

مقدمة

لقد كانت الملكية العقارية ولا تزال موضوعا خصباً للبحث في طرق وأسباب اكتسابها و كيفية انتقالها و الإجراءات الواجبة الاتباع وفقاً للأنظمة التي استحدثت لهذا الغرض فلقد حاول الإنسان جاهداً على اختلاف الأزمنة و العصور إحاطة المعاملات بشتى أنواعها و أشكالها بقدر من الائتمان و الحماية التي تجعل منها في منأى عن كل ما قد يهدد استقرارها و لقد استتبعت هذه الأنظمة مبادئ عديدة لمحاربة الغش و التحايلات و يزداد الأمر تعقيداً و صعوبة كل ما تعلقت المعاملات بالملكية العقارية التي طالما ارتبطت بالسيادة و العراقة، بل تعدت إلى العرض و الشرف، فلا يمكن أن تكتمل سيادة أيّ دولة إلاّ بها، مما أدى إلى التنافس عليها و بالتالي ظهور العديد من النزاعات التي تكاد تكون أزلية و أكثر تعقيداً.

فالدول تلجأ إلى تنظيم هاته الملكية و المحافظة عليها و حمايتها، عن طريق توثيقها لذلك أولى المشرع الجزائري بالغ الاهتمام لتسيير الملكية العقارية ضماناً لاستمرارها و تكريساً لفكرة الائتمان العقاري .

و تأسيساً على ما سبق بيانه يأتي موضوع النظام القانوني للتوثيق العقاري ، و الذي لا يقصد به مهنة التوثيق و إنما كيفية إنشاء الوثائق العقارية المجسدة للحقيقة الفعلية و القانونية للعقارات باختلاف نوعها ، طبيعتها و مالكيها من خلال تبيان المراحل التي تمر بها تحضيرية كانت ، أم ميدانية ، تقنية أو قانونية ، لأن الجمع بين هذين النوعين من الأعمال يجعله في ظاهره لا يتسم بالتجانس المطلوب و يحتمل تصدعات

تظهر من خلال ما تعج به المحاكم من نزاعات قضائية أثقلت كاهل المتقاضين و القضاء .

واستعراض هذا الموضوع من زاوية النهج الذي اتبعته الجزائر في معالجة النظام القانوني لتوثيق الملكية العقارية ، عبر عدة مراحل قبل الاستقلال و بعده ، و ما خلصت له السياسات العقارية المتبعة من خلال إعادة النظر في كثير من الأحيان للتوجهات العقارية محاولة من المشرع لإيجاد حلول للاستغلال الأمثل للملكية العقارية بالنظر للموروث الاستعماري و معوقاته في تنظيم هذا المجال .

إشكالية الدراسة:

تتمحور إشكالية دراسة موضوع النظام القانوني للتوثيق العقاري في التشريع الجزائري حول التساؤل الرئيس التالي :

هل النظام القانوني الذي تبناه المشرع الجزائري بخصوص توثيق الملكية

العقارية كفيل حقا بحماية الملكية العقارية وإمدادها بالائتمان المطلوب ؟

وللإجابة على هاته الإشكالية ، فالدراسة تعد محاولة متواضعة للمساهمة في الإجابة على التساؤلات الفرعية التالية :

1- ما مدى توافق العلاقة بين الآليات المتعددة و المتدخلة في توثيق الملكية العقارية

ومظاهر التنسيق ونطاق مسؤولية كل منها عن تنفيذ عملية التوثيق العقاري ؟

2- هل كفل حقا المشرع الجزائري حماية قانونية و قضائية محكمة للمتعاملين في

مجال الملكية العقارية وفقا للنظام المتبع بشأنها ؟

3- هل وفق المشرع الجزائري حقا باتباع هذا النظام في إنشاء بنك معلوماتي

عقاري حقيقي يمكن من تنظيم الملكية العقارية و تسييرها على أكمل وجه؟

أهمية الموضوع:

يمكن النظر لأهمية موضوع النظام القانوني للتوثيق العقاري من زاويتين : جانب علمي نظري و جانب عملي تطبيقي .

1- الأهمية العلمية (النظرية):

مما لا شك فيه أن أهمية موضوع النظام القانوني للتوثيق العقاري في التشريع الجزائري - من الجانب النظري - تتجلى بشكل أدق و أوضح من خلال ما قد أحاطه المشرع من عناية خاصة للعقار بشكل عام و لتنظيم الملكية العقارية عن طريق رصد سيل هائل من النصوص القانونية بمختلف أنواعها و اختلاف سياساتها ، نهجها و توجهاتها ، الأمر الذي يبدو أكثر وضوحا من خلال المراحل التي مرت بها الملكية العقارية في الجزائر.

