهيًا حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فيما إذا كان قرارا إداريا أو مجرد عمل إداري؟ ولما كانت مسألة تحديد الطبيعة القانونية مسألة جد هامة، إذ من خلالها يتم تحديد الإطار القانوني الواجب التطبيق في المنازعات الناشئة حول الدفتر العقاري، ارتأينا أن تكون إشكالية هذه الورقة البحثية حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري؟

**الكلمات المفتاحية:** الدفتر العقاري، الائتمان العقاري، المحافظة العقارية، الطبيعة القانونية، القرار الإداري.

### مقدمة:

**تعد** الملكية العقارية مصدرا هاما من مصادر الثروة، فضلا عن أنها تمثل مقوما فعالا في مجال الاستثمار و التنمية الاقتصادية والاجتماعية. و بهدف تكريس الائتمان في مجال المعاملات العقارية، سعى المشرع الجزائري إلى وضع أطر قانونية لتنظيم الأملاك العقارية خاصة بعد الفوضى التي خلفها الاستعمار الفرنسي في المجال العقاري، فانتهدت الجزائر نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري (1).

### Résumé :

La consécration du livret foncier par le législateur algérien a pour objectif le renforcement de la sécurité dans le domaine immobilier et ce grâce aux données qu'il contient cependant, la délivrance du livret foncier par la conservation foncière qui est rattaché au ministère des finances d'une part, et le fait que l'objet du livret foncier concerne essentiellement les droits immobiliers cela a susciter un large débat doctrinal quand a la nature juridique du livret foncier.

**Mots clés :** livret foncier, sécurité immobilière, la conservation foncière, nature juridique, décisions administrative.

يعتمد نظام الشهر العيني على عملية شهر الحقوق العينية العقارية على أساس العقار محل المعاملة ، غير أن تطبيق نظام الشهر العيني لا يتأتى إلا عن طريق عملية المسح العقاري لكامل ترابها الوطني ، حيث تهدف هذه العملية إلى تحديد و وصف و جرد مختلف الأملاك العقارية مع تحديد ملاكها، لتنتهي العملية بمنح سند الملكية للمالك الظاهر للعقار الممسوح و المتمثل في "الدفتـر العقاري" ، باعتباره السند الوحيد المثبت للملكية العقارية.

ولما كان الدفتـر العقاري سندا إداريا تمنحه جهة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية، وأن موضوع الدفتـر العقاري هو حقوق عينية عقارية، ثار تساؤل حول التكييف القانوني لهذا الدفتـر، هل هو قرارا إداري أم مجرد عمل إداري ؟

فبناء على ما تقدم، سنحاول من خلال هذه الورقة البحثية الإجابة على هذه الإشكالية وفق الخطة التالية:  
أولا : مفهوم الدفتـر العقاري.

ثانيا : التكييف القانوني للدفتـر العقاري.

أولا : مفهوم الدفتـر العقاري :

يعتبر الدفتـر العقاري المرآة العاكسة لحالة الأملاك العقارية الممسوحة، يسلم باعتباره السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية. ولضبط مفهوم الدفتـر العقاري يستوجب منا الوقوف أمام تعريفه (1) وتحديد قيمته القانونية (2).

1\_ تعريف الدفتـر العقاري:

لم يرد تعريف محدد للدفتـر العقاري في التشريع الجزائري، لكن ورد هذا المصطلح لأول مرة في المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 5 جانفي 1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة (1) والذي صدر تنفيذا للأمر رقم 73/71 مؤرخ في 8 نوفمبر 1971 يتضمن الثورة الزراعية (2) ، و لكن دون أن يرد تعريف محدد له ، لذا أسندت مهمة تعريف الدفتـر العقاري للفقهاء و رجال القانون، لذا تعددت و اختلفت التعاريف بخصوص الدفتـر العقاري باختلاف وجهة النظر لهذا السند.

## حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري

فعرف جانب من الفقه الدفتر العقاري على أنه: " سند قانوني ذو حجية قوية، تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة، ويسلم إلى كل مالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء بطاقات عقارية"<sup>(3)</sup>، كما عرف أيضا على أنه: " سند إداري يشكل دليلا قويا مثبتا للملكية العقارية، يسلم إلى مالك العقار الممسوح و يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"<sup>(4)</sup>.

