

تاريخ القبول: 2019/07/25

تاريخ الإرسال: 2019/07/23

سلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه في الجزائر

The authority of the real estate governor on documents deposited with him in Algeria

د. سليمان بوزكري

bouzekri1980@gmail.com

جامعة غرداية

مَلِكُ حَيْضِ الْبَحْرِ

يستمد المحافظ العقاري سلطته في الرقابة على الوثائق المودعة لديه من أحكام الأمر المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري ومراسيمه هذه السلطة ترتبط مباشرة بنظام الشهر العقاري المتبع، والمشرع رغم تبني نظام السجل العقاري، إلا أن بقاء نظام الشهر الشخصي ولو بصفة انتقالية، وعدم تأسيس السجل العقاري على مبادئه الأصلية، أنتج ذلك إشكالات في تحديد طبيعة هذه السلطة، وانعكس في تجسيدها عن طريق الرقابة، وأوجب حتمية إعادة مراجعة هذه الأحكام القانونية المستند عليها.

الكلمات المفتاحية: المحافظ العقاري، الوثائق المودعة، رقابة الوثائق، الشهر العقاري، مبدأ المشروعية.

ABSTRACT:

The real estate governor derives his authority to control the documents deposited in his possession from the provisions of the decree concerning the préparation of the land survey and the establishment of the real estate registry and its decrees. This authority is directly related to the system of the real estate month followed by the legislator despite the adoption of the land registry system. Real estate in its original principles, this has led to problems in determining the nature of this authority, and reflected in the embodiment through the control, and necessitated the necessity of re-review of these legal provisions based on it.

key words : Real estate portfolios, deposited documents, document control, real estate month, the principle of legality.



مقدمة:

نظم المشرع كيف يتدخل المحافظ العقاري لبسط رقابته على الوثائق المودعة لديه، والمتعلقة بالوضعية القانونية للحقوق المشهورة والمقيدة ضمن جملة البطاقات العقارية، بجملة أحكام نظام الشهر العقاري، هذا النظام الذي يستمد قوته من طبيعة الحقوق التي يستند إليها، حيث يكتسي أهميته من عدة جوانب، فالجانب القانوني، يستخلص من موقع هذه الحقوق وقيمتها ضمن النظام القانوني للدولة، فالحقوق ما فتئت مكانتها تسمو وترقى ضمن القانون الجزائري والقوانين المقارنة، وتجد مكانتها المتميزة ضمن الدستور باعتباره القانون الأساسي للدولة، وقوته وقيمه تزيد بزيادة مساحة هذه الحقوق ضمنه، أما الجانب الاقتصادي فيمكن في الطبيعة المالية لهذه الحقوق لكون محلها عقارات، يجد فيها الاقتصاد مجالا كبيرا لتنميته ونموه، والدولة تحقق من ورائها، مجالا واسعا للجباية، عن طريق الضرائب والرسوم المتعلقة بمنح رخص وشهادات التعمير وغيرها، فضلا عن أهميتها البالغة في مجال العمران ككل والوظائف المقررة له¹.

من هنا تبرز أهمية موضوع الشهر العقاري، وعمل المحافظ العقاري، وبالأخص في رقابته على الوثائق المودعة لديه، باعتبارها تغير في وضعية الحقوق المشهورة، وعليه، يبرز موضوع المقال من خلال الإشكالية الرئيسية التالية: كيف هي سلطة المحافظ العقاري وحدودها كما قررها المشرع الجزائري، وما هي طبيعتها؟، ونعالج هذه الإشكالية فيما يلي:

أولا- الأساس القانوني لسلطة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة:

أحكم المشرع نظام الشهر العقاري، ضمن كل من الأمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم²، والمرسوم رقم 62/76 مؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح

الأراضي العام معدل ومتمم³، والمرسوم 63/76 مؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري معدل ومتمم⁴، ونميز من خلالهما، أن المرسوم الأول يتعلق بالوضعية المادية، وهي تخرج عن نطاق المحافظ العقاري، لأنها تتعلق بعمل مصالح مسح الأراضي، بينما المرسوم الثاني، يتعلق بالوضعية القانونية، وهي التي يكرسها المحافظ، ومحل الرقابة على الوثائق المودعة، وتجد أساسها القانوني ضمن هذا المرسوم، وبصدد ذلك، نذكر الأحكام التالية:

أحكام المادة 14 التي تحدد الوثائق التي تخضع للإيداع، والمادة 20 وما يليها من الأمر 74/75 السالف الذكر، وبالأخص المادة 22 منه، وضمن المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد، المادة 03 التي تحدد مهام المحافظ العقاري، ومنها الرقابة على الوثائق المودعة، والمادة 61 وما يليها التي تنص على بيان هذه الوثائق، والمادة 90 وما يليها التي تحدد الأشخاص المختصة في إضفاء الرسمية وإيداع الوثائق، والمادة 100 وما يليها التي تحدد الأحكام المستند إليها في تكريس سلطة الرقابة على الوثائق المودعة، ونتناول هذه وما يتعلق بها بشيء من التفصيل، في النقاط التالية:

ثانيا- الوثائق المقرر إيداعها لدى المحافظ العقاري: نميز الوثائق المقرر إيداعها لدى المحافظ العقاري، من حيث طبيعتها، ومن حيث محرريها، فيما يلي:

1- طبيعة الوثائق محل الإيداع لدى المحافظ العقاري: حددت المادة 14 من الأمر 74/75 الوثائق المقرر إيداعها لدى المحافظ العقاري⁵، وحتى نفصل فيها وجب أن نميزها بحسب أنظمة الشهر العقاري كما يلي:

أ- الوثائق المودعة ضمن نظام الشهر الشخصي: بالرغم من أن المشرع الجزائري قد تبنى خيار السجل العقاري من أجل إشهار الحقوق العقاري، إلا أنه أخضع وبصفة انتقالية الوثائق المودعة قبل إعداد عملية مسح الأراضي إلى نظام الشهر الشخصي، كما هو واضح من نص المادة 27 من الأمر 74/75 التي جاء فيها بأنه: "إن العقود والقرارات القضائية التي تكون موضوع إشهار ... في بلدية لم يعد فيها بعد مسح الأراضي، تفهرس بصفة انتقالية في مجموعة بطاقات عقارية

مؤقتة...⁶، وكرست هذا الاتجاه كل من المادتين 113، 115 من المرسوم 63/76، ومنها نستخلص أن هذه الوثائق تتجسد في العقود والقرارات القضائية، وهي تلك التي تتجز من طرف الأشخاص المنصوص عليها ضمن أحكام المادة 90 من المرسوم السالف الذكر، لكن، ما نطاق هذا الشهر هنا، محدد بعدم بإعداد مسح الأراضي وإيداع وثائقها لدى المحافظ لتأسيس الإجراء الأول، فعند إيداع هذه الوثائق وإمضاء محضر استلامها تضع حدا نهائيا لهذه الحالة⁷.

