

## المسح العقاري والمنازعات الناشئة عنه

طالب باحث / عياد وهاب

جامعة قسنطينة 01

### ملخص:

تعد عملية المسح العقاري الركيزة الأساسية في تأسيس السجل العقاري، وهي عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار، عن طريق تحديد وتثبيت الموقع والوصف الكامل، وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها، والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق، وللوصول إلى هذا النظام الدقيق تعترضه جملة من المشاكل لتتفاعل فيما بينها لعرقلة العملية، مما يستوجب دراسة مدى فعاليتها وتأثيرها على العملية.

### Résumé :

L'enquête de l'immobilier est le principal pilier de la création du registre foncier c'est un processus technique et juridique. Son objectif est de rétablir l'identité de la propriété foncière, en sélectionnant et l'installation de l'emplacement et la description complète, aussi attribuer les droits qui en découlent, et la définition découlant de leurs personnes ou leurs droits, Et pour atteindre ce système exact on rencontre un certain nombre de problèmes interagissent entre eux ce qui bloque le processus, ce qui nécessite l'étude de leur efficacité et leur impact sur l'opération

تشكل العقارات المصدر الأساسي لإيرادات الخزينة العمومية، ولبلوغ ذلك يتطلب حالة وصفية وتقديرية للملكيات العقارية الخاصة والعامة بإتباع ما يعرف بنظام الإحصاء العقاري المسمى في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام.

لقد تكفل المشرع الجزائري بإيجاد وسائل قانونية، للخروج من الوضعية المتشعبة وغير الدقيقة، التي ورثتها البلاد بعد الاستقلال، ولعل أهم تلك الوسائل الأمر 75<sup>1</sup> المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إلى جانب المراسيم اللاحقة له و التي كانت تهدف في مجموعها لإجراء إحصاء شامل للملكيات العقارية ومسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

لقد أصبحت الحاجة إلى نظام مسح عقاري فعال أكثر من ضرورة، كون تحقيق مشروع التوثيق العقاري العام، الذي يهدف لإقامة وثائق قانونية تمكن من التحكم في المعاملة العقارية، وتكفل حماية الملكية العقارية، لن تأتي إلا بإيجاد وسائل التثبيت الرشيده وسندات الإثبات الوحيدة، ولعل أهم الوسائل التي تسمح بتثبيت العقار واستقراره، تلك التي يتضمنها نظام المسح العقاري هذا من جهة، ومن جهة ثانية فإن وضع ميكانيزمات

تسيير السوق العقارية و توفير معلومات كافية حول المنتج العقاري، خاصة منذ دخول البلاد في نظام اقتصادي جديد، يتطلب تلبية طلبات المستثمرين عن طريق تسوية الوضعية العقارية، ووضع الأطر الرسمية التي تخلق الطمأنينة بين الجميع.

ولم يتوقف جهد المشرع على إصدار هذه النصوص المختلفة في درجة قوتها، بل تبع ذلك بفصل النزاعات العقارية عن غيرها من المنازعات، إذ تم إحداث أقسام عقارية على مستوى المحاكم وغرفا على مستوى المجالس القضائية و المحكمة العليا.

**أهمية الدراسة:** تكمن أهمية دراسة الموضوع في أهميتين نظرية وعملية نوجزها فيما يلي:

- **الاهمية العلمية:** تكمن في كونه من المواضيع الهامة في القانون العقاري التي لم تحظى بالدراسة الكافية، مما نتج عنه زوايا مظلمة تحت الباحثين على محاولة إنارتها.
- **الاهمية العملية:** أن تنظيم العمليات المسحية في الجزائر من خلال النصوص التي تنظمه تطرح جملة من الإشكاليات في ظل الرهانات التي تواجهها البلاد، مما يترتب عنه نشوب نزاعات قضائية يصعب حلها بطريقة عادلة في العديد من الاحيان.