فرغم تعدد التعاريف بخصوص الدفتر العقاري، إلا أنها تتفق في جملتها على اعتباره سندا إداريا تمنحه المحافظة العقارية لمالك العقار الممسوح بغرض إثبات حقوق عينية عقارية. و يشترط لصحة الدفتر العقاري، أن يكون وفق النموذج المحدد بموجب القرار الوزاري الصادر عن وزير المالية و المؤرخ في 27 مايو 1976 و المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري<sup>(5)</sup>.

أكثر من ذلك، لا يسلم الدفتر العقاري لمالك العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تختص به لجان المسح العام للأراضي، بعد التحري و التأكد من صحة كل البيانات و المعلومات الخاصة بالعقار و تحديدها تحديدا شاملا و دقيقا، بذلك يكون الدفتر العقاري السند الوحيد للإثبات الملكية العقارية، هذا ما أكدته المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري السالف الذكر.

### 2\_ القيمة القانونية للدفتر العقاري:

لقد قطع المشرع الجزائري وبشكل واضح و صريح في القيمة القانونية للدفتر العقاري، كونه الوسيلة الوحيدة لإثبات الأملاك العقارية، مما يفيد الاستغناء عن كل العقود الأخرى. مع ذلك، بقي الجدل قائما لدى الفقه و القضاء حول القيمة القانونية للدفتر العقاري.

فإذا كان هناك من يعترف للدفتر العقاري بالحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية وهو ما تأكد من خلال عدة قرارات صادرة عن المحكمة العليا أهمها القرار رقم 197920 المؤرخ في 28 جوان 2000<sup>(6)</sup>، و القرار رقم 259635 المؤرخ في 21 ابريل 2004<sup>(7)</sup>، اللذان كرسا الحجية المطلقة

للدفتر العقاري، حيث نستنتج من خلال هذه القرارات أن الدفتر العقاري يستمد القوة الثبوتية المطلقة، بعد استكمال كل الإجراءات التي تلي التحقيق الميداني .

بالنتيجة، فإن الدفتر العقاري هو بمثابة الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار، و لا يسلم إلى مالك العقار إلا بعد استكمال كل إجراءات المسح (8) .

من ثمة، لا يمكن لأي شخص الادعاء خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من بيانات أو ادعاءات على حق عيني عقاري على العقار، إذا لم يكن مقيدا بالبطاقة العقارية وهذا بغرض منح القوة الثبوتية المطلقة للحقوق من جهة، والتأكيد على الحجية المطلقة للدفتر العقاري من جهة أخرى(9) ، خاصة و أن الغاية المرجوة من عملية مسح الأراضي العام هو تطهير العقارات من الحقوق والأعباء لفائدة الغير، مما يضيفي الحجية المطلقة للدفتر العقاري، بحيث لا يمكن الادعاء بما يخالف محتواه .

غير أنه بالرجوع إلى نص المادة 1/16 من المرسوم رقم 63/76 السالف الذكر، يتبين لنا أن المشرع الجزائري قلل من القيمة القانونية للدفتر العقاري حيث ضيق من حجته المطلقة، عندما خول للأفراد حق المطالبة بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي عن طريق اللجوء للقضاء، هذا ما تأكد من خلال قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 16 مارس 1994 تحت رقم 108200(10) ، وكذا القرار الصادر 14 جويلية 2011 تحت رقم 666056 (11) ، اللذان قضيا بإمكانية إلغاء الدفتر العقاري .

وما يؤكد أكثر الحجية النسبية للدفتر العقاري، هو عدم نص المشرع الجزائري صراحة عن أجال رفع دعوى الطعن في الدفتر العقاري ، مما يفيد تطبيق القواعد العامة المقررة بسقوط الحقوق بمعنى مرور 15 سنة ، مما يؤدي إلى الخروج عن الغاية من إرساء نظام السجل العيني (12) .