ب- الوثائق المودعة ضمن نظام السجل العقاري: نميز هذه الوثائق من

خلال أحكام السجل العقاري إلى ثلاث أوضاع، إذ تشترك كلها في تأسيس وتعديل الوضعية القانونية والمادية للعقارات الممسوحة، ونعرضها تفصيلا فيما يلي:

ب1- وثائق المسح المودعة لتأسيس السجل العقاري: وثائق المسح هي تلك الوثائق التي تلخص أعمال مسح الأراضي العام، ونظم المشرع كيفية إنجازها حتى لحظة إيداعها بالمرسوم 62/76، وتكون محل الإيداع لدى المحافظ العقاري، كما قررت ذلك المادة 08 منه، التي تنص: "تودع وثائق مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية ... يثبت كل إيداع عن طريق محضر تسليم يحرره المحافظ العقاري"، فالمادة بينت كيف يتم الإيداع، وحددت غرضه بتأسيس الإجراء الأول، وبينت أنه يثبت بموجب محضر استلام، لكن نسجل هنا، أن رقابة المحافظ العقاري عليها، تبدو بسيطة، إذ أنه من جهة، لم نجد أي رقابة شكلية على هذه الوثائق في حد ذاتها، فالمادة 11 من الأمر 74/75، قررت أن الإجراء الأول للسجل العقاري يكون بناء على وثائق المسح المودعة⁸ مع الأخذ بالسندات والعقود المشهورة لديه سابقا، وتؤكد هذا السياق المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018، حيث أجاز للمحافظ العقاري أثناء تأسيس الإجراء الأول، تغيير التقييم المؤقت، إذا كان لديه سندات مشهورة بعد تاريخ 05/07/1975⁹، وأثرها ما زال قائما¹⁰.

ب2- العقود والقرارات القضائية المتعلقة بالأعمال اللاحقة للسجل العقاري: هذه الوثائق نصت عليها المادة 72 من المرسوم 63/76، والتي جاء فيها أن: "لا يمكن لأي تعديل للوضعية القانونية لعقار أن يكون موضوع نقل لمسح الأراضي إذا كان

العقد أو القرار القضائي المثبت لهذا التعديل لم يتم إشهارة مسبقاً في مجموعة البطاقات العقارية¹¹، وإيداع هذه الوثائق يكرس لنا ما يسمى بالأعمال اللاحقة للإجراء الأول، حيث تودع الوثائق الرسمية المنصبة على التصرفات والوقائع القانونية، ويتم بها تعديل الوضعية القانونية للحقوق المشهورة والتأشير على البطاقات العقارية، وهنا الوثائق قد تحافظ على الوحدات العقارية دون تغيير حدودها، وقد يصاحبها تغير في الحدود، إذ أوجبت المادة 73 أن يتم إرفاق الوثائق المودعة بمستخرج العقد، ومستخرج مسح الأراضي، ووثائق القياس في حالة تغيير حدود الوحدة العقارية، وانتاج وحدات جديدة متفرعة عنها.

ب3- محاضر المسح المودعة لتحيين الوضعية المادية للوحدات العقارية: هذه الوضعية تتعلق بما يطرأ من تغييرات على القوام المادي للوحدات العقارية المرقمة، ويكون نتيجة المعاينات الدورية المستمرة للوحدات، إذ يجب إيداع هذه التغييرات في شكل محاضر وتحين بها الوضع المادي للوحدات، وقد قررت ذلك المادتين 83، 84 من المرسوم 63/76 إذ نصت المادة الأولى منهما، على أنه: "تبلغ إلى المحافظ العقاري ضمن الأشكال المنصوص عليها بالمادة 84، التعديلات التي أدخلتها المصلحة المكلفة بضبط مسح الأراضي فيما يخص ترقيم الوحدات العقارية على اثر التغييرات التي هي من اختصاص هذه المصلحة لمعاينتها على الفور تطبيقاً للمادة 23 من المرسوم 62/76 ... وكذلك التعديلات الناتجة عن البناء والتهديم."، بينما جاء في المادة 84 أن وسائل التغييرات هي عبارة عن محاضر، لكن، ورغم أن أسباب التغيير واضحة وهي إما أن تكون بحكم الطبيعة التي تغير من حدود الوحدات الممسوحة ومشمولاتها، أو قد يكون بواسطة عقود التعمير، وأن طبيعة التغيير هي طبيعة مادية وليست قانونية تتعلق فقط ما طرأ على نطاق الوحدة العقارية، إلا أن أحكام المادتين السابق ذكرهما ما لم يشيرا إلى ذلك.

02- الأشخاص المخول لها إنجاز الوثائق محل الإيداع: لا تتميز

الوثائق المودعة السابق عرضها فقط من حيث طبيعتها، بل تتميز كذلك من حيث الأشخاص المنجزة لها، ونجد المادة 324 من القانون المدني، تحدد الأشخاص

المخول لهم إضفاء الرسمية على العقود التي تمت لديهم أو تلقونها من ذوي الشأن ضمن القانون وفي حدود اختصاصاتهم وسلطاتهم، وميزت هؤلاء بكل من الضابط العمومي، والموظف، والشخص المكلف بخدمة عامة، ومن ذلك، ظاهر أن النص جاء على عمومته، إذ أحال التعريف بهؤلاء إلى النصوص الخاصة، ونجد في نفس السياق المادة 90 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، تحدد هؤلاء الأشخاص ضمن لإطار الموثقين وكتاب الضبط والسلطة الإدارية¹²، ومن هذه الأحكام وما تم عرضه سابقا، نميز هؤلاء الأشخاص فيما يلي:

أ- الوكالة الوطنية لمسح الأراضي: وهي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تحت وصاية وزارة المالية، تتمتع بالشخصية القانونية¹³، لديها على المستوى المحلي مديريات ولائية لمسح الأراضي¹⁴، تتولى العديد من المهام في إطار الخدمة العمومية منها تحضير وتحرير الوثائق والملفات المرتبطة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود، وكذلك تحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار حفاظا على قيمتها العملية وهذا عن طريق ايداع محاضر تغيير الحدود السابق ذكرها، وتسهر على تطابق عمليات مسح الأراضي والسجل العقاري بتبادل المعلومات بينها وبين المحافظة العقارية¹⁵.