2- الأهمية العملية (التطبيقية):

تتمثل الأهمية العملية - التطبيقية - لهذه الدراسة بشكل أخص في الوقوف على النزاعات العقارية القضائية بشقيها الإداري و العادي الذي أثقل كاهل العدالة من خلال تضارب الأحكام القضائية بشأن نفس النزاع أحيانا و عدم جدواه في أغلب الأحيان الأخرى ، بالإضافة إلى تعدد الآليات التي تتناوب على عملية التوثيق العقاري جراء محاولات المشرع المتعددة و الحريصة ، لانتهاج أنجع السبل للتوصل

إلى حلول مرضية لكافة المتعاملين و الفعلة في هذا المجال، بما يحمله من امتزاج للأعمال المادية التقنية بالأعمال القانونية ، كما لا يمكن بأي حال من الأحوال تجنب الدور الجبائي الذي توفره الملكية العقارية للخرينة العامة ، فالعقار حقا ثروة لا تزول

أسباب اختيار الموضوع:

إن أهم الأسباب و الدوافع التي جعلتني اختار هذا الموضوع ، هو رغبتني في إزالة الغموض الذي يكتنف الأنظمة العقارية بشكل عام و النظام القانوني للتوثيق العقاري الذي تبناه المشرع الجزائري بشكل أخص ، و مكانة كل من الأعمال التقنية و القانونية و أثرهما البالغ على استقرار الملكية العقارية لثبات دعائمها، استكمالا لمشروع التوثيق العقاري ، بالإضافة إلى ندرة دراسة شاملة تمزج بين المهام التقنية المادية لإدارة المسح و المهام القانونية للمحافظة العقارية و تسليط الضوء على جانب مهم من الحياة العقارية في البلاد ، فضلا عن ما يلاحظ من تأخر في عملية المسح الذي يعتبر المعوق الكبير لعملية التوثيق العقاري ، و توضيح نهج المشرع للسياسات العقارية المتعاقبة و التي تتم عن إصلاحات لمشاكل و إشكالات خلقتها التوجهات التي سبقتها و التي تلتها .

أهداف الدراسة :

إن الهدف و الغاية المرجوة من هذا البحث هو دراسة السبيل الوحيد و الأنجع لتجسيد النظام القانوني للملكية العقارية في التشريع الجزائري من خلال وثقنة

المعاملات العقارية، و إبراز معوقات استكمال مشروع التوثيق العقاري العام الذي كلف الدولة أموالا طائلة و جهودا بشرية لا يستهان بها، وحقبة زمنية معتبرة .
و جانب تطبيقي يتمثل في الأعمال الميدانية و القانونية عن طريق اتصال الآليات ببعضها ، و تبيان مواطن التكامل والفتور في العلاقة بينها، بالإضافة إلى الجانب المنازعاتي الذي قد يطرأ بشأن جميع مراحل عملية التوثيق العقاري إن تحضيراً ، سيرا و حتى تنفيذاً .

حدود الدراسة :

سيكون البحث في موضوع النظام القانوني للتوثيق العقاري في إطار الأمر: 58/75 المعدل و المتمم المتضمن القانون المدني الجزائري وكذلك الأمر: 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين: 62/76 63/76 على التوالي ، و باقي النصوص التشريعية و التنظيمية ذات الصلة ، مواكبة للتحديثات المتعلقة بالسياسة العقارية التي انتهجتها الجزائر في تنظيم الملكية العقارية.

الدراسات السابقة :

وحتى نهدي بأثر السابقين في معالجة موضوع النظام القانوني للتوثيق العقاري في التشريع الجزائري فيمكن ذكر بعض الدراسات السابقة : إدريس فاضلي ، نظام الملكية و مدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر ، 1994، كذلك : ناصر لباد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ،رسالة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق جامعة عنابة ،2004/2005 و أيضا

سماعين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر ، رسالة ماجستير ،
كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، 1998/1999 ، ومنها أيضا خالد رامول ،
المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير
فرع القانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 1999/2000 ،
عمر صداقي ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ،
كلية الحقوق جامعة الجزائر، 1984 و أخيرا أمل مصطفى شربا ، النظام العقاري في
النظم العقارية الكبرى (اللاتينية ،الجرمانية ،الانجلوساكسونية) ،رسالة دكتوراه،
جامعة دمشق ، سوريا، 2003.

