

مقدمة :

يرتبط الإنسان منذ ولادته إرتباطا كبيرا بالأرض و لا يتصور فصل أحد منهما على الآخر، فعليها سيرهم و منها أكلهم و فيها استقرارهم ، و ما البحث عن قطعة أرض من طرف الأفراد ، إلا لتوفير ضروريات الحياة ، و بتطور الحضارات الإنسانية و زوال فكرة التملك الجماعي التي ظهرت أولا ، و للمشاكل و النزاعات التي تنشأ عنها بعد زيادة عدد السكان و تكاثرهم ، زاد اهتمام الإنسان بالأرض مع بداية إستغلاله لها و معرفة قيمتها الظاهرة و الباطنة ، هنا بدأت تنشأ نزاعات و تعارض في المصالح و نشوب خصومات كون أن الانسان يحب التملك و لهذا ظهرما يسمى بالملكية الخاصة في المجتمعات.

بعد التطور التكنولوجي الحاصل و ظهور الثورة الصناعية ، تطورت فكرة الأرض إلى مباني و عقارات ذات أهمية كبرى و قيمة مالية معتبرة ، فكانت سبب نشوب النزاعات بين الأفراد و الأمم ، لذا فإن تحديد الملكية الجماعية أو الفردية مهم للغاية لتنظيم شؤون الدولة و الحفاظ على الأمن العام و استقرار المعاملات بين الأفراد .

أما في الجزائر و منذ استقلالها، دأبت إلى السعي جاهدة إلى تنظيم و ضبط الحياة العقارية لما له من أهمية إجتماعية و سياسية و إقتصادية ، و ذلك عن طريق معرفة سعة و طبيعة الأملاك العقارية التي تتشكل منها مساحتها ، لتقرير الدخل العائد للدولة و الأفراد و نوع الملكية سواء عامة أو خاصة، و لذا وجب عليها سن قوانين لضبط الحياة العقارية للدولة

و ذلك بالدقة و المهارة اللازمتين حتى يمكن أن تستقر الأوضاع القانونية للوحدات العقارية و كله بغية تحقيق الأمن الإجتماعي و الإقتصادي و السياسي.

و عليه ، أصدرت الدولة الجزائرية عدة تشريعات في هذا المجال، الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، الذي يهدف للتطهير الشامل للملكية العقارية و الذي وضع حيز التنفيذ بمقتضى المرسومين: 62/76 المؤرخ في 1976 /03/25 المتضمن مسح الأراضي العام و المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، اللذان حددا مهمتان رئيستان لقيام نظام السجل العقاري، هما اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

و منه يستخلص أن المشرع الجزائري قد إتخذ وجهته نحو الشهر العيني بدل الشهر الشخصي ، بدليل أنه أسس لعملية المسح العقاري الذي مفادها تحديد حدود البلديات و الملكيات المجاورة داخل كل بلدية و التحقيق الميداني لإبراز أصحاب الحقوق العينية و الملاك مع إعداد مختلف وثائق المسح من مخططات و سجلات و جداول تبين العقارات المسوحة مرتبة ضمن أقسام و مجموعات ملكية، يتولى المحافظ العقاري بعد الإيداع القانوني لوثائق المسح العقاري عملية تأسيس السجل العقاري و يباشر إجراءات القيد الأول بإتباع الترقيم العقاري الذي يعكس بعد شهره طريقا وحيدا ، للإعتراف بحق الملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى في ظل نظام الشهر العيني.

و يحدث كثيرا أن يتغيب أصحاب الحقوق العينية عن أعمال المسح فيتضررون بذلك من إجراءات الانتقال من النظام الشخصي إلى النظام العيني ، بترقيم حقوقهم بإسم الغير عند القيد الأول ، كما قد يترتب في الكثير من الأحيان أخطاء تمس بحق الملكية نتيجة للسرعة التي تطبع أعمال المسح ، و عليه يعترف القانون للمتضررين بحق الطعن في عملية الترقيم و المسح أمام الإدارة المختصة بالمسح و تأسيس السجل العقاري أو أمام القضاء المختص من أجل تصحيح القيود العقاري الناجمة بإتباع اجراءات تجمع مرة بين أحكام مختلف القوانين و الأوامر و اللوائح و مرة أخرى تميزت بالغموض الذي يحتاج لتدخل القضاء لرفع اللبس و يؤدي غالبا إلى المنازعة في النتيجة التي أسفرت عليها عملية المسح ، والتي عادة ما تتعلق بالمنازعة في الترقيم العقاري .