ب- الضابط العمومي: وهو الشخص الذي يخول له القانون سلطة التصديق وإعطاء الصبغة الرسمية للعقود أو الوثائق، ومن أهم هؤلاء الموثق المفوض من طرف السلطة العامة وهو ما يؤكد نص المادة الثالثة من القانون المنظم لمهنة الموثق¹⁶، إذ يتولى إضفاء الصبغة الرسمية على العقود المتضمنة اتفاقات الأشخاص القانونية¹⁷، ويسعى إلى إيداع العقود المتضمنة التغير في الملكية العقارية أو الحق العيني العقاري، كونها من العقود واجبة الشهر حتى يؤدي الشهر فيها الأثر العيني له¹⁸، و كذلك الحال للمحضر القضائي وفقا لما نصت عليه المادة الرابعة من القانون المنظم للمهنة¹⁹.

ج- الموظف العام المختص: وهو الشخص الذي تعينه الدولة للقيام بإدارة شؤونها في مجال معين، ويوجد بذلك في علاقة قانونية ولائحية تجاهها، مثل مدير

أملاك الدولة الذي هو موظف ويعتبر موثق الدولة والمؤهل قانونا للتصديق ولإعطاء الصبغة الرسمية على العقود التي تهم الممتلكات العقارية للدولة²⁰، وكذلك مدير الحفظ العقاري في إعداد مقرر الترقيم، في إطار التحقيق العقاري²¹.

د- مكلف بخدمة عامة: الشخص المكلف بخدمة هو كل من يقوم بخدمة عامة خضع لقانون الوظيف العمومي أم لم يخضع، وسواء كانت هذه الخدمة المؤداة بمقابل أو بالمجان²²، كرئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يقوم بالتصديق وإضفاء الصبغة الرسمية على عقود البيع التي تتم في إطار التصرف في الاحتياطات العقارية البلدية مثلاً.

ثالثاً- نطاق الرقابة على الوثائق المودعة: بعد إيداع الوثائق لدى المحافظ العقاري، ضمن الآجال المقررة والواجبة بالمادة 90 من المرسوم 63-76 تحت طائلة تسليط غرامات تأخير شخصية على المودعين، وإذا استبعدنا ما يخرج عن حكم المادة 90 هذه، من إيداعات تقوم بها مصلحة مسح الأراضي، سواء بالنسبة لوثائق مسح الأراضي عند إنشاء الإجراء الأول، أو عند تحيين النطاق المادي للعقارات المشهورة، فإن نطاق هذه المادة هو فقط الوثائق المودعة ضمن نظام الشهر الشخصي، وتلك المودعة بمناسبة الأعمال اللاحقة في السجل العقاري، وهي تتمثل في كل من العقد والقرار القضائي، ونعرف هذه الوثائق فيما يلي:

01- تمييز العقد والقرار القضائي محل إيداع: يتميز كل من العقد والقرار القضائي في بنائه²³، فالعقد ما بين الأفراد كما قرره القانون المدني هو توافر جملة من الأركان أو الشروط العامة، وهي كل من التراضي والمحل والسبب، فالإرادة تنشئ التصرف القانوني، والمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تنص أنه: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب، تحت طائلة البطلان، تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية ... في شكل رسمي...". فواضح من النص أن الرسمية ركن من أركان نقل الملكية و/أو الحقوق العقارية، وهنا تبرز فكرة المحرر الذي تثبت من خلاله الرسمية، وهو المقصود بعبارة -العقد- الواردة ضمن نص المادة، لكن، نشير هنا، أنه ما دامت الرسمية واجبة في

تصرفات الأفراد، فهي أيضا واجبة في عقود الإدارة المتعلقة بنقل ملكية العقارات، وبالتالي فعبارة العقد تضم عقود الموثقين، وكذلك عقود الموظفين العامين من غير كتاب الضبط.

بينما نجد القرار القضائي، ذلك العمل القضائي الصادر عن جهة قضائية مختصة والفاصل في خصومة معروضة عليها والنتائج وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية²⁴، لكن، المقصود كذلك بالقرار ليس عناصره الموضوعية فقط، بل المقصود به ذلك المحرر المؤشر عليه والحامل لما تضمنه القضاء، وما فصل فيه من موضوع نزاع، وما شمله من أطراف وبيانات تتعلق بهم²⁵، غير أن القول بمصطلح القرار القضائي فيه كثير من النظر، فالمادة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، توضح أن مصطلح حكم قضائي هو أشمل من مصطلح قرار قضائي، إذ يضم زيادة عن هذا الأخير، كل من الأمر، والحكم القضائي، فضلا على أن كل هذه الأحكام بإمكانها أن تكون محل إيداع عندما تكون سندات تنفيذية بعد إفراغها في الشكل الرسمي²⁶، متى حملت قضاء عقاريا يغير في الوضعية القانونية لحقوق مشهورة، وتوضح المادة 90 ان كتاب الضبط هم المختصون بإضفاء هذه الرسمية، كما يؤكد ذلك حكم المادة 93 من قانون التسجيل²⁷، التي تلزمهم بتسجيل الأحكام القضائية لدى مفتشية التسجيل تحت مسؤوليتهم الشخصية في حالة التأخير، وينص المشرع على كيفية انجاز محررات هذه الأحكام والبيانات التي يجب أن توفرها فيها، عند إيداعها للإشهار، ضمن المواد 61 وما يليها من المرسوم 63-76، فالمادة 61 تنص أنه: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي."