### إشكالية الدراسة:

❖ ما مدى كفاية التشريع لحل منازعات المسح العقاري؟  
للإجابة على الإشكالية قسمنا الموضوع إلى مبحثين، نتطرق إلى تعريف عملية مسح الأراضي و بيان محله و أهدافه في المبحث الأول، دون إن نتطرق إلى الإجراءات والآليات القائمة على عملية المسح، ثم المنازعات القانونية التي صادفت الجهات الإدارية المعنية بعملية المسح في مبحث ثاني كما يلي:

#### المبحث الأول: ماهية المسح العقاري:

سوف نتطرق إلى تعريف عملية المسح العقاري مع بيان خصائصه في المطلب الأول، ثم بيان أسسه و أهدافه في المطلب الثاني كما يلي:  
**المطلب الأول: تعريف المسح العقاري وبيان خصائصه:** تتوزع الملكية داخل كل دولة إلى ملكية عامة تعود للدولة و أخرى خاصة، تعود للأفراد، و من أجل تحديد كل ملكية و حصر مساحة كل مالك، استوجب الأمر اتخاذ جملة من الإجراءات، تهدف كلها إلى إحصاء شامل للملكيات بغرض الإحاطة المادية والواقعية بالكم العقاري، والإحاطة البشرية بذوي الحقوق العينية العقارية، وذلك عن طريق معرفة مساحة كل ملكية بدقة والتأكد من سندات المالك، ومطابقة الوثائق بالمسح والحسابات الميدانية. وهذه العمليات هي التي تشكل ما يعرف في التشريع الجزائري بمسح الأراضي العام، والذي سنحاول تعريفه في الفرع الأول وبيان خصائصه في الفرع الثاني.

**الفرع الأول: تعريف المسح العقاري:** سوف نتطرق إلى التعريف الفقهي للمسح العقاري أولاً، ثم التعريف القانوني له ثانياً كما يلي:

**أولاً : التعريف الفقهي للمسح العقاري:** اختلف الفقه في تعريف المسح العقاري ، فقد عرفه البعض على انه" عبارة عن انجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحة تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري، وبالتالي تشكيل القاعدة المادية للتسجيل العقاري التي تعرف وتشخص بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها"<sup>2</sup>  
وهناك من عرفه على انه"<sup>3</sup> السيطرة على القضاء العقاري على الصعيد التقني القانوني بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها"

### ثانيا : التعريف القانوني للمسح العقاري:

تنص المادة الثانية<sup>4</sup> على: "أن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ".  
وقد أضافت المادة الرابعة<sup>5</sup> ما يلي:  
❖ القوام المادي وطبيعة الأراضي إذا اقتضى الأمر أنماط المزروعات الفلاحية التي تنجز فيما يخص العقارات الريفية.  
❖ القوام المادي وطبيعة شغل أو تخصيصها ونمط استعمال البناءات المقامة عليها أو استغلالها ووصفها حسب كل طابق فيما يخص العقارات القريبة.  
❖ الملاك الظاهرون و أصحاب الحقوق العينية الظاهرة وكذلك كيفية الاستغلال ويجب أن تكون هذه العمليات مصحوبة بتحديد الملكيات العمومية والخاصة.

ويجب أن تكون الحدود على اختلاف أنواعها وحسب الحاجة مجسمة بكيفية دائمة إما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى، وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة لمسح الأراضي".  
يتضح من النصوص السابقة أن عملية مسح الأراضي هي عملية مزدوجة لها وجهان وجه فني، ويتمثل في الأعمال التي يقوم بها المساحون التابعون للهيئات المكلفة بالمسح العقاري، حيث يعملون على تحديد الملكية

العقارية وضبط مساحة كل قطعة ضبطا دقيقا قصد إعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وقوامها وحدودها أي تحديد ما يجاورها من عقارات وديان أو جبال أو غيرها من العلامات الطبيعية، ووجه قانوني يتمثل في التعريف بالعقارات أي تبيان حالتها.

مما سبق يمكن القول أن المسح العقاري عملية فنية وقانونية تهدف إلى وضع هوية للعقار عن طريق تثبيت وتحديد مواقع العقارات، وتحديد أوصافها الكاملة وتعيين الحقوق المترتبة لها أو عليها والتعريف بالأشخاص المترتبة لهم أو عليهم هذه الحقوق.

**الفرع الثاني: خصائص المسح العقاري:** يتميز المسح العقاري بخصائص تتمثل فيما يلي:

❖ **تعريف وتحديد الوضعية الفعلية للعقارات:** يبين المسح العقاري أنماط المزروعات الفلاحية في العقارات الريفية، أما في العقارات الحضرية فيحدد طبيعة شغل البنايات المشيدة فوق الأرض ووضعها حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوقه بل لا بد من إبراز حدوده من خلال جعلها مجسمة بكيفية دائمة أما بواسطة معالم من حجر وإما بواسطة علامات أخرى طبقا للتعليمات المكلفة بمسح الأراضي وذلك من خلال وضع الحدود وحساب المساحة<sup>6</sup>.