أكثر من ذلك ، إن تكريس المشرع الجزائري لنظام التقادم المكسب رغم وجود عقد مشهر لدى المحافظة العقارية، إنما فيه إهدار لاستقرار المعاملات العقارية و تشكيك في الحجية المطلقة للدفتر العقاري (13) .

## حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري

فبالرجوع إلى نص المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/11/05 والمتعلق بإثبات الملكية الخاصة والتي تنص على ما يلي : " إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية و مسح الأراضي المحدث ، ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية " . و تضيف المادة 19 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر على ما يلي: " تسجل الحقوق الموجودة على عقار من وقت الإشهار في السجل العقاري و في الدفتر الذي سيشكل سند الملكية " .

بالنتيجة و من خلال النصوص القانونية المذكورة أعلاه و المدعمة بقرارات المحكمة العليا، يظهر الموقف المتردد و المتناقض للمشرع الجزائري بخصوص القيمة القانونية للدفتر العقاري كسند إثبات الملكية، وهذا لاشك أنه سيؤدي إلى فقدان الثقة و زعزعة الاستقرار المعاملات العقارية. و لعل عدم الجدل الفقهي حول تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، قد ساهم بشكل فعال في التناقض في تحديد قيمته القانونية.

### ثانيا : التكييف القانوني للدفتر العقاري:

أثار التنظيم القانوني للدفتر العقاري المحدث بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 جدلا كبيرا حول التكييف القانوني للدفتر العقاري، فإذا كان جانب من الفقه قد كلفه بأنه قرار إداري (1) ، فقد ذهب جانب آخر إلى إنكار صفة القرار الإداري على الدفتر العقاري و اعتباره مجرد شهادة إدارية تمنحه الإدارة لمالك العقار(2). لكن خصوصية الدفتر العقاري من حيث إجراءات صدوره و في كونه الأداة الوحيدة في إثبات الملكية العقارية، فيمكن اعتباره بمثابة قرار إداري من نوع خاص (3).

1\_ الدفتر العقاري هو قرار إداري:

يعد الدفتر العقاري من ضمن الأعمال التي تختص بها المحافظة العقارية التابعة لوزارة المالية على مستوى الأقاليم، الأمر الذي دفع بجانب من الفقه إلى اعتبار الدفتر العقاري قرارا إداريا. و للتأكد من صحة هذا التكييف يتطلب منا البحث عن الضوابط التي يقوم عليها القرار الإداري (أ) ، و مدى توفر هذه الضوابط في الدفتر العقاري (ب).

أ\_ تعريف القرار الإداري و ضوابطه :

لم يرد تعريف تشريعي للقرار الإداري، بل تمت الإشارة إليه بصفة محتشمة في بعض القوانين و المراسيم التنظيمية<sup>(14)</sup> .

أما عن تعريف الفقه للقرار الإداري، فلقد اتفقت جل التعاريف بخصوص هذا الموضوع على أن: " القرار الإداري هو عمل قانوني إفرادي يصدر من جانب الإدارة لوحدها و بإرادتها الملزمة لما لها من سلطة بمقتضى القوانين و اللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إنشاء وضع قانوني معين ابتغاء تحقيق مصلحة عامة" ، على ذلك، نكون بصدد قرار إداري إذا توفرت في القرار الخصائص التالية :

\_ أن يكون القرار صادر عن جهة إدارية.

\_ أن يصدر القرار بالإرادة المنفردة للإدارة.

\_ أن يحدث القرار اثار قانونية بإلغاء أو تعديل مراكز قانونية.

فإذا كانت هذه هي الضوابط التي يجب أن تتوفر في القرار لاعتبار القرار قرارا إداريا، فهل

يتمتع الدفتر العقاري على هذه الخصائص لتكييفه بأنه قرار إداري ؟

ب\_ مدى توفر خصائص القرار الإداري في الدفتر العقاري :

بالرجوع إلى الدفتر العقاري، نلاحظ أن هذه الخصائص متوفرة فيه من خلال ما يلي:

\_ صدور الدفتر العقاري عن جهة إدارية :

## حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري

إن السلطة المختصة في إصدار الدفتر العقاري هي المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية تابعة لوزارة المالية، كما أنها مؤسسة عمومية تقدم خدمة عامة، هذا ما أكدته المادة 2 من الأمر رقم 03/06 المؤرخ في 15 يوليو 2006 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة<sup>(15)</sup>.