02- العقد الرسمي محل الإيداع والبيانات المتعلقة به: تتعلق هذه

البيانات بشروط تعيين واجبة في كل من الأطراف أو ما يعرف بالشروط الشخصي من جهة ومن جهة ثانية العقارات موضوع الوثيقة المودعة حسب التصرف أو الحكم، حيث يستوجب تعيين دقيق لهوية الأطراف، مع وجوب التصديق عليها من طرف محرر الوثيقة أو من طرف المؤهل القانوني بذلك، إذ يتم تعيين الأسماء

والألقاب ومكان وتاريخ ميلاد وجنسية وموطن ومهنة الأطراف بالنسبة للأشخاص الطبيعيين، أما الأشخاص المعنويين فيتم ذلك حسب شكل وطبيعة الشخص المعنوي وذكر كل ما يتعلق به من تسمية وقانون أساسي ومقر ورقم السجل التجاري... الخ، أما بالنسبة للعقارات فيجب أن يتم تعيينها تعييناً نافياً للجهاالة من حيث قوام وموقع ومراجع العقار كاملة رقمه واسم الشارع... الخ، ونوع العقار وطبيعة شغله، وأصل الملكية، فضلاً عن وضعه إزاء المسح وتعيينه حسب هذا الأخير.

رابعاً- رقابة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة: وثائق المسح كما أشرنا تكون رقابة المحافظ عليها بسيطة، إذن تقتصر الرقابة هنا على الوثائق التي تكون في شكل العقد والقرار القضائي، والتي بعد إيداعها وفقاً لأحكام المادة 99 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري وأحكام المواد 1-353 إلى 12-353 من قانون التسجيل، يبدأ المحافظ في بسط رقابته، في مرحلتين، هما مرحلة الإيداع، ثم مرحلة الإجراء، مستندا في ذلك إلى الحالات المقررة، ونعرض ذلك فيما يلي:

01- الحالات المقررة لرقابة الإيداع والإجراء: قرر المشرع الحالات التي يستند عليها المحافظ العقاري لإتمام رقابته على الوثائق المودعة لديه وميزها إلى نوعين من الحالات هي:

أ- الحالات المقررة لرقابة الإيداع: نصت المادة 100 من المرسوم 76-63، على الشروط التي يجب أن تتوفر في الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة بها، حتى يتم قبول الإيداع، وما يلاحظ عليها جملة، أنها شروط شكلية ظاهرية يتم التأكد منها دون أي عناء، ولا تتميز بأي منهجية أو معايير تفصلها، سوى أنها تتم بشكل فوري وكلي²⁸، باستثناء بعض الحالات، ويبدو أنها جاءت على سبيل الحصر، لكن مضمونها وتعلق بعضها بحالات المادة 101 التي تليها، يظهر أن هذا الرأي مستبعد، ورغم ذلك، يمكننا أن نوضح تركيبتها عبر النقاط التالية:

- أنها شروط تتعلق بالوثائق الواجب إرفاقها بالوثيقة المودعة، ففي حالة تم الإيداع في وضع الأعمال اللاحقة للسجل العقاري، يجب تقديم إجبارياً كل من الدفتر العقاري، مستخرج العقد ومستخرج مسح الأراضي لا تتعدى مدته استخراجه 06

أشهر، ووثائق القياس في حالة اقتران تغير الوضعية القانونية بتغير حدود الوحدة العقارية كما هو الحال في إيداع رخصة التجزئة، فضلا على أي وثيقة يجب تسليمها، من قبيل تقديم التصريح الذي يحدد قيمة العقارات في حالة وجوبه.

- أنها شروط تتعلق بالوثيقة المودعة في حد ذاتها، من حيث التصديق على هوية الأطراف، توفر جداول التقسيم، أو تعيين العقارات، وغيرها.

- أنه يجب تقديم رسوم الإشهار العقاري كما هي محددة ضمن قانون التسجيل.

بتوفر الشروط الواجبة في الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة، يقرر المحافظ قبول الإيداع، ويؤشر بذلك على سجل الإيداع، وينتقل إلى المرحلة التالية، وهي:

ب- الحالات المقررة لرقابة الإجراء: نصت المادة 101 من المرسوم 63/76، على الحالات التي يرفض فيها الإجراء، وتبدو ظاهريا محصورة²⁹، لكن مضمونها يخالف ذلك، وهي غير مفصلة، وعليه، نعرضها فيما يلي:

- عندما تكون تتعدم البيانات المتعلقة بالأطراف، أو تعيين عقارات الوثيقة المودعة والوثائق المرفقة بها، أو عدم تطابق البيانات ما بين البطاقة العقارية والوثيقة المودعة أو فقدان الحق في يد المتصرف الأخير.

- عند عدم قابلية الحق المتصرف فيه الوثيقة المودعة لذلك.

- عند إنطواء العقد على أسباب بطلانه من حيث موضوعه او في سببه.

- عندما يتضح أن الإيداع كان من الواجب رفضه.

ووضحت المواد 102 وما يليها، ما المقصود بهذه الحالات، حيث يتم التأكد من هوية الأطراف المصادق عليها مع تلك الواردة بالبطاقة العقارية، والتأكد من أهلية التصرف أو السن القانونية فيهم، أو النيابة بأنواعها في حالة عديمي الأهلية، وأشارت المادة 104 إلى حكم تقييد التصرف في الحق من طرف صاحبه الأخير، وهنا يبدو أن هذه الحالة مرتبطة بحكم المادة 109 من نفس المرسوم، والتي سنرى المقصود منها أدناه، والمادة 105 تجيز من ظاهرها للمحافظ أن يتعمق في فحص التصرف أو المعاملة التي تحملها الوثيقة المودعة، إذ تجيز له حق التأكد من سببها

وموضوعها، ومدى شرعيتها، وأنها غير منافين للأخلاق، وغير مخالفين للنظام العام بوضوح.

02- إجراءات الرقابة ونتائجها: يؤدي المحافظ العقاري رقابته على الوثائق

المودعة لديه عبر مرحلتين، المرحلة الأولى، وهي مرحلة الإيداع التي تبدأ من لحظة استلام الوثائق مقابل وصل استلام وفقا لأحكام المادة 41 من المرسوم 63-76، بملاحظة الشروط الإيداع، يقرر إما رفض الإيداع، أو قبول الإيداع ويؤشر بذلك على سجل الإيداع، لتبدأ المرحلة الثانية، أي مرحلة الإجراء، وفيها يقوم بالتدقيق أكثر في الوثائق المودعة ومدى تطابقها مع المرفقات، وكذلك تطابقها مع البطاقة العقارية، وسلامة الحق المتصرف فيه، وقابليته للتصرف، وشكل العقد، وهوية الأطراف وأهليتهم، ودقة تعيين العقارات واستيفائها الأوضاع المقررة في حالة الملكية المشتركة وغير ذلك، وهو بمعنى أوسع التأكد من توفر شروط الإجراء، ويقرر إما إتمام الإجراء، والتأشير على الوثائق المودعة بذلك، وكذلك البطاقة العقارية، مع الدفتر العقاري في حالة تعلق أثر الوثيقة بالأعمال اللاحقة للسجل العقاري، أو يوقف المحافظ العقاري تنفيذ الإجراء، ويباشر في عملية التسوية³⁰، يقوم بالتأشير على البطاقة العقارية المعنية بالإشهار في حالة صحة تطابقها والتعيين الوارد في الوثيقة المودعة، ويؤشر عليها بعبارة - إجراء قيد الإجراء- على أن يبلغ تبليغا مباشرا بالحالة التي منعت إتمام الإجراء في أجل أقصاه 15 يوما إلى الشخص الموقع على الهوية بالوثيقة المودعة، وفي حالة عدم الاستجابة أو عدم الاعتراف بذلك، يكون التبليغ في هذه الحالة إلى موطن الموقع على الهوية في نفس الأجل السابق برسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام، ويمنح أجل 15 يوما من تاريخ التبليغ للمبلغ له حسب الحال من أجل إيداع وثيقة تعديلية أو تصحيحية للوثيقة الأولى، وفي حالة الاستجابة يؤشر بإتمام الإجراء والذي يؤخذ أثره القانوني من تاريخ إيداع الوثيقة المصححة (بفتح الحاء)، وفي حالة العكس يرفض الإجراء، وتكتب عبارة الرفض في سجل الإيداع في خانة الملاحظات، مقابل التأشير بقبول الإيداع. ورفض الإجراء يتسع نطاقه إلى جميع العقارات والأطراف والحقوق الواردة في الوثيقة المودعة، حتى

ولو كان سبب الرفض يتعلق بأحدها دون البعض الآخر، كقاعدة عامة، لكن هناك حالات الاستثناء، تحصر في العقارات محل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إذ يقتصر الرفض على العقارات المعنية بحالات الرفض دون تلك الصحيحة، وكذلك القول بالنسبة للعقارات أو البيوع بالمزايدة التي تكون في عقد واحد، وغيرها.

وأضافت المادة 109 من المرسوم السالف الذكر³¹، أنه في حالة اكتشاف المحافظ العقاري في وثيقة تم شهرها أخطاء منسوبة إلى الأطراف، فإنه يعلم الموقع على شهادة الهوية بهذا الخطأ، ويطلب منه تعديله وتصحيحه بإيداع وثيقة جديدة معدة وفق الأشكال القانونية، ويؤشر بها على كل من البطاقة العقارية والدفتر العقاري، وفي حالة عدم قيام الموقع على شهادة الهوية بذلك، فإنه لا يتم تنفيذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة، غير أنه وخلافاً لذلك، فإن وجود خطأ في وثيقة تم إشهارها لا يعوق إشهار عقد محرر أو قرار قضائي نطق به دون مساعدة صاحب الحق أو ضده، ومنه، يستخلص هنا أن الخطأ المقصود هو خطأ مادي، أو خطأ قابل للتصحيح، وهذا واضح من فتح المجال للموقع على شهادة الهوية لتصحيحه وتعديله، فلو كان خطأ يستحيل تصحيحه لما منح المشرع الحق في تصحيحه، وتؤكد على ذلك أيضاً عبارة خطأ منسوب إلى الأطراف، أي متعلق بالبيانات المتعلقة بالهوية. ولا يتعلق بالخطأ الجوهرى المتعلق بطبيعة الحق المتصرف فيه، أو صحة التصرف، هذا من جهة، ومن جهة أخرى تبدو الفقرة الأخيرة من هذه المادة أكبر وضوحاً، إذ تؤكد أن الخطأ لا يعوق شهر المحرر العقد أو القرار القضائي، إذا تم دون مساعدة صاحب الحق أو ضده، وهذا واضح حتى لا يستفيد هذا الأخير من هذا الوضع الذي سيكون في صالحه إذا لم يتم الإشهار، خاصة إذا كان مدعي الحق وحكم عليه بسلبه منه، وعليه، فالمادة 109 السالفة الذكر، يتعلق بحالة تأتي بعد إتمام إشهار عقد أو قرار قضائي، وتقوم على أخطاء مادية متعلقة بالأطراف ولا تمس بجوهر التصرف والحق المشهر، غير أنه يترتب على عدم تصحيح الأخطاء عدم نفاذ أي شهر لاحق، وتقييد الإجراء، ما عاد تلك المحررات التي تكون رغماً عن صاحب الحق³¹.

03- الآثار المترتبة على رقابة المحافظ العقاري: تتوج رقابة المحافظ

العقاري بجملة من القرارات، فالمادة 24 من الأمر 75-74، تنص أن المحافظ العقاري يصدر قرارات³²، وهي تتمثل إما في قبول الإيداع، أو رفضه، وإما في تنفيذ الإجراء، أو رفضه، أو قيد الإجراء بعد تنفيذه، فكلها تبقى قرارات وبحكم أنها صادرة بإرادة منفردة من قبل موظف عام، ونافذة، ومحدثة لأثر قانوني يمس بمراكز الأطراف القانونية، فهي إذن قرارات إدارية، غير أن القرارات التي يجوز الطعن فيها بالإلغاء، هي تلك التي تؤثر سلبا في هذه المراكز، وهي كل من قرار رفض الإيداع، قرار رفض الإجراء، قرار تقييد الإجراء، وهذه القرارات نتاج عدم توفر شروط الوثيقة المودعة قبل شهرها، أو اكتشاف ذلك بعد شهرها، ونفصلها في:

- قرار الرفض يجب أن يكون مسببا، ومؤرخا، وموقعا عليه، ولم يحدد المشرع أي شكل محدد له، فقد يكون بشكل رسالة عادية في مظهرها، ويتضح ذلك من نص الفقرة الثالثة من المادة 108 من المرسوم 76-63، حيث أكدت أن المحافظ العقاري وقبل إرجاعه إحدى نسخ الوثيقة مشروع الإيداع والأوراق المرفقة بها إلى الموقع على شهادة الهوية يضع عليها تأشيرة مؤرخة وموقعة يوضح فيها:

تاريخ قرار الرفض، - النص الذي يبرر القرار، ويحذ أن يذكر وقائع الرفض، ومرحلة دراستها والتحقق فيها، ثم استخلاص حالات الرفض وأساسها القانوني.

- يبلغ القرار إلى الموقع على شهادة الهوية، خلال ثمانية أيام من تاريخه، ويكون التبليغ إما شخصيا مقابل الاعتراف بالتسليم، أو برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام إلى موطن الموقع على شهادة الهوية وفي حالة عدم وجوده إلى طرف المعني في موطنه.

- يبدأ حساب أجل شهرين منذ تاريخ التبليغ كمدة لمباشرة الطعن أمام القضاء المختص بإلغاء قرارات المحافظ العقاري في هذه الحالة³³.

خامسا- طبيعة رقابة المحافظ العقاري على الوثائق المودعة لديه:

يبرز البحث عن طبيعة سلطة المحافظ العقاري في بسط رقابته على الوثائق المودعة لديه أهمية بالغة في إرساء نظام الشهر العقاري وتحديد معالمه، ومن ثمة

تدعيم قواعده وأهدافه وتصحيح إختلالاته، ولئن بدأ، أن المشرع من خلال أحكامه يقرر هذه السلطة، فما هي طبيعة سلطة المحافظ كما أرادها المشرع؟

إن الإجابة عن هذا السؤال، تحتم علينا أن نعود إلى مبادئ الشهر العقاري في كل نظام ومقارنتها بما قرره المشرع، وفي هذا يبدو من الظاهر أن أحكام الأمر 74-75 والمراسيم المتعلقة به، ترسي نظام الشهر العيني بدعامتيه المادية، والقانونية، ولنناقش هل تتحقق مبادئ هذا النظام في تشريع الشهر العقاري في الجزائر؟، ولنبدأ بمبدأ التخصيص، فهذا المبدأ يعنى شكليا تخصيص بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية مستقلة بنظام ملكية متميز، وواضح أن المشرع قد أخذ به كما جاء بنص المادة 12 من الأمر 74-75، أما المبدأ الثاني، فهو مبدأ القيد المطلق الذي يعني أنه لا يمكن أن تنتقل الملكية والحقوق العقارية بصفة عامة ما لم يتم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية، أي بعبارة أخرى أن القيد هو المنشئ للحق وليس التصرف أو الواقعة القانونية، وما يلاحظ أن المشرع قد أخذ به أيضا، كما يبدو من حكمي المادتين 15، 16 من نفس الأمر³⁴، لكن، تراجع عنه في عدة حالات قررتها الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 15، تتعلق الأولى بنقل الملكية بسبب الوفاة، فهذه تأخذ أثرها للخلف العام من تاريخ وفاة المورث³⁵، أما الحالة الأخرى، فهي حالة التصرف المفرغ في الشكل الرسمي وتوفي المتصرف قبل إيداع العقد للإشهار، والحالة الثالثة، هي حالة التصرف الذي أنجزه الهالك، وتبين صحته حتى قبل إفراغه في الشكل الرسمي، مما يعني أنها تعتبر خروجاً عن مبدأ القيد المطلق، ويعتبر مبدأ القوة الثبوتية المطلقة من أهم ما يميز مبادئ السجل العقاري، لكن يبدو أن المشرع لم يأخذ كذلك بهذا المبدأ، إذ قرر أن الترقيمات النهائية يمكن إعادة النظر فيها من قبل القضاء، كما جاء بالمادة 16 من المرسوم 63-76، وقرر أيضا أن الأعمال اللاحقة تكون محل دعاوى قضائية رامية للفسخ أو للإبطال أو الإلغاء أو نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها، بما جاء بالمادة 85 من نفس المرسوم، وبالتالي فلا وجود لقوة ثبوتية مطلقة للحقوق المشهورة بالسجل العقاري، ويتسع الحال أيضا إلى مناقشة مبدأ المشروعية، والذي يعني إطلاق سلطة المحافظ العقاري في

فحص الوثائق المودعة، ويبرر ذلك، بكونه يسعى جاهدا إلى عدم إشهار أي وثيقة غير سليمة لأن الشهر هو المنشئ للحق من جهة، ولأنه يتمتع بالقوة الثبوتية المطلقة، وغير قابل لأي طعن، لذلك يجب على المحافظ أن يدقق ويفحص الوثائق ويحقق في مشروعيتها لا من الناحية الشكلية فقط، بل شكلا ومضمونا، لكن هذا المبدأ لم يشر له التشريع الجزائري إطلاقا، بل كما سبق القول يجوز الطعن في الحقوق المشهورة عن طريق القضاء، وبالتالي فهو لم يأخذ بمبدأ المشروعية، ونجد كذلك أحكام المادة 827 وما يليها من القانون المدني تتعارض مع مبدأ حضر التقادم المكسب في العقارات الممسوحة والمرقمة، بل أن هناك بعض الأحكام القضائية رأت بجواز اكتساب مثل هذه العقارات بالتقادم، وخلاصة القول، أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبادئ الشهر العيني في أغلبها، ولكن يبدو ما أخذ به أقرب إلى مبادئ الشهر الشخصي، إذ نسجل هنا، أن المحافظ العقاري هو موظف عام، والمحافظة العقارية تعتبر جزء من المصالح الخارجية لوزارة المالية³⁶، فهو أيضا يمثل سلطة إدارية وليست قضائية، ويخضع في عمله إلى السلطة السلمية والتي توجب سير عمله عن طريق التعليمات والأوامر الرئاسية، ومن جهة أخرى الشهر غير محصن وغير منشئ للحق طالما يمكن الطعن فيه، وبالتالي فإن سلطة رقابته سلطة إدارية، خاصة أنه يصدر قرارات صنفها القضاء على أنها قرارات إدارية وقابلة للطعن فيها بالإلغاء، لكن، تبرز هنا مشكلة المادة 105 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري والسالف ذكرها، حيث لاحظنا من ظاهر نصها أن تعطي للمحافظ حق رقابة سبب وموضوع العقد، والعقد هنا هو العقد الرسمي ككل، وهذا يعني أن هذه رقابة موضوع وليست رقابة شكل، ولها من الخطورة بحيث تسمح للمحافظ بفحص كل من العقود الإدارية أو الأحكام القضائية، وهذا الوضع يخلق عدم انسجام واضح، من جهة، المحافظ موظف، وليس جهة قضاء، ورقابته لأحكام القضاء مساس بمبدأ الفصل ما بين السلطات، ومن جهة عملية، ليس للمحافظ العقاري لا التنظيم ولا المؤهل الكافي الذي يسمح له بهذه الرقابة، وبالتالي تكون المادة تحتاج إلى مراجعة كاملة.

