

مقدمة:

إن تطور الملكية العقارية و ضرورة ضبطها تماشيا مع يقتضيه التنظيم العقاري الحديث، كانت دائما ولا تزال محل اهتمام المشرع الجزائري وهو ما أدى به في سبيل تطهير الوضعية العقارية في البلاد إلى إصدار العديد من التشريعات الخاصة بالملكية العقارية ، و التي تهدف في مجملها إلى تحديد المالكين الفعليين للعقارات و ضبط كافة التصرفات المختلفة الواقعة عليها و كل هذا في ظل نظام يسمى بنظام الشهر العقاري.

ولعل أهم ما جاء به المشرع الجزائري في سبيل ضبط الملكية العقارية هو الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، و المرسوم التنفيذي له و هما المرسوم رقم 76 - 62 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و المرسوم رقم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم والمؤرخان كلاهما في 25/03/1976 ، و كان الهدف منهم جميعا ضبط و حماية حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والمحافظة عليها و تحديد أصحابها بصفة دقيقة و نهائية ، غير أن هذه الأهداف يتطلب لتحقيقها جملة من الإجراءات التي تبناها المشرع الجزائري و التي يسهر على تنفيذها كل من مصالح المسح العام للأراضي و مصالح الحفظ العقاري.

فمصارح المسح العام تمثل هيئة تقنية تسهر على أعمال المسح العام التي تعتمد على تقسيم البلديات إلى أقسام عقارية مضبوطة الحدود ، ثم تقسيم هذه الأخيرة إلى مجموعات ملكية مضبوطة الحدود داخل كل بلدية و نسبها لمالكها و أصحاب الحقوق عليها وفق ما أسفرت عليه نتائج عمليات التحري و التحقيق الميدانية ، و التي تنتهي بتحرير وثائق المسح من مخططات ، سجلات و مصفوفات تبين العقارات الممسوحة من أقسام و مجموعات ملكية.

أما مصالح الحفظ العقاري فيلعب فيها المحافظ العقاري الدور الكبير في استكمال ما بقي من إجراءات تلي عمليات المسح ، و يظهر ذلك من جهة في إعدادة لمحاضر الإيداع و الاستلام القانونية لوثائق المسح ، و مباشرة عملية تأسيس السجل العقاري و إجراءات القيد الأول فيه ، و كذا شهر الملكية و الحقوق العينية الأخرى للملاك و أصحاب الحقوق المعترف بحقوقهم العقارية ، و ذلك بالترقيم العقاري المنتهج في ظل نظام الشهر العيني الذي أقره الأمر

74-75 أعلاه وضبطته أحكام المرسوم 63-76 في المادة 12 المتعلقة بالترقيم النهائي والمادتين 13 و 14 المتعلقتين بالترقيم المؤقت.

و من جهة أخرى يظهر دور المحافظ العقاري في إشهاره الواسع على مستوى الوطني لمحاضر استلام وثائق المسح في آجال قانونية محددة وذلك من اجل تمكين المالكين وذوي الحقوق العينية العقارية الأخرى من التقرب من المحافظة العقارية المختصة إقليميا واستلام كل وثيقة تثبت حقوقهم على العقارات الممسوحة.

لكن بالرغم من كل هذه الإجراءات فإنه قد ينجم عن عملية الترقيم العقارات إشكالات جراء تسجيل الملكية أو الحقوق العينية العقارية لفائدة أشخاص آخرين ، وهذا نتيجة عدة أسباب منها ما يعود إلى انتقال المشرع الجزائري من نظام الشهر الشخصي الذي كان فيه الإشهار اختياريًا إلى نظام الشهر العيني الذي يعتبر فيه الإشهار إجباريًا ، ومنها ما يعود إلى عدم تمكن أعوان المسح في حالات من التأكد من المالكين الظاهريين أو الحائزين الفعليين للعقارات أثناء أعمال المسح الميدانية.

وفي هذا الصدد أجاز القانون للمتضررين من عملية الترقيم الطعن بإعادة النظر فيها إما وفق إتباع إجراءات إدارية من اجل التسوية أو عن طريق القضاء المختص ، وذلك حسب حالات الترقيم العقاري المنصوص عنها قانونا وهذا ما سيكون موضوع دراستنا ، والذي يجعلنا نطرح إشكالية حول: ما هي المنازعات التي يمكن أن تثار حول عمليات الترقيم العقاري ؟ وكيف يتم إعادة النظر فيها وتسويتها؟

للإجابة على الإشكالية توجب علينا أن نقسم مذكرتنا إلى فصلين ، كل فصل تبيننا فيه حالة حالات الترقيم العقاري حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى منازعات الترقيم العقاري النهائي وإجراءات الطعن فيه ، وفي الفصل الثاني تطرقنا إلى منازعات الترقيم العقاري المؤقت وإجراءات تسويتها.

هناك أسباب موضوعية دفعتنا لاختيار هذا الموضوع ، و التي تتمثل في أن تطهير الوضعية العقارية في البلاد تعد في نظرنا من الأهداف المسطرة من قبل الدولة ، وذلك من خلال حمايتها و ضمان استقرارها وتحديد الملاك وأصحاب الحقوق عليها ، ولذلك فإن المشرع الجزائري

يسعى لحد الساعة إلى سن تشريعات تنظم المجال العقاري ، و من جهة أخرى هناك أسباب شخصية دفعتنا إلى الخوض في هذا الموضوع وهي محاولة تسليط الضوء على الإشكالات التي قد تمس بالملكية العقارية وتوضيح الحلول الواجب انتهاجها في سبيل رد هذه الحقوق إلى أصحابها.

و اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج التحليلي الوصفي في جمع المعلومات حول الآراء الفقهية و التنظيمات العقارية وترتيبها وتنظيمها ، والتي تتضمن في مجملها آراء ، نصوص و أحكام قانونية ، و تعليمات و توجيهات إدارية ، بالإضافة إلى اجتهادات قضائية ، و التي بعد جمعها قمنا بتحليل هذه النصوص و الأحكام القانونية و وصف الآراء الفقهية والاجتهادات القضائية من أجل استخلاص النتائج.

كما اعتمدنا على المنهج التاريخي فيما يخص المراحل التاريخية التي مرت بها التنظيمات والتشريعات العقارية في البلاد بدءاً من مرحلة الاستعمار الفرنسي إلى غاية يومنا هذا.

بالإضافة إلى المنهجين السابقين لجأنا للمنهج المقارن في بعض الحالات كأداة بحث فيما يخص بعض النصوص القانونية وبعض المراحل التي مر بها التشريع العقاري في البلاد ، وهو منهج يعتمد عليها في أغلب البحوث ، وهي لا تستخدم فحسب في الدراسات المقارنة وإنما يلجأ إليها حتى في الدراسات غير المقارنة.