### \_ صدور الدفتر العقاري بالإرادة المنفردة للمحافظة العقارية كجهة إدارية :

إن ما يؤكد توفر هذه الخاصية في الدفتر العقاري و يضيفي عليه صفة القرار الإداري، هو خضوع عملية إعداد الدفتر العقاري لإجراءات خاصة تختص بها جهات إدارية مختلفة من الولاية و البلدية و إدارة المسح و في الأخير المحافظة العقارية . فهذه الهيئات تتولى بمفردها دون تدخل المستفيد في إصدار الدفتر العقار بموجب تمتعها بامتيازات السلطة العامة.

أكثر من ذلك، فإن الدفتر العقاري لا يحمل إطلاقاً توقيع المستفيد منه ، بل توقيع و ختم المحافظ العقاري فقط<sup>(16)</sup>.

وكأي قرار إداري ، لا يصدر الدفتر العقاري إلا بعد المرور بعدة مراحل و إتمام عدة إجراءات. حيث لا يتم إصدار الدفتر العقاري إلا بعد إتمام عملية المسح التام للأراضي على مستوى بلدية ما. وبعد استكمال الإجراءات الخاصة بإعداد السجل العقاري المتكون من عدة بطاقات عقارية، يسلم لصاحب الملكية دفتر عقاري يثبت ملكيته الخالصة للعقار و كل الحقوق العينية المتصلة به وبذلك يضمن حمايته لملكيته. هذا ما يستفاد من نص المادة 1/46 من المرسوم رقم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام<sup>(17)</sup>.

### \_ إحداث الدفتر العقاري لأثار في المراكز القانونية :

إن موضوع الدفتر العقاري هو تثبيت حقوق عينية على العقار ، فبمجرد قيام المحافظ العقاري بتسليم الدفتر للمستفيد يكون قد رتب آثاراً قانونية تتمثل في أن المستفيد يصبح متمتعاً بكل الحقوق على العقار، بذلك يكون الدفتر العقاري قد ساهم في تغيير مراكز قانونية سواء بإنشائها أو إلغائها أو تعديلها.

وقد تأكدت هذه الخاصية من خلال نص المادة 33 من المرسوم رقم 32/73 و المادة 19 من الأمر رقم 74/75 السالف ذكرهما.

ورغم توفر كل خصائص القرار الإداري في الدفتر العقاري ، إلا أن ذلك لم يمنع جانب من الفقه في محاولة إنكار هذه الصفة على الدفتر العقاري و اعتباره مجرد شهادة إدارية لا ترقى إلى مرتبة القرار الإداري و لا يتمتع بالقوة القانونية التي يتمتع بها.

## 2\_ الدفتر العقاري شهادة إدارية:

لما كان الهدف من الدفتر العقاري هو إثبات حقوق عقارية، فإن وجوده ناتج عن تدخل عدة جهات إدارية و غير إدارية. كما أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا وفق نموذج محدد و بموجب قرار وزاري صادر عن وزير المالية، و لا يسلم هذا الدفتر إلا بعد إتمام عدة إجراءات، أولها تلك التي تقوم بها لجنة مسح الأراضي العام و ذلك عن طريق إجراء تحقيقات و تحريات ميدانية، للتأكد من صحة المعلومات الخاصة بالعقار الممسوح و تحديده تحديدا دقيقا و شاملا تحت إشراف قاضي (18) .

على ذلك، فإن صفة القرار الإداري منتفية في الدفتر العقاري لانتهاء خصائص القرار الإداري كما يبينه هذا الاتجاه في النقاط التالية:

## أ\_ حول انعدام صفة العمل الانفرادي في الدفتر العقاري:

إذا كان الدفتر العقاري هو سند إداري تمنحه المحافظة العقارية، إلا أنه لا يصدر بالإدارة المنفردة لهذه الهيئة، بل يتدخل عدة جهات إدارية و غير إدارية كالولاية، البلدية، القضاء، الموثق و المحافظة العقارية (19) . أكثر من ذلك، فإن إعداد الدفتر العقاري يتم نتيجة إبداع و ثائق مسح الأراضي، تطبيقا للأمر رقم 74/75 و المرسوم رقم 63/76. على ذلك، فالدفتر العقاري ليس إلا وثيقة إدارية خاصة بالعقار و ليس بمالك العقار.

## حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري

كما أن عملية شهر الحقوق العينية العقارية الواقعة على العقار بعد ثبوتها قانونا في البطاقات العقارية، تفرض نسخ هذه الحقوق وجوبا على الدفتر العقاري، واستنادا إلى ذلك يلتزم المحافظ العقاري بما يلي:

\_ تسليم الدفتر العقاري إلى مالك العقار الذي تبين حقه أثناء تسليم الدفتر العقاري طبقا للمادة 46 من المرسوم رقم 63/76.

\_ الإشهاد بمطابقة الدفتر العقاري للبطاقة العقارية، تطبيقا للمادة 53 من المرسوم رقم 63 /76 (20)، ويتم المصادقة على الدفتر العقاري عن طريق وضع خاتم من طرف المحافظ العقاري باعتباره مسلم الدفتر و المصادق على مطابقة محتواه مع ما هو وارد في البطاقة العقارية، و ليس مصدرا لدفتر عقاري في شكل قرار إداري(21).

بالنتيجة، فإن الدفتر العقاري هو مجرد وثيقة إدارية صادرة عن وزارة المالية ، بمساهمة عدة جهات إدارية و غير إدارية.

### ب\_ حول الآثار القانونية المترتبة عن الدفتر العقاري :

إذا كانت أهم خصائص القرار الإداري هي ترتيب آثار قانونية، عن طريق إنشاء و تعديل وإلغاء مراكز قانونية. وإذا كان الدفتر العقاري يؤدي إلى تثبيت الحقوق العينية العقارية الواردة على العقار، كما تؤكد المادة 33 من المرسوم رقم 63/73 المؤرخ في 05 نوفمبر 1973 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة (22) والمادة 19 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر.

وعليه، فلا يترتب عن صدور و تسليم الدفتر العقاري أي أثر قانوني، سواء بإنشاء أو تعديل أو حتى إلغاء مراكز قانونية للأشخاص المستفيدين منه، على أساس أن عملية المسح العام و تأسيس السجل العقاري هي ضرورة لاستصدار الدفتر العقاري(23). أما الهدف الأساسي من هذه العملية، فهو تحديد النطاق الحقيقي و الطبيعي للعقار عن طريق مخطط مسحي و الكشف عن الوضعية القانونية للعقارات و الحقوق الواردة عليها.

ومن ثمة يتم تسجيل كل الحقوق الموجودة على العقار من تاريخ الشهر في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يعد بمثابة سند ملكية (24).

وعليه، فإن الحقوق العينية الثابتة على العقار هي في الحقيقة موجودة من قبل إعداد الدفتر وصدوره، وما الغاية من عملية المسح سوى إثبات هذه الحقوق وإظهارها للغير، بغية تعميم حجيتها. بالنتيجة، إن الدفتر العقاري حسب هذا الاتجاه لا يحدث أي آثار قانونية. أكثر من ذلك، فإن القرارات التي لا تحدث آثاراً قانونية، تعد حسب وجهة نظر جانب من الفقه مجرد إجراءات تنفيذية لا تقبل الطعن فيها بدعوى الإلغاء، كما هو الحال في القرارات الإدارية، هذا ما يؤدي إلى نفي صفة القرار الإداري عن الدفتر العقاري و اعتباره مجرد شهادة إدارية لا أكثر (25).

### 3\_ الدفتر العقاري قرار إداري من نوع خاص:

يصدر الدفتر العقاري من المحافظة العقارية التي تعتبر هيئة إدارية عمومية أحدثت بموجب المادة 20 من الأمر رقم 74/75 من أجل القيام بالوظائف التالية:

\_ تأسيس السجل العقاري.

\_ مسك مجموعة البطاقات العقارية.