منهج الدراسة :

لكل بحث مثلما هو متعارف عليه ، طبيعته التي تحتم على الباحث اتباع منهج
يتوافق مع موضوع بحثه و على هذا الأساس فسيتم الاعتماد على المنهج الوصفي
الذي عهدت له مهمة التطرق للهيكل الإداري المنوطة بها المهام المسحية و القانونية
كونه الأنسب لهذه المهمة ، مع الاستعانة بالمنهج التاريخي الذي تم رصده للتطرق
لنشأة و تطور المسح و الحفظ العقاري لأنه المختص في معالجة المراحل التاريخية
المتعاقبة.

المنهج التحليلي لكشف الغطاء و اللبس التي تتخلل مواطن عدة في موضوع النظام
القانوني للتوثيق العقاري ، بغرض التوصل إلى النتائج و الحلول العلمية و العملية و
لاستكمال مشروع التوثيق العقاري و التي سيتم استخلاصها من المصادر الأصلية و
عديد الأبحاث و الدراسات المتعلقة بالموضوع.

ككل بحث أو دراسة ، لابد من وجود بعض الصعوبات التي تعترض طريق

الباحث ففي هذا المجال يمكن ذكر : كثرة المراجع العامة المتعلقة بالملكية العقارية

تنوعها و تشعبها ، في حين تندر بالنسبة للمراجع المتخصصة و المتعلقة

بالموضوع بشكل مباشر، لا سيما من الجانب التقني ، أيضا تتأثر النصوص

التشريعية و تنوعها و التضارب الحاصل بينها ، إلا أن كل ذلك لم يقف ليحول دون

مواصلة هذا البحث .

خطة الدراسة :

وحتى يتم دراسة موضوع النظام القانوني للتوثيق العقاري في التشريع الجزائري

فلقد اعتمدنا الخطة التالية :

رصدنا لهذا البحث فصل تمهيدي لماهية التوثيق العقاري و تطوره التاريخي،

للتعريف بالأنظمة العقارية و المراحل التاريخية التي مرت بها، عبارة عن مدخل

لِلدراسة قسمناه إلى مبحثين: المبحث الأول تطرقنا فيه لماهية المسح العقاري

وتطوره التاريخي في الجزائر للتعريف بنظام المسح العقاري ونشأته و تطوره في

الجزائر قبل الاستقلال و بعده و المبحث الثاني: ماهية الحفظ العقاري و تطوره

التاريخي تعرضنا فيه لماهية الحفظ العقاري ونشأته و تطوره في الجزائر.

الباب الأول: خصصناه لتبيان إجراءات سير و تنفيذ التوثيق العقاري في الجزائر
تم تقسيمه أيضا إلى فصلين ،الفصل الأول: رصدناه لتوضيح إجراءات سير وتنفيذ أعمال المسح العقاري للتطرق إلى آليات سير عماية المسح، كونها الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري ، من وكالة وطنية لمسح الأراضي ووثائق المسح ، لتنفيذ عملية المسح العقاري بشقيها التحضيري و الميداني ،أما الفصل الثاني فخصصناه لتناول إجراءات سير و تنفيذ الحفظ العقاري و للتطرق لعملية الإيداع و الترقيم و الإشهار.

أما الباب الثاني: تناولنا فيه ضبط عملية للتوثيق العقاري ومنازعاتها في التشريع الجزائري ، قسمناه كذلك إلى فصلين ، الفصل الأول عالجنا فيه ضبط عملية التوثيق العقاري و تناول مراقبة البيانات المتعلقة بالأطراف و العقارات و ضبط السجل العقاري أما الفصل الثاني فتم رصده لتبيان منازعات عملية التوثيق العقاري في التشريع الجزائري، ولمعالجة منازعات تحضير عملية التوثيق العقاري أثناء سير عملية المسح و التحقيق العقاري وكذا منازعات تنفيذ عملية التوثيق العقاري كمنازعات قرارات المحافظ العقاري و أخطاءه و أخيرا ننهي دراستنا بخاتمة، نخلص فيها لمجموعة من النتائج و التوصيات بشأن النظام القانوني للتوثيق العقاري كحوصلة لهذا العمل.