مقدمة

مقدمة:

أهمية الموضوع

يحتل العقار منذ القديم أهمية بالغة إذ يعتبر مصدر من مصادر الثروة، كما يعتبر حافز لتشجيع الاستثمارات الوطنية والأجنبية، وبهذا يساعد على النهوض باقتصاديات الدول و بالتالي لا غرابة في نشوء العديد من النزاعات المتعلقة بطريقة اكتسابه وإثباته. وهذه المنازعات يمكن أن تكون بين أشخاص عاديين أو حتى بين الدول و قد يصعب أحيانا حل هذه النزاعات من قبل الجهات القضائية المختصة.

كما يعتبر موضوع إثبات الملكية العقارية من ابرز المحاور التي أثارت اهتمام مختلف التشريعات و هي في ذات الوقت من اكبر مواضيع القانون العقاري تأثيرا و إثارة للجدل ،و هذا بسبب صعوبة إقامة الدليل على الملكية العقارية خاصة في الأراضي الغير ممسوحة ،و هذا يعود الي عدم تبني نظام عقاري واضح تجاه تحديد ملكية الأشخاص و أصحابها و ينتج عنه نشوء فوضوي في مجال إثبات الملكية العقارية الخاصة، لاسيما و أن الدولة في المناطق الغير ممسوحة لا تملك رؤية واضحة فيما يحض الملكيات العقارية الموجودة على ارض الواقع و كذلك الأمر بالنسبة لأصحابها.

مما أدى في آخر المطاف إلى خلق عدة حلول ظرفية تمليها في بعض الأحيان المصلحة الخاصة للأفراد و في أحيانا أخرى المصلحة العامة للبلاد.

من هنا كانت ضرورة البحث في أهم الطرق والوسائل المثبتة لحق الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الغير الممسوحة، إذ لا قيمة للحق ما لم تتوفر الوسيلة القانونية لإثباته عند المنازعة فيه.

أسباب اختيار الموضوع :

وقد كان اختيارنا لهذا الموضوع مبني على دوافع ذاتية لاقتناعنا بأهميته القانونية والعملية في آن واحد و رغبتنا في اقتحام هذا المجال الدقيق بحيث تصعب عملية الإثبات في الأرضي الغير ممسوحة.

تسليط الضوء على أهم الإشكالات والمنازعات التي تثيرها عملية الإثبات في هذه المناطق التي لم يشملها المسح بعد.

أما الدافع الموضوعي لاختيارنا لهذا الموضوع فهو راجع إلى أنه يدخل في صلب اختصاصنا فهو مرتبط ارتباطا وثيقا بالقانون العقاري لأنه يتحدث عن الملكية العقارية،و الملكية العقارية بمختلف أنواعها بما فيها مسألة إثباتها نقطة أساسية يرتكز عليها الباحث أو المتخصص في فرع القانون العقاري.

إضافة إلى أن الآليات القانونية لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة هي مكنة قانونية خولها المشرع الجزائري للأشخاص للإثبات و المحافظة على حقوقهم العينية في حالة وجود منازعة.

إشكالية الموضوع

ما هي الآليات القانونية المعتمدة من قبل المشرع الجزائري لإثبات الملكية العقارية الخاص في الأراضي الغير ممسوحة ؟

أهداف الموضوع

أما عن الأهداف التي تم رصدها لهذه الدراسة فيمكن حصرها في ما يلي:

1- تسليط الضوء على أهم الآليات التي يتيحها القانون في سبيل إثبات الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة.

2- متابعة المراحل التي تمر بها مختلف الآليات القانونية المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة لمعرفة الإجراءات الخاصة بكل آلية قانونية.

3- محاولة الإحاطة بعناصر الآليات القانونية لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة و تحديد طبيعتها و محاولة التمييز بينها.

4-إثراء هذا الموضوع من الناحية القانونية.

الدراسات السابقة

مذكرة دكتورا بعنوان الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري

لرحايمية عماد الدين، حيث تناول في دراسة مذكرته خطة مقسمة إلى فصلين: تطرق في الفصل الأول إلى الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الغير الممسوحة، أما الفصل الثاني فقد خصصه إلى الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، وأخرى تحت عنوان السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري لطراد كوثر، حيث اعتمدت في دراستها خطة مقسمة إلى ثلاثة فصول، تطرقت في الفصل الأول إلى ماهية السندات التوثيقية، أما الفصل الثاني تحدثت فيه عن إعداد السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية أما الفصل الثالث والأخير فقد خصصته إلى المنازعات متعلقة بالسندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية، وبعض المقالات المتفرعة هنا وهناك.

ولعل ندرة المراجع المتخصصة في الموضوع التي جعلت تناول هذا الموضوع أمر صعب إلى حد ما و زاد على ذلك اتساعها بشكل كبير وكذا تناثر النصوص القانونية المتعلقة بالآليات القانونية لإثبات الملكية العقارية و تشعبها مما يثير الصعوبة في متابعة مختلف التعديلات التي تطرأ عليها، وتبويبها وتبسيط الطرح فيها لتحصيل النفع.

منهج الدراسة

ولأن منهج الدراسة يرتبط أساسا بموضوع البحث و أهدافه فقد اخترنا الاعتماد على ثلاثة مناهج وهي المنهج الاستقرائي تحليلي وذلك بجمع النصوص المتعلقة بهذا الموضوع وتحليليها وشرحها بشكل يسمح باستنتاج الأحكام والقواعد، والمنهج الوصفي لتبيان عناصر كل آلية من آليات إثبات الملكية القارية فغي الأراضي الغير ممسوحة، و تقديم وصف عام لها لتوضحيها في ذهن القارئ والذي نبرزه من خلال الخطة الآتية.

خطة البحث

المقسمة إلى فصلين وهو التقسيم الذي اقتضته طبيعة الموضوع بحيث خصصنا الفصل الأول للحديث عن السندات والأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة، أما الفصل الثاني فتضمن منازعات السندات والأحكام القضائية المثبتة للملكية العقارية في الأراضي الغير ممسوحة.