

الخاتمة

تهدف عملية المسح العقاري إلى التعرف على العقار و تحديده، ذلك أن هاته العملية تعتمد أساسا على وسائل تقنية و فنية تتيح الفرصة بلا شك لمسح العقار و التعرف على مساحته وحدوده، لتأتي بعد هذه العملية التقنية الصرفة عملية الشهر العقاري الذي هو إجراء إداري يكون قبل عملية الحفظ العقاري، و هنا يكون هذا العقار قد استوى تقنيا وفنيا وإداريا، والحال أن ملفه التقني المتمثل في حدوده ومساحته ورقمه قد تم إعداده وشهره، و بالرغم من كل هذه العملية التقنية والفنية و الإدارية فإنه قد يتخلل هذه العملية مجموعة من الأخطاء و الزلات التي يمكن أن تضر بالغير، كما أن المشرع بالرغم من ثقته في عمليات المسح والشهر إلا أنه أبقى على نسبيتها وقابليتها للطعن الإداري كما أقر إمكانية النزاع فيها قضائيا، الشيء الذي يؤكد أن ضبط العقار ليس بالمهمة السهلة، و أنه من الصعب إن لم يكن مستحيلا أن تكون مضبوطة تماما بالرغم من التقدم العلمي و التشريعي على حد سواء .

و لقد توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى مجموعة من النتائج أهمها:

- أن جميع التشريعات المنظمة للحياة العقارية في الجزائر عملت على تكريس مبدأ الشهر العيني، الذي يخضع جميع التصرفات الواردة على العقار و كل الحقوق العينية للفحص الدقيق قبل شهرها و ذلك من خلال عملية المسح العقاري.

-
- أن مهام الشهر العقاري في الجزائر تتمثل في التثبيت و التأكد من سلامة عملية المسح العقاري لاسيما فيما يتعلق بالتعريف بالعقار و ضمان حقوق مالكة، التي تتم بالتنسيق بين العديد من المصالح الإدارية في الدولة تحت المتابعة المستمرة لوزارة المالية ممثلة في مديرية املاك الدولة باعتبارها الجهة الوصية.
- أن عملية المسح العقاري تسفر على ترقيم العقار إما ترقيما مؤقتا في حالة الحيابة بدون سند أو الحيابة بسند ملكية عرفي.
- أن الترقيم المؤقت للعقار يتحول إلى ترقيما نهائيا في خلال مدة أربعة اشهر إذا كان الشخص يحوز على هذا العقار بموجب سند رسمي للملكية، أو بعد مرور سنتين إذا كان هذا الأخير يحوزه بموجب سند عرفي للملكية.
- أن المشرع بهدف الحفاظ على حقوق الأفراد و إستقرار المعاملات في مجال العقار منح لكل صاحب مصلحة الحق في الإعتراض على الترقيم المؤقت أمام الجهات الإدارية التي تعمل على التسوية بين الأطراف المتنازعة و في حالة فشل الصلح تصدر محضرا بذلك، الذي يعتمد عليه في اللجوء إلى القضاء العادي للمطالبة بإلغاء هذا الترقيم المؤقت و إعادة ترقيمه لفائدته.
- أن المشرع منح لمالك العقار الذي تم ترقيمه نهائيا لفائدة الغير الحق في اللجوء إلى القضاء الإداري لإلغائه و إعادة ترقيمه لفائدته.

- أن المشرع الجزائري منح للمحافظ العقاري سلطات واسعة تؤدي في بعض الأحيان إلى التعسف و إستعمال سلطاته مما يؤدي إلى كثرة النزاعات أما القضاء.

و من النتائج المتحصل عليها نقترح التوصيات التالية:

- توعية الأفراد بأهمية تواجدهم أثناء عملية المسح و التحقيق العقاري في الميدان للحد من كثرة ظاهرة الترقيم لحساب مجهول المنتشرة بكثرة.

- إنشاء معاهد خاصة تعمل على تكوين الأعوان و التقنيين المكلفين بعملية المسح العقاري، لتفادي الأخطاء و عدم دقة المعلومات التي غالبا ما تؤدي إلى كثرة النزاعات.

- إعادة النظر في الشروط الواجب توافرها في المترشح لنيل منصب المحافظ العقاري.

- تحديد السلطات الممنوحة للمحافظ العقاري تحديدا دقيقا يحول دون التعسف في إستعمال سلطاته.

- إخضاع المحافظ العقاري لوصاية وزارة العدل بدلا من وزارة المالية بالنظر إلى خصوصية العمل الذي يمارسه في هذا المجال.

- توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات الترقيم العقاري حتى و لو كانت الإدارة طرفا فيها لكون القاضي العقاري مؤهلا أكثر للنظر فيها بحكم أنه

الحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية و بحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمال المسح.

- تعديل نص المادة 16 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بالنص على آجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن التزقيم النهائي ضمانا لاستقرار المعاملات العقارية.

و ختاماً نأمل أن هذه الدراسة قد وفقت في إستجلاء ما ينبغي إستجلائه و إثارة ما ينبغي إثارته.