وعموماً، ومن خلال مناقشة مبادئ الشهر العيني، يتضح أن المشرع لم يأخذ بأغلبها، وما زال يتبنى مبادئ الشهر الشخصي، وهذا يعني بالضرورة أن سلطة المحافظ العقاري هي سلطة إدارية موضوعها رقابة شكلية على الوثائق المودعة لديه، وتبقى المادة 105 السابق ذكرها حسب رأينا في غير موضعها تماماً.

الخاتمة:

من خلال ما سبق، يمكننا أن نستخلص جملة النتائج التالية:

- واضح من الأساس القانوني أن سلطة المحافظ العقاري في الرقابة على الوثائق المودعة لديه، أنها غير منسجمة وغامضة، ومتناقضة أحياناً أخرى، إذ لم تحدد بدقة ما هي الوثائق المودعة، وما هو الإطار الصحيح لسلطة المحافظ العقاري في عمله الرقابي عليها.

- واضح أن سلطة المحافظ العقاري لم ترتبط مباشرة بنظام الشهر العقاري، الذي تبناه المشرع في قناعته إذ أن السجل العقاري المقارن يقتضي وجوب سلطة ذات طابع قضائي، وهو ما لم نلاحظه في قانون السجل العقاري في الجزائر.

- واضح أن عدم تحديد سلطة المحافظ على معالم واضحة ومحددة إنما ينعكس سلباً على قرارات المحافظ العقاري.

من النتائج السابقة، يمكننا الخروج بالتوصيات التالية:

إصلاح المنظومة القانونية للسجل العقاري، من حيث الشكل إذ يجب أن تكون في شكل قانون، لأن نظام الشهر يتعلق بالحقوق وهذه الأخيرة يشرع فيها البرلمان دون سواه طبقاً لنص المادة 140 من الدستور، وتصحيح صياغة المواد غير سليمة وغير منسجمة مع المعنى المقرر فيها، ومن حيث الموضوع في يجب ضبط قناعة المشرع وتجسيدها بأحكام واضحة ودقيقة.

- التقرير من خلال هذه الأحكام ما أراده المشرع من نظام الشهر، هل فعلاً يريد نظام الشهر العيني، ويجب أن يتباه بكل مبادئه، أم يريد نظام مركب ما بين النظام الشخصي والنظام العيني، على أن يضع الحدود الفاصلة ما بينهما، وتبويب كل منها ضمن قسم خاص به.

- توضيح سلطة المحافظ بجعلها سلطة تبنى على الرقابة الشكلية فحسب للوثائق، لأن المحافظ بهذا المركز التنظيمي لا قبل له برقابة الموضوع ولا تجوز اطلاقاً لمبدأ الفصل ما بين السلطات. وتعزير المركز التنظيمي للمحافظ العقاري، وتزويده بتفويض اختصاص في أعماله من قبل وزير المالية مباشرة، دون تدخل مدراء الحفظ العقاري في ذلك.

الهوامش:

- 1- أنظر في ذلك، نص المادة الأولى من قانون رقم 29/90 مؤرخ في 01/12/1990، متعلق بقانون التهيئة والتعمير، معدل ومتمم، ج ر عدد: 52.
- 2 - جريدة رسمية عدد 92، خضع هذا الأمر إلى التعديل والتتمة بالقانون رقم 10/14 مؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ر عدد 78، والقانون رقم 11/17 مؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76، والقانون رقم 18/18 مؤرخ في 27/12/2018 يتضمن قانون المالية لسنة 2019، ج ر عدد 79.
- 3- جريدة رسمية عدد 30، خضع هذا المرسوم إلى عدة تعديلات وتتمة.
- 4 - جريدة رسمية عدد 30، خضع هذا المرسوم إلى عدة تعديلات وتتمة.
- 5- نص هذه المادة يجب إعادة صياغته بأكمله، لأنه لا يعبر بشكل صحيح ودقيق عن جملة وثائق الوضعية القانونية للحقوق المشهرة، وتتسع إلى الشهر الشخصي، والشهر العيني، أو تلك المعدلة للنطاق المادي.
- 6- أن هذه المادة والمواد 115، 113 من المرسوم 76-63، ذكرت العقارات الريفية، ولم تذكر العقارات الحضرية، رغم أن هذه الأخيرة تخضع أيضاً للشهر الشخصي حال تطبيقه.
- 7- لقد أثرت مسألة مصير العقود التوثيقية المودعة بالمحافظة العقارية طبقاً للمادة 41 من المرسوم 76-63، والتي تكون متزامنة مع تاريخ إمضاء محضر استلام وثائق المسح (قبل تاريخ هذا الإمضاء)، وذلك خلال الاجتماع المنعقد

بتاريخ 2012/04/08 بمقر المديرية العامة للأملاك الوطنية، وجاء من حلول في ذلك، هو قبول الوثائق المودعة قبل إمضاء محضر استلام وثائق المسح، وتكملة إظهارها ضمن نظام الشهر الشخصي، وتبقى مسؤولية تحديد تاريخ الوثيقة على عاتق ومسؤولية محررها، غير أنه يثار احتمال نشوء وضعين مختلفين حول نفس العقار، ولا يحق للمحافظ إصلاح وضع الترقيمات النهائية الفورية، إذ يحضر عليه ذلك لأن إعادة النظر فيها من اختصاص القضاء وحده، ونقترح لحل ذلك، توسيع حكم المادة 88 من قانون المالية 2018، إذ يتم التأشير على البطاقة العقارية بعد تأسيسها بتغيير وضعية الحقوق المشهورة ضمن الشهر الشخصي، بشرط تحقق مطابقة الحقوق بين وثائق المسح والوثيقة المودعة.

8 - المادة 11 عدلت بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015، وفي عرض أسباب هذا التعديل كان من أجل إعطاء القوة لوثائق المسح وحدها لتأسيس السجل العقاري، وما يؤكد ذلك إلغاء المادة 13 من نفس الأمر، لكن الحال لم يستقر عند هذا التعديل لئتم التراجع عن هذا الحكم لتعيد قوة الترقيم بناء على سندات مشهورة أو بعد تدخل الأطراف.