و تظهر أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال أنه موضوع متجدد و إشكالاته عميقة و معقدة أحيانا ، وكذلك يكتسي أهمية كبرى بالنسبة للقانون العقاري الذي لم تسن فيه تشريعات أو نصوص قانونية تنظمه و تحدد الجهة القضائية المختصة في الفصل في البعض من نزاعاته و الدور الذي يلعبه تطهير الملكية العقارية وضبطها في إستقرار المعاملات بين الأفراد و الجانب الإقتصادي و الإجتماعي منه .

و لقد دفع بنا لإختيار هذا الموضوع مجموع من الدوافع منها ما هو ذاتي أو شخصي يتمثل في ميولنا لدراسة القوانين المتعلقة بحماية العقارات بصورة عامة و المنازعات المتعلقة بالملكية بصفة خاصة و منها ما هو موضوعي يتمثل في تخص القانون العقاري ككل و

منازعاته العملية بالتحديد سواء كانت أمام الجهة الإدارية أو القضائية ، و دوافع تخص عملية التقييم و منازعاته لتحديد الملكية العقارية و تثبيتها .

و يتضح جليا من خلال هذا البحث أن إشكاليته تنصب أساسا حول ما هي أنواع المنازعات المترتبة عن عملية المسح العقاري و الشهر؟ وماهي الآليات الحماية القانونية التي منحها المشرع للملكية العقارية ؟ و ما هي الاجراءات و الجهات القضائية المختصة للفصل في هاته النزاعات؟

و كما هو متعارف عليه فإن طبيعة الموضوع هي التي تحدد طبيعة المناهج ، و للإجابة عن الإشكاليات المطروحة في هذا البحث الأكاديمي كان المنهج المتبع هو المنهج الوصفي التحليلي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية ، و الوقوف على أهم نقاط هذا الموضوع و توضيحها و إعطائها تفسيرا قانونيا من خلال المنهج الوصفي .

أما أهداف دراسة هذا الموضوع فتظهر جليا من خلال إزالة بعض الغموض عنه و التعرف عن أهم الضمانات القانونية للملكية العقارية و إبراز أهم وسائل الحماية القانونية التي من طرف المشرع الجزائري لضبط الملكية العقارية و حماية الحقوق المترتبة عن عملية التقييم العقاري .

و من خلال محاولتنا إيجاد مراجع و دراسات سابقة تتناول هذا الموضوع تم الإطلاع على عينة من المذكرات و الرسائل الجامعية كدراسات سابقة بهدف توضيف هذه الدراسات لتجميع أعمال البحث في أطر متكاملة و أبعاد مفصلة ، غير أن هذه الدراسات السابقة التي

تم الإعتماد عليها سلطت الضوء في مجملها على جزء من الموضوع محل الدراسة ولم تلم به نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر : مذكرة للطالب زادي سيد علي بعنوان اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2014 ، و مذكرة ماجستير للطالبة قرنان فضيلة بعنوان مذكرات المسح في القانون الجزائري جامعة سعد دحلب البليدة 2001.

و بطبيعة الحال البحث لم يكن ليتم إنجازه من دون صعوبات و لعل أبرزها قلة الدراسات و المراجع المتخصصة و ندرة المعلومات و صعوبة إستيقائها ، كما لا توجد من الإجتهادات القضائية ما نستعين بها في دراستنا رغم الأهمية القصوى لهذا الموضوع .

و للإجابة على الإشكالية ، إعتدنا على تقسيم الدراسة إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول إجراءات عملية المسح و الشهر العقاري قسمناه بدوره إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول إجراءات المسح العقاري و في المبحث الثاني إجراءات الشهر العقاري ، أما الفصل الثاني فقد خصصناه لدراسة المنازعات المترتبة عن نتائج عملية المسح العقاري و قسمناه إلى مبحثين ، المبحث الأول المنازعات التي يختص بها القضاء العادي و في المبحث الثاني المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري .