

الأثار القانونية لشهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري

أ / حكيمة عمورة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة باتنة1

ملخص:

لقد اهتمت الدول على اختلاف أنظمتها وتشريعاتها بموضوع شهر قرار نزع الملكية؛ فمن جهة يفرضه هذا الإجراء آثار حاسمة بموجبها يخرج العقار من نظام الملكية الخاصة إلى نظام الملكية العامة للدولة، ومن جهة أخرى يعد الشهر واحد من أهم الوسائل القانونية المنتهجة لتنظيم وتسيير السياسة العقارية بما في ذلك من تسوية لوضعية الملكيات العقارية، لاسيما وأن معظم الدول عانت من السياسات الاستعمارية التي اعتمدت الثروة العقارية وسيلة للاستيطان مما خلف العديد من أشكال المساس بالملكية العقارية وتذبذب في المعاملات العقارية

Résumé:

États avec les différentes réglementations et lois de déclarer la décision d'expropriation ; il fait également la procédure par laquelle les effets critiques sur la succession d'une propriété privée à la propriété publique de l'Etat et d'autre part la publicité foncière est l'une des plus importants moyens juridiques visant à organiser et conduire la politique immobilière, incluant l'établissement de l'état de la propriété, surtout que la plupart des États ont souffert de la politique coloniale a adopté des moyens richesse immobilière de la colonisation, laissant de nombreuses formes de préjudice à la succession et la volatilité des transactions L'a atterri à la législation de l'Algérie .

مقدمة

تبرز أهمية شهر قرار نزع الملكية لما يحققه هذا الإجراء من تأمين لعملية انتقال الملكية للدولة واستقرارا قانونيا لوضعية العقارات المنزوعة، الذي أصبح مطلبا مهما

الأثار القانونية لشهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري / أ/ حكيمة عمورة

للتمهيد لتحديد قوام الملكية الخاصة والعامة في الدولة، مما يجعله أداة لضبط عملية نزع الملكية.

غير أن إحجام الإدارة عن القيام بهذا الأجراء عكس فعليا تباينا ملحوظا بين الوضعيات القانونية والواقعية للعقارات المنزوعة، مما يجعل سلوك الإدارة حجرة عثرة في طريق تنظيم الملكية العقارية وتحديد النطاق الطبيعي للعقارات الوضع الذي يزيد من تعقيد الوضعية العامة للملكية العقارية في الجزائر.

وبذلك فلشهر قرار نزع الملكية أثر محرك لانتقال الملكية للدولة وحجة في يدها دونها يستحيل الاستفادة من العقار المنزوع قانونا، وانطلاقا من هذه الأهمية ما هي الأثار القانونية التي رتبها المشرع الجزائري على شهر قرار نزع الملكية ؟، وسنعالج ذلك في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: انتقال الملكية للإدارة

المبحث الثاني: حجية شهر قرار نزع الملكية

المبحث الأول: انتقال حق الملكية إلى الإدارة

إن السبب الرئيس في القيام بعملية نزع الملكية هو الحصول على العقار الذي ارتأت الدولة أنه مناسب لانجاز المشروع ذو المنفعة العامة، ولا يتحقق هذا العمل إلا بعد قيام الإدارة المعنية بشهر قرار نزع الملكية فمناطق انتقال الملكية هو إتمام إجراءات الشهر. وقد اعتمد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني الذي يجعل للقيود في السجل العقاري أثرا منشأ للحق وبالتالي مرتبا لانتقال الملكية لمستحقها، وهو ما سنتناوله في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: الأثر المنشئ للقيود في السجل العقاري.

المطلب الثاني: كيفية انتقال الملكية.

المطلب الأول: الأثر المنشئ للقيود في السجل العقاري

يقتضي تحديد الأثر المنشئ للقيود في السجل العقاري التطرق للمرجعية الأساسية التي يعتمد عليها هذا المبدأ دون نسيان ما قد يحدث من خلط بينه وبين التصرف المنشئ للحق العيني، وسنوضح ذلك في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: أساس الأثر المنشئ للقيود في السجل العقاري

لقد أخذ المشرع الجزائري بمبدأ الأثر المنشئ للقيود في السجل العقاري حتى بالنسبة لشهر للتصرفات الإدارية بما فيها قرار نزع الملكية للمنفعة العامة، الذي يخرج بمجرد شهره بالمحافظة العقارية العقار موضوع نزع الملكية من دائرة التعامل فبتمام هذه الإجراءات يلحق العقار بأملك الدولة الخاصة⁽¹⁾، وهو ما أكدته المادة 16 من الأمر 74/75 مؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري إذ نصت على: "إن العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها الأثر حتى بين الأطراف ألا من تاريخ نشرها في مجموع البطاقات العقارية".

وعليه فشهر التصرفات في نظام الشهر العيني له أثر منشئ للحق العيني، ويقصد بالأثر المنشئ للشهر أن الحق العيني لا يمكن أن ينشأ سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للأطراف إلا بشهره في السجل العقاري ومن تاريخ شهره بالضبط⁽²⁾، بإرادة الطرفين غير كافية بمفردها لنقل ملكية الحق العيني من أحدهما إلى الآخر بدون اللجوء إلى معاملات الشهر العقاري⁽³⁾

وبناء على ذلك فقرار نزع الملكية لا ينقل الملكية العقارية المنزوعة من مالكها السابق إلى الدولة ولا يمكن الاحتجاج بالقرار غير المشهر اتجاه الغير ولا حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية بطريق التسجيل.

الفرع الثاني: التمييز بين التصرف المنشئ للحق العيني والأثر المنشئ للقيد في

السجل العقاري

تبرز ضرورة التمييز بين التصرف المنشئ للحق العيني ذاته، الذي يعد سببا لاكتسابه وبين الأثر المنشئ للشهر أي الإجراء الذي يتم بموجبه نقل الملكية فيما بين الطرفين المبرمين للتصرف وحتى الغير في مدى أخذ النظام العيني بمبدأ الأثر المنشئ للشهر.

فالتصرف منشئ بمعنى أنه سيهدف إلى إنشاء أو تعديل الحق العيني، إلا أنه لن يصل إلى شيء من ذلك إلا بالقيد في السجل العقاري، فالتصرف عاجز عن تحقيق ما يصبوا إليه والكفيل بذلك هو الشهر⁽⁴⁾، وهو المقصود بالأثر المنشئ للشهر⁽⁵⁾، غير أن قانون 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري التونسي مثلا يذهب إلى اعتبار الحق ينشأ عن الصك أو العقد الذي يستند إليه لإجراء القيد، مبررا ذلك بأن العقد ملزم لطرفيه ويترتب عليه نقل الحق العيني من أحدهما إلى الآخر بمجرد توافقهما دون حاجة لشكلية معينة أو لإجراء خارج العقد كالقيد في السجل العقاري⁽⁶⁾ فهو بالتالي قد استبعد قاعدة الأثر المنشئ للشهر.

وتبعاً لذلك فقرار نزع الملكية غير المشهر في ظل نظام الشهر العيني التونسي⁽⁷⁾ ينقل الملكية للدولة بمجرد صدوره وتبليغه إلى ذوي الشأن وفقاً للقواعد المقررة في تبليغ القرارات الإدارية، ويمكن للإدارة حيابة العقارات دون حاجة لشهر هذا القرار، فهدف الشهر في هذا النظام هو الإعلام ووسيلة للاحتجاج فقط، وهو بذلك يخالف النظام الجزائري الذي وإن كان يتبنى المفهوم التونسي من ناحية الاحتجاج بالحق المشهر على أنه يعتد بقاعدة الأثر المنشئ للشهر⁽⁸⁾، مما يؤكد أن تبني نظام الشهر العيني ليس دليلاً حتمياً على تكريس الأثر المنشئ للحق العيني.

وغني عن البيان ما لهذه القاعدة من أهمية في التقليل من الخلافات بين الأفراد بالنسبة لانتقال الحقوق العينية التي يتوخى نظام الشهر العيني الحيلولة دون حدوثها.

المطلب الثاني: انتقال الملكية العقارية إلى الدولة

لا يتأتى ضبط مضمون انتقال الملكية المنزوعة للدولة إلا من خلال تحديد طبيعة الالتزام بنقل الملكية بما فيه من تحديد للشخص المكلف بذلك بالإضافة إلى تحديد الميعاد الذي تعد الدولة ابتداء منه مالكة للعقار، وسنوضح ذلك في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: طبيعة الالتزام بنقل الملكية العقارية

تنص المادة 165 من الأمر 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني على أن: "الالتزام بنقل الملكية، أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم القانون الملكية أو الحق العيني، إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يملكه الملتزم، وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري."

