

مقدمة

يعتبر حق الملكية من الحقوق الأساسية التي عنيت بها جل التشريعات منذ القدم من حيث تنظيمه وضبط نطاقه وكيفية استعماله وحمايته، ولما كان العقار مصدرا من مصادر الثروة وجدت غريزة حب امتلاكه منذ الأزل الأمر الذي أدى الى بروز عدة نزاعات وخلافات حول طريقة اكتسابه واثبات ملكيته، هذا ما أدى الى ظهور الشهر العقاري كوسيلة لحماية الملكية لعقارية.

ويعرف العالم اليوم نظامين للشهر العقاري هما نظام الشهر الشخصي الذي ظهر في الدول اللاتينية كفرنسا وإيطاليا ونظام الشهر العيني الذي نجده مطبقا أكثر في الدول الانجلوسكسونية كاستراليا والولايات المتحدة الأمريكية، نظام الشهر الشخصي الذي يطبق في الأراضي غير المسوحة والذي يعتمد على شهر التصرفات القانونية الناقلة للملكية باسم المتصرف إليه وليس على أساس العقار ورقمه، وبالتالي لا يضمن تطهير الملكية العقارية من العيوب التي تشوبها، أما نظام الشهر العيني والذي يعتمد على شهر التصرفات بناء على طبيعة العقار وموقعه، وحالته، ولا يتم ذلك إلا بعد الإتمام من إجراءات وعمليات المسح العقاري.

ومن أهم الآثار المترتبة عن وجود نظام الشهر العيني هو إعداد الدفتر العقاري، واستخدم المشرع الجزائري هذا المصطلح (الدفتر العقاري) لأول مرة وفقا للمادة 32 من المرسوم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة الذي صدر تنفيذا لاحكام الأمر رقم 73/74 المؤرخ في 1971/11/08. المتضمن قانون الثورة الزراعية.

وقد كان مضمون المادة بأنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، يسلم للمالكين دفتر عقاري بدلا من شهادات الملكية، ويشكل هذا الدفتر السند الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية.

1- الإشكالية.

هل يعتبر الدفتر العقاري عقد أم قرار إداري؟ وماهي اجراءات إعداده وتسليمه والمنازعات التي تثار بشأنه؟

2- أهمية الموضوع:

لقد أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة كون تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام، والذي يهدف لإقامة وثائق قانونية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية، وتكفل حماية الملكية العقارية لن يأتي إلا بإيجاد وسائل التثبيت الرشيدة وسندات الإثبات الوحيدة، ولعل أهم تلك الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار واستقراره، هي نظام الدفتر العقاري، الذي يمكن من توفير معلومات كافية حول العقار، خاصة منذ دخول البلاد في نظام اقتصادي جديد يتطلب تلبية طلبات المستثمرين عن طريق تسوية الوضعية العقارية، ووضع الأطر الرسمية التي تحقق الطمأنينة في المجتمع، وهذا ما أعطى لتناول الموضوع تطبيق نظام السجل العقاري (الدفتر العقاري) في دولة فتية كالجزائر أهمية كبيرة.

3- دوافع اختيار الموضوع.

من أهم الدوافع والمبررات التي أدت الى اختيار موضوع الدراسة هو تسليط الضوء على مشكل الملكية العقارية في الجزائر، بالرغم من تبني المشرع الجزائري لنظام الدفتر

العقاري إلا أن الكثير من الملاك الذين يقطنون بهذه البلديات الممسوحة لم يحصلوا على الدفاتر العقارية وهذا بسبب وجود الكثير من المنازعات التي أدت الى عرقلة عملية اعدادها سواء على مستوى مرحلة اعداد مسح الأراضي العام أو على مستوى تأسيس السجل العقاري. كما أن هناك من الملاك الذين يحوزون دفاتر عقارية رفعت ضدهم دعوى إلغاء من قبل ملاك آخرين، وهو الأمر الذي أدى الى زعزعة استقرار الملكية العقارية.

4- أهداف الدراسة.

الهدف من خلال هذه الدراسة التعريف بنظام الدفتر العقاري، وكذلك لكي تكشف عن مراحل اعداده والعراقيل التي تحول دون ذلك ومعرفة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري والقضاء المختص بالنظر في المنازعات المتعلقة به.

5- المنهج المتبع :

للإجابة على إشكالية موضوع بحثنا استعنا بالمنهج الوصفي في عرضنا لمختلف جزئيات الموضوع والمنهج التحليلي لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بإعداد الدفتر العقاري والمراحل التي تمر بها هذه العملية.

6- الدراسات السابقة

لم يتعرض من قبل رجال القانون بالبحث والغوص في هذا الموضوع ، هذا لا يمنع من أن هناك من أهتم به ولكن كجزئية في مواضيع مثل الحماية القانونية للملكية العقاري أو نظام الشهر العقاري . وهذا ما جعلنا نواجه صعوبات أثناء البحث نقص في الكتب والمراجع التي تعالج هذا الموضوع .

-7 خطة البحث:

ولقد تم تقسيم البحث الى فصلين حيث تطرقنا الى الاطار المفاهيمي للدفتري العقار في "الفصل الأول" والذي بدوره قسمناه الى مبحثين حاولنا الإلمام بمفهوم الدفتري العقاري في "المبحث الأول" ودراسة إجراءات إعداد وتسليم الدفتري العقاري في "المبحث الثاني" .

وخصصنا "الفصل الثاني" لدراسة منازعات الدفتري العقاري ، حيث تناولنا منازعات الدفتري امام المحافظ العقاري في "المبحث الأول" ومنازعات الدفتري العقاري أمام القضاء في "المبحث الثاني".