❖ **تحديد وتعريف اصحاب الحقوق العينية العقارية:** يتميز المسح بكونه يسمح بالتعريف على الملاك واصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا اشخاصا طبيعية او أشخاصا معنوية، ولا يتم ذلك الا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية او عرفية، التي تثبت حيازتهم للعقارات المراد مسحها بصرف النظر على نوع العقار<sup>7</sup>، فلاحيا كان او عمرانيا او قابلا للتعمير، وبعد التعرف على اصحاب الحقوق العينية العقارية، يعطي لكل ملك في البلدية موضوع المسح رقم حساب يتكون من خمسة ارقام(05)، ويعتبر هذا الرقم بمثابة بطاقة تعريف كل مالك، اذ يكفي معرفة هذا الرقم حتى يتم الحصول على كافة المعلومات الأخرى الخاصة بمختلف الاملاك التي يحوزها مرقمة حسب ترتيبها داخل القسم المساحي، ويعطي هذا الرقم حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الاملاك مع

المسح العقاري و المنازعات الناشئة عنه \_\_\_\_\_ / ا/ عياد وهاب

البدء اولا بالهيئات والمؤسسات العمومية المتواجدة في اقليم البلدية ليتم الانتقال الى اعطاء هذا الرقم للمالك كأشخاص طبيعيين وذلك ضمن جدول الحسابات، كما يتم اعداد سجل مسح الاراضي الخاص بكل مالك أي بكل رقم حساب، اذ يذكر فيه لكل اجزاء الملكية التي يملكها المالك داخل البناية.

**المطلب الثاني: اسس المسح العقاري واهدافه:** نتطرق الى اسس المسح العقاري في الفرع الاول، ثم اهداف المسح العقاري في الفرع الثاني كما لي:

**الفرع الاول: أسس المسح العقاري:** يقصد بأسس عملية المسح العقاري، الوثائق والسندات وجميع الوسائل القانونية التي على أساسها يتم تسجيل الحقوق العينية العقارية لأول مرة في السجل العيني أي في مجموع البطاقات العقارية.

وباستقراء نصوص الأمر 74/75 والمرسومين 62/76 و63/76 نجد أن المشرع ومن أجل القيام بعملية المسح، لم يستثني أية وثيقة معترف بها يمكن أن تساعد وتساهم في معرفة أصحاب الحقوق العينية، فقد تكون الوثائق عرفية وقد تكون رسمية، فلجنة المسح من مهامها حسب نص المادة 9 من المرسوم 62/76 البت بالاستناد إلى " جميع الوثائق " العقارية ولاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي، فعبارة جميع الوثائق لا تحصر الوثائق في نوع معين، ولو كانت الوثائق يشترط فيها شكلا خاصا لإثبات الحقوق لمنع القانون على اللجنة الاستناد إليه، كما أن المشرع رتب الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حيازة طبقا للقانون<sup>8</sup>، كما رتب الترقيم المؤقت لمدة سنتين 02 بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات إثبات كافية.

**الفرع الثاني: أهداف المسح العقاري:** ان إصرار الدولة على تنظيم المجال العقاري، ولجؤها إلى إعداد مسح الأراضي العام، و حرصا على إنجاز عملية المسح تبتغي من وراءه تحقيق أهداف تتمثل في :

❖ **ضبط الملكية العقار:** من خلال فرز الملكيات العقارية، وضبط المساحات، مما ينجر عنه تنظيم الوعاء العقاري في شكل قطع عقارية وأقسام، وهو ما يؤدي إلى استقرار في الملكية العقارية و دعم الائتمان العقاري.

❖ **حماية مالك العقار:** بعد ضبط الملكية العقارية يمكن معرفة المالك، فإذا شعر هذا الأخير بعدم الاستقرار في ملكيته، عزف عن استغلال عقاره، لذلك فقد كفل المشرع الجزائري للمالك حماية بمنحه وثائق رسمية.

❖ **تحديد الضريبة العقارية:** إن المعلومات التي توفرها عملية المسح تحدد الوعاء الضريبي الخاص بكل عقار، ذلك أن الضريبة تختلف بحسب طبيعة العقار ومساحته.

❖ **تدعيم الجهات القضائية:** إن التنوع في قواعد الحماية ولعل الهدف منه جبر الأفراد بالطرق القانونية على احترام حدود ملكياتهم وعدم الاعتداء على ملكيات الآخرين، فالمعلومات المقدمة من قبل هذه الهيئة تستخرج من الوثائق المساحية تساعد وتمكن الجهات القضائية من الفصل في القضايا المطروحة أمامها.

### **المبحث الثاني: منازعات المسح العقاري:**

تترتب على عملية المسح تصفية الحقوق السابقة على العقار تمهيدا لقيده في السجل العقاري باسم مالكة ومنه الحقوق العينية المترتبة عليه باسم اصحابها، فتستقر بذلك الاوضاع القانونية لتلك العقارات<sup>9</sup>، لذا فتح المشرع المجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها وهو ما سنتطرق اليه من خلال التقسيم التالي:

**المطلب الأول: المنازعات الادارية:** عند انتهاء عملية المسح في كل منطقة عقارية، يودع مخطط المسح والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الاقل بمقر البلدية حتى يسمح للمعنيين الاطلاع عليها، وبذلك تنتهي اعمال المسح لتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوى التي يفصل فيها اداريا من طرف لجنة المسح وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الاطراف المتنازعة بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة<sup>10</sup>، وسنتناول من خلال هذا المطلب تلقي الاعتراضات واجلها في الفرع الاول، ثم كيفية القضاء في الاعتراضات والشكاوى في الفرع الثاني كما يلي.

## الفرع الاول: تلقي الاعتراضات وآجالها: اوجبت المادة 10 من

المرسوم رقم 62/76<sup>11</sup>، على المالكين والحائزين للحقوق العينية ان يحضروا في عين المكان اثناء القيام بأعمال المسح ومن ثمة حرمانهم من الادلاء بملاحظاتهم في وقتها او تمكنوا من ابداء ولو لم يتم الاعتداء بها من طرف فرق المسح، لذلك رأى المشرع ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا وحتى بعد ايداع الوثائق المسحية.

فبعد ايداع مخططات المسح والوثائق الملحقة له بمقر البلدية المعنية يمكن للمعنيين بأعمال المسح الاطلاع عليها مدة شهر من تاريخ ايداعها وفقا لنص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 134/92<sup>12</sup>، ويمكنهم تقديم الشكاوى في الاجل المذكور، اما كتابة الى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الايام والساعات العنن عنها الى الجمهور وفقا لنص المادة 02/11 من المرسوم السالف الذكر، ويكون موضوع الشكاوى اما المطالبة بحق فات صاحبه المطالبة به اثناء عمليات المسح او ينصب على حق الملكية او على مدى هذا الحق، او على الحد بينه وبين جيرانه<sup>13</sup>.

لقد حدد المشرع مدة الاعتراض على المخططات المسحية والوثائق الملحقة بها، مدة شهر من تاريخ ايداعها تحت طائلة عدم قبولها ومنه ثبوت صحة البيانات الواردة في هذه الوثائق وعدم امكانية مراجعتها باستثناء الاجراء المنازع فيه، ولم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 62/76 لمن يؤول الحق في تقديم الشكاوى، هل يقتصر الحق على المدعي نفسه ام يمتد الى وكيله، واذا تعلق الامر بقصر او غائب او مفقود فهل يجوز للغير تقديم الشكاوى بدلا عنهم، وهل يمكن لأقاربهم تقديم الاعتراض بدلا عنهم طالما ان هذا الاجراء هو مقرر لحفض حقوق هؤلاء خلال المدة المذكورة.

## الفرع الثاني: كيفية الفصل في الاعتراض والشكاوى: نصت المادة 09

من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 ان من مهام لجنة المسح البت في جميع المنازعات التي لم يتم تسويته بالتراضي قبل ايداع المخططات والوثائق المسحية، أي اثناء اعمال المسح وهي نفس الجهة التي يعود اليها الاختصاص



لفحص الشكاوى المقدمة ضمن الاجل القانوني المحدد بشهر من تاريخ ايداع الوثائق المسحية من اجل فحصها واعطاء رائها فيها، وتحاول التوفيق بين المتنازعين وفقا لنص المادة12 من نفس المرسوم، وفي حالة عدم التوصل الى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب ان تكون عليه في المخطط وتعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الاجزاء المتنازع عليها وفقا لنص المادتين 2/12، 13 من نفس المرسوم، فدينفق الطرفان وديا دون اللجوء الى القضاء اذا كان النزاع يتعلق بالحدود فيتم الاتفاق على ملكية كل طرف لأرضه ولكنهما غير مستوثقين من الحدود الفاصلة بين ارضيهما فيتفقان على خبير عند الاقتضاء يقوم بتعين الحدود بناء على مستندات كل طرف ويحرر بذلك محضرا يكون ملزما لهما<sup>14</sup>.