9- وهو تاريخ دخول حيز التطبيق الأمر رقم 74/75.

10- أحدث المشرع المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018، في موضوع السجل العقاري، لكن لم يدمجها ضمن البناء الشكلي لأحكام الأمر 74/75 كما فعل مع المادة 23 مكرر المحدثه بالمادة 67 من قانون المالية لسنة 2015، ونرى أن هذا يعد خطأ شكليا ينبغي تداركه، خاصة أن هذه المادة تتعلق بالمادة 11 حيث تعد استثناء منها.

11 - نص هذه المادة غير منسجم مع معنى الحكم القانوني، فالمراد أن شهر الوثائق والتأشير عليها ضمن البطاقات العقارية هو المسبب لتعديل الوضعية القانونية القائمة للحقوق المشهورة بالسجل العقاري، ومن ثمة هو سبب تحيين وثائق المسح، وعليه يجب إعادة صياغة النص، بما يتلاءم وهذا المعنى.

- 12- ويبدو عدم انسجام النص مع نص المادة 324 من القانون المدني، في التعريف وتحديد أشخاص الرسمية.
- 13- مرسوم 234/89 مؤرخ في 1989/12/19 يتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، المعدل والمتمم، ج ر عدد 54.
- 14- أنظر: سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري-دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة، 2003، ص 112.
- 15- قانون رقم 02/06 مؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج ر عدد 14.
- 16- أنظر: زيتوني عمر، النظام القانوني للوثيق في الجزائر-الجزء الثالث، مقال منشور بجلة الموثق، العدد 8، 2002، ص 38.
- 17- أنظر: محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، طبعة ثانية، 2010، ص 74.
- 18- قانون 03/06 مؤرخ في 2006/02/20 يتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي، ج ر عدد 14.
- 19- وهو اختصاص معقود لوزير المالية بموجب المادة 120 من قانون رقم 30/90 مؤرخ 1990/12/01 يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، وتم تفويض هذا الاختصاص للمدير الولائي لأملاك الدولة ليكون مؤهلا بإضفاء الطابع الرسمي على جميع عقود التسيير والتصرف التي تهم الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة، بموجب قرار وزاري مؤرخ في 1992/01/20، ج ر عدد 30.
- 20- أنظر المادة 15 من قانون رقم 02/07 مؤرخ في 2007/02/07 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد 15.

- 21- أنظر: شيخ سناء، الشكالية في إطار التصرفات العقارية بين التشريع والقضاء، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، جامعة أبو بكر بلقايد بتلمسان، 2011-2012، ص.100
- 22- علينا التمييز بين التصرف الذي هو نتاج تطابق الإرادة وبين المحرر الذي يكرس الرسمية. راجع في ذلك: شيخ سناء، مرجع سابق، ص 11 وما يليها.
- 23- قانون 09/08 مؤرخ في 2008/02/25 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، حيث خص الكتاب الثاني منه قرارات المجالس القضائية والمحكمة العليا بجملة من الأحكام الخاصة، كما خص أيضا الكتاب الثالث التنفيذ الجبري وحكم رسو المزاد بأحكام خاصة، أما الكتاب الرابع فقد تطرق إلى أحكام المحاكم الإدارية وقرارات مجلس الدولة، و ذكر في الكتاب الأخير بعض الأحكام المتعلقة بالطرق البديلة لحل النزاعات، وهنا نجد المشرع قد وضع الكثير من النصوص المتعلقة بالإحكام القضائية بصفة عامة.
- 24- أنظر: عبد القادر عيساوي، الحكم القضائي ومتطلبات السجل العقاري، مقال بمجلة الحقوق والعلوم الإنسانية تصدر عن جامعة الجلفة، المجلد العاشر، العدد الأول مارس 2017، ص.254.
- 25- للحكم القضائي نفس حجية العقد الرسمي طبقا للمادة 284 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 26- الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون التسجيل المعدل والمتمم، ج ر عدد 81 لسنة 1977.
- 27- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري - دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى، الجزائر، 2013، ص.112
- 28- بريك الطاهر، المرجع السابق، ص.120.
- 29- صياغة المادة غير واضحة، خاصة في الفقرة الأخيرة منها، إذ المقصود اكتشاف أخطاء في وثيقة بعد أن تم إشهارها وليس - وجود خطأ في وثيقة تم بعد إشهارها- هل الخطأ هو الذي تم وجوده في وثيقة بعد اشهارها، أم الأصح

هو وجود خطأ في وثيقة تم اكتشافه بعد إشهارها، ثم يجب أن تحدد طبيعة الخطأ، ومواطنه حتى لا يتم استعمال هذه المادة دون أي قيد أو شرط، ويهدد حقوق الأشخاص ويضيق مجالها ويحد من ضماناتها،

30- حيث أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم 4318 المؤرخة في 1998/10/27، توجب على المحافظين العقاريين الإلغاء الفوري لإجراء الإشهار في حالة اكتشاف أخطاء جسيمة في الحق والتصرف المشهر، وهذه الحالة غير موجودة تماما ضمن قرارات المحافظ العقاري التي سبق لنا ذكرها، وتختلف عن حكم المادة 109 من المرسوم 76-63 المتعلقة بتقييد إجراء الشهر.

31- أنظر في ذلك، ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الطبعة الثانية، 2015، ص. 367

32- مدة شهرين كأجل للطعن في قرارات المحافظ تخالف مدة طعن إلغاء القرارات الإدارية حسب المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي أربعة أشهر، وإذا كان يراد لقرارات المحافظ أجالا خاصة بها، فيجب أن ينص عليها على الأقل ضمن الأمر 74-75 ليكون في نفس درجة ق،م،إ، والأصح هنا الإكتفاء بالمدة المقررة في المادة 829.

33- تم تنمة هذه المادة بموجب المادة 92 من قانون المالية لسنة 2018.

34- يبدو أن هذا الأثر يخص الحقوق الشخصية، وتبقى الحقوق العقارية مرتبطة بشهادة نقل الملكية طبقا للمادة 91 من المرسوم 76-63، لكن من النص، المشرع قصد كل الحقوق،

35- أنظر المواد 20 و 21 من الأمر 74/75، وكذلك: ويس فتحي، مرجع سابق، ص 267.