الدولة مثلها مثل الأشخاص القانونية الأخرى طبيعية كانت أو معنوية غير معفاة من إجراءات الإشهار العقاري، فكل حق عيني يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للدولة، الولايات والمجموعات المحلية إلا من تاريخ إشهاره بالمحافظة العقارية، فقد نصت المادة 30 من القانون 11/91 مؤرخ في 1990/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية على أن: "يبلغ القرار الإداري الخاص بنزع الملكية إلى المنزوع منه ملكيته وإلى المستفيد ويخضع للشكليات القانونية المطلوبة في مجال التحويل العقاري وعندئذ يلزم المعنيون بإخلاء الأماكن⁽⁹⁾."

ولا يقع الالتزام بنقل ملكية العقار المنزوع على عاتق طرف في عملية نزع الملكية - المنزوعة ملكيته والوالي - بل على عاتق مدير أملاك الدولة باعتباره موثقا للدولة⁽¹⁰⁾، وقد رتب المادة 90 من القانون 74/75 المتعلق بالمسح العقاري وتأسيس السجل العقاري مسؤولية مدنية على عاتق مدير أملاك الدولة فيما ألحقه من أضرار بأصحاب الحقوق بسبب تماطله في نقل الملكية العقارية والحق العيني بالإشهار، إغفال هذا الإجراء يمكن للمنزوعة ملكيته التصرف من جديد التصرف في العقار مادام عمليا مازال مسجلا باسمه بالمحافظة العقارية، مما يولد نزاعات حول العقار

يروح ضحيتها المتصرف له الأخير واستقرار ملكية الدولة إن لم نقل نظام الملكية ككل.

الفرع الثاني: ميعاد انتقال الملكية

يقوم الوالي بتبليغ قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته والمستفيد من عملية نزع الملكية، ويشهر القرار بعد إيداعه في المحافظة العقارية في أجل شهر من تاريخ تبليغه⁽¹¹⁾.

تنتقل الملكية العقارية من المنزوعة ملكيته إلى الدولة بمجرد إشهار قرار نزع الملكية، فابتداء من تاريخ هذا الإشهار تغدو الإدارة مالكة للعقار المنزوع حيث ينتقل إليها مطهرا من جميع القيود التي كان مثقلا بها.

والأصل أن الشهر في ظل نظام الشهر العيني ينقل الحق بتاريخ القيام بإجراء الشهر، ومعناه أن الحق العيني لا ينتقل بأثر رجعي لما قبل الشهر مثلا كالرجوع إلى تاريخ صدور قرار نزع الملكية فالعبرة بتاريخ الشهر لا بتاريخ صدور القرار الذي لا يرتب انتقال الملكية فتظل باسم المنزوعة ملكيته إلى حين شهر القرار حينئذ تغدو الدولة مالكة للعقار بتاريخ الشهر.

ورغم أن تبني المشرع اللبناني لنظام الشهر العيني بكامل قواعده بموجب القانون 188 مؤرخ في 15 مارس 1926، إلا أنه استثنى من قاعدة الأثر الإنشائي للشهر حالات محددة من بينها قرار نزع الملكية، إذ اعتبر هذا الأخير كافيا لنقل الملكية دون حاجة لشهره واكتفى بالتأكيد على إلزامية إجراء الشهر لإمكانية الاحتجاج بالتصرف اتجاه الغير، ويعود ذلك إلى أن العقار سيؤول للدولة وهي الوحيدة المستفيدة من انتقال الملكية إليها. وبذلك فانتقال الملكية في إطار عملية نزع الملكية (الاستملاك) في قانون السجل العقاري اللبناني لا تتم بمجرد صدور المرسوم المعلن للمنفعة العمومية على الرغم من قيده في صحيفة العقار المنزوع، بل لابد من إيداع التعويض الذي تقرره لجان نزع الملكية وإصدار قرار وضع اليد وتبليغه إلى أصحاب العلاقة وأمانة السجل العقاري، إذ تصبح الإدارة نازعة الملكية مالكة من تاريخ صدور قرار وضع اليد وقبل نقل الملكية في السجل العقاري⁽¹²⁾.