وتبقى امكانية الصلح بين الاطراف ممكنة حتى خلال المرحلة القضائية، حيث يمكن للقاضي ان يسعى الى اجراء تصالح بين الاطراف عملا بنص المادة04 من قانون الاجراءات المدنية والادارية " يمكن للقاضي اجراء الصلح بين الاطراف اثناء سير الخصومة في اية مادة كانت".

وإذا فشلت المصالحة يمنح للأطراف المتنازعة اجل03 اشهر من اجل الاتفاق على الحدود او من اجل رفع دعوى امام الجهات القضائية المختصة اقليميا، وعند انقضاء هذا الاجل تصبح الحدود المؤقتة نهائية ماعدا في حالة الغلط المادي او ظهور المالك الحقيقي، وهو ما سنتناوله في المطلب الثاني كما يلي:

**المطلب الثاني: المنازعات القضائية:** بعد الفصل في الشكاوى المعروضة عليها، تقوم لجنة مسح الاراضي بوضع الحدود المؤقتة للعقارات، كما كان يجب ان تكون عليه في المخطط مع الاخذ بعين الاعتبار لواقعة الحيازة، تعتبر وثائق المسح مطابقة للوضعية الحالية للملكيات باستثناء الاجزاء المتنازع عليها<sup>15</sup>، غير ان اللجوء الى الجهات القضائية المختصة للفصل في المنازعات العقارية تخضع لقواعد اساسية تتمثل فيما يلي:

**الفرع الأول: مجال اختصاص الجهة القضائية:** تختص الجهة القضائية بالفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله، وعليه فان النزاع المطروح على القضاء محصورا في نطاق المادة 14 من المرسوم التنفيذي

المسح العقاري و المنازعات الناشئة عنه \_\_\_\_\_ / ا/ عياد وهاب

رقم 62/76، ولا يكون القضاء مختصا في غير ذلك من المنازعات لاسيما ان قانون الاجراءات المدنية والادارية لم يحدد اختصاصا نوعيا للقضاء العقاري للفصل في منازعات المسح العام ضمن احكام المواد 511 الى 517 ، كما يجب توجيه الدعوى المرفوعة من احد الجيران ضد الجار الذي ينازعه في حدوده، لذلك فنه ترفع من طرف احدهما ضد الآخر دون ان تكون اللجنة طرفا في النزاع، ويجب ان ترفع هذه الدعوى خلال اج 03 اشهر<sup>16</sup>.

**الفرع الثاني: محكمة موقع العقار:** نصت المادة 14 من المرسوم السالف الذكر على وجوب رفع الدعوى امام الجهات القضائية المختصة اقليميا اذا كان اطراف النزاع اشخاص تابعين الى القانون الخاص، اما اذا كان احد الطرفين شخصا من اشخاص القانون العام، فان الاختصاص يؤول الى القضاء الاداري طبقا للقواعد العامة، والمحكمة المختصة هي محكمة موقع العقار طبقا لنص المادة 40 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.

**الفرع الثالث: القوة الثبوتية لمحاضر المسح:** بعد انقضاء اجل 03 اشهر تصبح الحدود المؤقتة نهائية، بمعنى لا يجوز الرجوع عنها او اعادة النظر فيها الا في حالتين:

**الحالة الاولى: الغلط المادي:** خول المشرع لمن له مصلحة الاعتراض على نتائج لجان المسح بعد اتمامها في مواعيد محددة، قصد التحقق من ان ما يقيد في السجل يمثل الحقيقة، ولكل من له مصلحة التعامل على العقار بناء على سند ملكية، من اجل استقرار المعاملات العقارية غير ان اعداد السجل العيني رغم دقة اجراءاته، فانه لا يخلو من الاخطاء الامر الذي تنبئ له المشرع بجواز اعادة النظر في محاضر المسح بناء على وجود غلط مادي فيها.

**الحالة الثانية: ظهور المالك الحقيقي:** يقوم السجل العيني على مبدأ قوة اثبات لصحة البيانات الواردة فيه، وانه لا يقبل في اثبات اصل الملكية او الحق العيني، سوى ما ورد في صحيفة الوحدة العقارية او الشهادات المستخرجة من السجل العيني<sup>17</sup>، الا ان هناك حالات يجوز فيها اجراء تعديل في بيانات السجل العيني منها الغلط المادي ومنها ظهور المالك الحقيقي او

صاحب المركز القانوني، الذي اجاز له المشرع بموجب المادة 14 من المرسوم السالف الذكر الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني.