\_ إصدار و تسليم الدفاتر العقارية.

تزال المحافظة العقارية مهامها تحت وصاية وزير المالية، يسيرها و يديرها موظف يسمى "المحافظ العقاري"، هو المسئول الوحيد في تسليم و إصدار الدفاتر العقارية، فهو بذلك طرف في كل خصومة أو نزاع يكون موضوعه الدفتر العقاري. بهذا فإن الدفتر العقاري الصادر عن هذه الهيئة هو قرار إداري يخضع للأحكام القانونية الخاصة بالقرارات الإدارية.

أكثر من ذلك، فلقد تأكد الطابع الإداري للدفتر العقاري من خلال الجهة القضائية المختصة في النظر في المنازعات الرامية إلى الطعن بإلغاء الدفتر العقاري، فرغم أن جانب من الفقه قد ناد بضرورة منح الاختصاص في منازعات الدفتر العقاري إلى القضاء العادي (القسم العقاري) على أساس أن الطعن

## حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري

يمس حقوق عينية يكرسها الدفتر العقاري، إلا أنه بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية (26) ، ومن خلال المادة 800 منه، تبني المشرع الجزائري المعيار العضوي في منح الاختصاص إلى القضاء الإداري . و باعتبار المحافظة العقارية هيئة إدارية، فإن قراراتها هي قرارات إدارية يختص بالنظر في منازعاتها القضاء الإداري.

ولقد تم التأكيد على طابع القرار الإداري للدفتر العقاري في المادة 23 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، و التي تنص صراحة على منح الاختصاص في موضوع الطعن في الدفتر العقاري إلى الغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس و التي يوجد بدائرتها العقار، إذا كان النزاع ينصب على بطلان أحد البيانات الواردة في الدفتر العقاري. ومن خلال استقراء قرارات مجلس الدولة، فلقد استقر الاجتهاد القضائي على اختصاص الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي نوعيا للفصل في الدعاوى المتعلقة بطلبات إلغاء الدفتر العقاري(27).

مما تقدم، يتأكد أن الدفتر العقاري هو قرار إداري لكن من نوع خاص. و تتجلى خصوصية الدفتر العقاري في كونه أداة لإثبات الملكية العقارية وكل الحقوق العينية المتصلة بها، و كذا في كيفية إعداد هذا الدفتر و الذي يتم بمساهمة عدة هيئات إدارية و غير إدارية .

بالنتيجة الدفتر العقاري قرار إداري يتوفر على كل خصائص و ضوابط القرارات الإدارية.

**الخاتمة:**

يعد الدفتر العقاري سندا إداريا يسلم لأصحاب العقارات لإثبات حقوقهم عليها ، بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، لذا اعتبره المشرع بمثابة الوسيلة الوحيدة لإثبات الملكية رغم التناقض الذي وقع فيه بخصوص القيمة القانونية للدفتر العقاري، حيث لم يحسم المشرع الجزائري بشكل واضح و صريح في الحجية المطلقة للدفتر العقاري والتي تعتبر الدعامة الأساسية لنظام الشهر العيني، إذ تارة يعترف له بالحجية المطلقة و تارة أخرى يكرس له الحجية النسبية، وعليه فإن القوة الثبوتية للدفتر العقاري ليست مطلقة، و لعل هذا راجع إلى التناقض بين النصوص القانونية المنظمة للمجال العقاري و النصوص القانونية الأخرى.

أما عن الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فلا يزال الجدل قائم لدى الفقه حول اعتباره قرار إداري أم مجرد شهادة إدارية تمنح للشخص الذي ثبتت حقوقه على العقار الممسوح. مع ذلك، يعتبر الدفتر العقاري قرار إداري نظرا لتوفره على كل مواصفات القرار الإداري و لكن قرار إداري من طبيعة خاصة لكونه يلعب دور السند في إثبات الحقوق العقارية.