المبحث الثاني: حجية شهر قرار نزع الملكية

إن قاعدة القوة المطلقة للشهر في السجل العيني تمثل حجة الزاوية في هذا النظام، ويعني ذلك أن كل ما هو مقيد في السجل العقاري يمثل الحقيقة بل هو الحقيقة نفسها سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير؛ ذلك أنه بمجرد أثبات التصرف وتسجيله يصبح ذا حجية مطلقة بالنسبة للكافة فيصبح من يتعامل مع مالك العقار في مأمن من كل تهديدات أو دعاوى عينية محتملة⁽¹³⁾.

غير أن هذا المبدأ لم يسلم من وجود استثناءات تقتضيها المصلحة الشفافية والنزاهة التي يعتمد عليها نظام الشهر العيني وهو ما سنتناوله في المطلبين التاليين:

المطلب الأول: طبيعة حجية شهر قرار نوع الملكية

المطلب الثاني: نطاق حجية شهر قرار نزع الملكية

المطلب الأول: طبيعة حجية شهر قرار نزع الملكية

تختلف حجية الشهر العقاري من نظام لآخر حتى في نظام الشهر العيني والتي تتراوح بين حجية مطلقة وحجية نسبية، كما أن نطاقها يختلف بحسب الأشخاص المعنيين بها وسنوضح ذلك في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: مضمون القوة الثبوتية للشهر

ويقوم هذا المبدأ على قاعدة الأثر التطهيري لنظام الشهر العيني، إذ يهدف إلى إعطاء القوة والمتانة للسند العقاري تدعيما للالتزام بين المتعاملين في العقارات وتسهيلا لتداوله بين الناس بشكل يجعل من الاستحالة إهدار أو زعزعة الحقوق الثابتة بالسجل العقاري وتشكل بياناته عنوانا للحقيقة، ويترتب على القيد في السجل العقاري إنشاء الحقوق ابتداءً وتطهيرها مما يلحق بها من عيوب إلا ما استثناه المشرع باعتباره من العيوب المبطللة للقيد⁽¹⁴⁾.

ومن خلال استعراضنا لقاعدة القوة الثبوتية للشهر في السجل العيني يتضح لنا أن قرار نزع الملكية المشهر بالمحافظة العقارية يعكس حقيقة ووضعية العقار المنزوع باعتباره ملكا خاصا للدولة، فلا يمكن لأي شخص أن ينازعها في ملكيته إذ انتقلت

الآثار القانونية لشهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري / **أ/ حكيمة عمورة**

ملكيتها إليها مطهرة من كل قيد أو شرط، إضافة إلى ذلك فالدولة تقوم بدفع قيمة الأعباء المثقل بها العقار ضمن مبلغ التعويض.

تأخذ مجمل الدول التي تتبنى نظام الشهر العيني بقاعدة القوة الثبوتية للشهر مع اختلاف في طبيعة حجيته الشهر التي تتراوح بين حجية مطلقة وحجية نسبية، ومقتضى الحجية المطلقة أن كل تصرف يشهر بالسجل العقاري ينشأ ويظهر من كل العيوب التي تلحقه ولا يمكن إطلاقا الطعن فيه وتأخذ بهذه الحجية كل من استراليا وألمانيا وسويسرا، أما الحجية النسبية فتكون متى أورد المشرع استثناءات على مبدأ القوة الثبوتية للشهر.

الفرع الثاني: استثناءات مبدأ القوة الثبوتية للشهر

لقد حدثت بعض التشريعات من جمود مبدأ القوة الثبوتية بإقرار حجية نسبية بمقتضى جملة من الاستثناءات التي لا تتمتع فيها هذه القيود بالقوة الثبوتية⁽¹⁵⁾ على غرار التشريع الجزائري والذي لم يكتفي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري مثل بل أجاز الطعن في التصرفات المشهورة التي ترتب عليها أضرار بحقوق الأفراد من أجل إلغائها وإبطالها⁽¹⁶⁾.

وعلى ذلك فإن كان قرار نزع الملكية مشوبا بعيب من العيوب والتي تمس مشروعيته وتم شهره يجوز للمالك السابق للعقار رفع دعوى ضد المحافظ العقاري مطالبا بإلغاء إجراءات إشهاره والتعويض عنه عند الاقتضاء، وعليه فإن حجية شهر قرار نزع الملكية في الجزائر هي حجية نسبية مما يهدد الأثر التطهيري للشهر العقاري لسماح المشرع بالمساس بالحقوق المشهورة.