### خاتمة:

بالرغم من الأهمية الكبيرة لعملية المسح والمتمثلة أساسا في تشخيص الممتلكات العقارية عن طريق إنتاج وثائق مسحية تشكلا لقاعدة الطبيعية للسجل العقاري، الذي يهدف إلى إقامة وثائق ذات طابع قانوني مثبتة للحقوق العينية لكل مالك وتحريير الدفاتر العقارية التي تشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية، كما يهدف المسح إلى تطهير المجال العقاري وبالتالي القضاء على المنازعات أو التقليل منه أو تسهيل الفصل فيها، فإن مشروعها لم يتقدم كثير أو عمليات المسح تسير ببطء وتكاليفها باهظة، وحتى تلك المجراة قد عقدت الإشكاليات العقارية أكثر مما ساهمت في حلها، لهذا رأت الدولة أنه من الضروري الإسراع في وتيرة الأشغال واتباع سياسة عقارية حديثة وطرق أكثر واقعية.

### النتائج:

- عملية المسح العقاري عملية مزدوجة، فنية بتعداد مخطط منظم لإقليم كل بلدية، والذي يجر لتنظيم إقليم الدولة وتبيان موقع العقارات وضبط مساحة كل قطعة، وقانونية تتمثل في إنشاء بطاقة هوية للعقار فيتم التعريف بأسماء مالكيه وأسباب التملك والحقوق العينية المترتبة لهم أو عليهم .
- يعتبر المسح العقاري السبيل الوحيد لتحديد النطاق الطبيعي للعقار المراد مسحه وتمكين صاحبه من حيازة سند الملكية الذي يعطيه الحق في التصرف وفقا للقوانين السارية المفعول.
- عدم تحصين المشرع للدفتر العقاري من رفع دعوى الالغاء وفي أي وقت كان، مما يؤدي الى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية.

### المقترحات:

- يجب الاسراع في اتمام اعمال المسح واعداد السجل العيني بالاعتماد على التقنية الالكترونية في اعداد البطاقات العقارية، كما هو معمول به في الدول المتقدمة.

## المسح العقاري و المنازعات الناشئة عنه \_\_\_\_\_ / ا/ عياد وهاب

- يجب تحديد آجال قانونية بانتهائه يسقط الحق في رفع الدعوى الرامية الى الغاء الدفتر العقاري.

- اسناد المنازعات للقاضي العقاري المختص بالفصل في المنازعات التي تثار بمناسبة افتتاح اعمال المسح العام، وهو النظام الذي اثبت نجاعته في الانظمة التي تأخذ به.

### الهوامش:

- <sup>1</sup> الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج، ر، عدد 92 مؤرخة في 18 نوفمبر 1975.
- <sup>2</sup> جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 08.
- <sup>3</sup> ريم مرحي، دور المسح العقاري في اثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، نشرات بغدادي، الجزائر، 2009، ص 09.
- <sup>4</sup> الامر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المرجع السابق.
- <sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم 84-400 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76-62 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج، ر، عدد 71، مؤرخة في 1984/12/30.
- <sup>6</sup> رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة ملود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014، ص176.
- <sup>7</sup> جمال بوشنافة، الآثار القانونية المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، دار الخلد ونية، الجزائر 2006، ص69.
- <sup>8</sup> انظر المادة 13 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- <sup>9</sup> رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص74.
- <sup>10</sup> لبييض ليلي، منازل الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر 2011/2012، ص74.
- <sup>11</sup> المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم، ج، ر، عدد 30 مؤرخة في 04/13 لسنة 1976.
- <sup>12</sup> المرسوم التنفيذي رقم 92/134 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 76/62، ج، ر، عدد 26 مؤرخة في 08/04 لسنة 1992.
- <sup>13</sup> لبييض ليلي، المرجع السابق، ص75.
- <sup>14</sup> لبييض ليلي، نفس المرجع، ص76.
- <sup>15</sup> لمزيد من التفاصيل انظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76، السالف الذكر.
- <sup>16</sup> لبييض ليلي، المرجع السابق، ص78.
- <sup>17</sup> لبييض ليلي، المرجع السابق، ص82.