في الأخير، و من أجل تفادي كل التناقضات بخصوص الدفتر العقاري، لاسيما ما يتعلق بالقوة الثبوتية للدفتر العقاري و المنازعات المثارة بشأنه، نوصي بإعادة النظر في النصوص القانونية المنظمة للدفتر العقاري و تدعيمها بنصوص أكثر وضوحا لرفع كل لبس أو غموض، لاسيما ما يتعلق بضبط مفهوم الدفتر العقاري و تحديد طبيعته القانونية بهدف تحديد و ضبط النظام القانوني الذي ينظمه.

**الهوامش:**

- (1)- ج ر، العدد 92، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1975.
- (2)- ج ر، العدد 15، الصادر بتاريخ 20 فيفري 1973.
- (3) - ج ر، العدد 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.

## حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري في القانون الجزائري

- (4)- رحامية عماد الدين ، الوسائل القانونية للإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص علوم قانونية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري 2014 ، ص 249.
- (5)- ج ر ، العدد 97، الصادر بتاريخ 30 نوفمبر 1971.
- (6)- ج ر ، العدد 20، الصادر بتاريخ 09 مارس 1977.
- (7)- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الصادرة عن المحكمة العليا ، الجزائر ، العدد 01 لسنة 2003 ، ص ص 171-175.
- (8)- مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الصادرة عن المحكمة العليا ، الجزائر ، العدد 01 لسنة 2004 ، ص ص 334-337.
- (9)- أحمد ضيف ، الدفتر العقاري كسند لإثبات الملكية، مجلة الواحات للبحوث و الدراسات، العدد 06، 2009، ص 230.
- (10)- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مجلة الموثق، عدد 08، 2003، ص 15.
- (11)- المجلة القضائية العدد 02، لسنة 1995، ص 80.
- (12)- مجلة المحكمة العليا ، العدد الأول ، لسنة 2011، ص ص 184 إلى 187.
- (13)- محمدي فريدة، التقادم المكسب و نظام السجل العيني، مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثاني، 2004، ص 126.
- (14)- صياد كريم، القبول الشكلية في المعاملات العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع : قانون العقود ، جامعة أكلي محند أولحاج ، البويرة ، 2015، ص ص 168-169.
- (15)- عوابدي عمار ، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة و القانون الإداري، دار هومه، الجزائر، 1999، ص 20.
- (16)- ج ر العدد 46، الصادر بتاريخ 16 يوليو 2006.

- (17)- لخضر القيزي، النظام القانوني للدفتر العقاري في القانون الجزائري، الملتقى الوطني الرابع، الحفظ العقاري و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة المدينة، يومي 27 و 28 أبريل، 2011، ص 6 .
- (18)- المرسوم رقم 62/76 المتعلق بمسح الأراضي العام، ج ر العدد 30، الصادر بتاريخ 13 أبريل 1976.
- (19)- جبار جميلة، "الدفتر العقاري في النظام القانوني الجزائري" مجلة الفقه و القانون، العدد 27، يناير، 2015، ص 22.
- (20)- لخضر القيزي، المرجع السابق، ص 6.
- (21)- تنص المادة 53 من المرسوم رقم 63/76 على ما يلي: " يشهد المحافظ العقاري عند كل طلب على الدفتر بموافقة هذا الأخير مع البطاقة أو البطاقات ".
- (22)- المادة 45 فقرة 7 من المرسوم رقم 63/76، السالف الذكر.
- (23)- هذا المرسوم ألغي ضمناً بموجب القانون رقم 25/90 مؤرخ في 18/11/1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990 معدل متمم.
- (24)- المادة 2 من الأمر رقم 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، السالف الذكر.
- (25)- لخضر القيزي، النظام القانوني للدفتر العقاري...، المرجع السابق، ص 6 .
- (26)- محمد محمود حافظ، القرار الإداري، دار النهضة العربية، القاهرة، 1976، ص 153.
- (27)- الصادر بموجب قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر العدد 21، الصادر بتاريخ 23 أبريل 2008.
- (28)- انظر قرار الغرفة الرابعة (4) لمجلس الدولة المؤرخ في 25 جويلية 2007 قضية رقم 34825 فهرس 898 الذي صرح : " بعدم اختصاص الغرفة الإدارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعياً للفصل في هذا الطلب أين يعود البت إلى الغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء وهران .