المطلب الثاني: نطاق حجية شهر قرار نزع الملكية

بعد ثبوت الملكية العقارية وشهرها في السجل العقاري يزول كل مفعول لسندات الملكية القديمة أيّا كان نوعها ويصبح الشخص مالكا للعقار بمفعول الشهر، كما أن هذا الأخير يمتد إلى الغير وسنوضح ذلك في الفرعين التاليين.

الفرع الأول: فيما بين الطرفين

الشهر شرط أساسي لنشوء الحق وذلك بالنسبة للطرفين أنفسهم الذين يكون هذا الحق موضوع فيما بينهم أو للاحتجاج به في مواجهة الغير⁽¹⁷⁾، وبالتالي فلا يجوز للدولة الاحتجاج باكتسابها ملكية العقار المنزوع إلا بعد شهرها لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة⁽¹⁸⁾، إذ ربط المشرع تمكين الدولة من حيازة الأملاك المنزوعة بالامتنال لإجراءات الإشهار العقاري⁽¹⁹⁾، فالشهر يؤمن التطابق بين قيود السجل العقاري وبين وضعية العقار القانونية، فلا يعتبر مالكا إلا من كان العقار مسجلا على اسمه⁽²⁰⁾.

إذا كان المسلم به قانونا أن العقد أو التصرف غير المشهر يبقى دون أي مفعول اتجاه الغير بحيث لا يمكن الاحتجاج به اتجاههم فهو ليس مجردا من أي قيمة قانونية إذ تظل له آثار هامة بين طرفيه⁽²¹⁾ لكن لا يكون للتصرفات غير المشهرة من الآثار سوى الالتزامات الشخصية بين أطرافها⁽²²⁾.

فقرار نزع الملكية غير المشهر ينسأ التزامات شخصية على عاتق الدولة تلتزم بوجوبها بنقل ملكية العقار بتسجيله لدى مصلحة الطابع والتسجيل بمدرية أملاك الدولة وشهره بالمحافظة العقارية فعبء الإشهار يقع على عاتق الدولة باعتبارها صاحبة المصلحة في انتقال الملكية إليها نهائيا، مع التزام المنزوعة ملكيته بمساعدتها بتسليم كافة المستندات المثبتة لأصل الملكية.

الفرع الثاني: بالنسبة للغير

يقصد بالغير (tiers) بصفة عامة كل من لم يكن طرفا أو فريقا في العقد⁽²³⁾، وهم كل من لصاحب الحق المشهر التمسك بهذا الحق إزائهم ومنعهم من التعرض لحقه وبشكل خاص له أن يطلب نزع أي يد حائز للعقار المسجل باسمه حتى ولو كان هذا الحائز يدعي لنفسه حقا عينيا على هذا العقار مادام الحق الذي يدعيه غير مشهر بالسجل العقاري.

ويقصد بالغير بصفة خاصة عند الحديث عن حجية الشهر العقاري كل صاحب حق عيني مبني على سند صحيح محفوظ قانونا أي تم تسجيله، ومثاله المشتري الثاني

الآثار القانونية لشهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري / حكيمة عمورة

للعقار المنزوع الذي سجل عقده، وكون هذا الغير حسن النية أو سيء النية لا يؤثر على حجية الشهر فالأسبق في الشهر له أفضلية على غيره عملاً بمبدأ الحجية المطلقة للقيد السجل العيني لتوفير أكبر قدر من الاستقرار للملكية العقارية⁽²⁴⁾.

وبالتالي يكون من الغير الذين لا تسري عليهم الحقوق غير المشهورة في السجل العقاري الخلفاء الخصوصيون الذين اكتسبوا حقوقاً على العقار، وكذلك الدائون العاديين وجماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار⁽²⁵⁾ وفيما يخص الورثة⁽²⁶⁾ فإنهم يعتبرون من الغير بصدد التصرفات التي يحررها مورثهم إضراراً بهم كالوصية والهبة لغير وارث أو بأكثر من الثلث⁽²⁷⁾.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع الآثار القانونية لشهر قرار نزع الملكية يتضح لنا الدور البارز الذي يلعبه هذا الإجراء في المجال العقاري وحجم الاهتمام التشريعي والفقهية به، ونخلص إلى جملة من النتائج نتبناها كالآتي:

أولاً: النتائج

1 - يعد شهر قرار نزع الملكية آلية لتطهير الملكية العقارية فبإعماله تستقر الوضع القانوني لعملية نزع الملكية ويتحدد المركز القانوني لطرفيها إذ تكتسب الإدارة ملكية العقارات قانونياً وهذا ما يسمح بانطباق الجانبين القانوني والواقعي لعملية نزع الملكية.

2 - يعد شهر قرار نزع الملكية آلية لتحديد نطاق الملكية العقارية كونه يسهل جرد الملكيات العقارية حسب طبيعتها خاصة وعامة وتسهيل تقييم وضعيتها.

الهوامش:

(1) - عبد الحميد المشاوي، التسجيل العقاري والتوثيق في القانون الكويتي، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2002، ص 32، 33.

(2) - علي بن عزان بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل في السجل العقاري، دار الفكر والقانون، المنصورة، ط1، 2010، ص 158.

- (3) - أسعد دياب؛ طارق زيادة، أبحاث في التحديد والتحرير والسجل العقاري، لبنان، ط 2، ص 216.
- (4) - المرجع نفسه، ص 161.
- (5) - وتأخذ بقاعدة الأثر المنشئ للشهر ككل التشريعات التي تتبنى نظام الشهر العيني كالجائر، المغرب، لبنان، سوريا، سويسرا، ألمانيا.
- (6) - إدوار عيد، الأنظمة العقارية، التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط 2، 1996، ص 340.
- (7) - يتبنى التشريع الفرنسي الموقف نفسه للتشريع التونسي رغم أنه يأخذ بنظام الشهر الشخصي.
- (8) - أنظر المادتين: 15 و 16 من الأمر 74/75 مؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري.
- (9) - أنظر المادتين 41 من المرسوم التنفيذي 186/93 مؤرخ في 27/07/1993 المحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91 مؤرخ في 27/04/1990، الجريدة الرسمية رقم 51 سنة 1993.
- (10) - تنص المادة 90 من المرسوم 63/76 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: "ينبغي على كل الموثقين وكتاب الضبط والسلطات الإدارية أن يعملوا على إشهار جميع العقود والقرارات القضائية الخاضعة للإشهار والمحرة من قبلهم أو بمساعدتهم وذلك ضمن الأجل المحددة في المادة 99 وبكيفية مستقلة عن إرادة الأطراف."
- (11) - تنص المادة 41 من المرسوم التنفيذي 186/93 على أنه: "يلغ الوالي قرار نزع الملكية للشخص المنزوعة ملكيته وللمستفيد من نزع الملكية وينشر خلال شهر من تبليغه في الحفظ العقاري الذي تخضع الممتلكات والحقوق المنزوعة ملكيتها له، كما ينشر في مجموع القرارات الإدارية التابعة للولاية."
- (12) - جورج ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، المؤسسة الحديثة للكتاب، ص 219.
- (13) - علي بن عزان بن علي الهاشمي، المرجع السابق، ص 177.
- (14) - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الجزائر، ط 3، 2011، ص 24.
- (15) - مصطفى أحمد أبو عمرو، الموجز في شرح نظام السجل العقاري، منشورات الحلبي الحقوقية، 2010.
- (16) - تنص المادة 23 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري على أنه: "تكون مسؤولية الدولة بسبب الأخطاء المضررة بالغير والتي يرتكبها الموظف أثناء ممارسته لمهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى."
- (17) - هدى عبد الله، دروس في التحديد والتحرير والسجل العقاري، هدى عبد الله، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط 1، 2010، ص 296.
- (18) - المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- (19) - المادة 42 من المرسوم التنفيذي 186/93.
- (20) - مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص 172.

الآثار القانونية لشهر قرار نزع الملكية في التشريع الجزائري / أ/ حكيمة عمورة

- (21) - عفيف شمس الدين، الوسيط في القانون العقاري، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2011، ص 340.
- (22) - علي بن عزان بن علي الهاشمي، المرجع السابق، ص 145.
- (23) - حسين عبد الطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، الدار الجامعية، بيروت، لبنان، 1991، ص 401.
- (24) - علي بن عزان بن علي الهاشمي، المرجع السابق، ص 204، 205.
- (25) - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2006، ص 239.
- (26) - الورثة بوجه عام لا يعتبرون من الغير لأنهم يحلون محل مورثهم ويلتزمون بتنفيذ التصرفات التي قام بها مورثهم.
- (27) - مصطفى أبو عمرو، المرجع السابق، ص 172.