

الخاتمة

وختاماً لبحثنا هذا نستنتج أن الدفتر العقاري هو بطاقة تعريف للعقار وهو سند الملكية الذي يعطي لمالكة الحق في التصرف في عقاره كيفما شاء ومتى شاء ، على ألا يخالف في ذلك القوانين السارية المفعول.

خلصنا أن الحصول على الدفتر العقاري لا يتم الا بعد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي العام ، ولا يمكن الكلام عن الدفتر العقاري الا في الاراضي المسوحة.

واستنتجنا ان المشرع الجزائري جند عدة هيئات إدارية لإنجاح عملية المسح العقاري بدءاً من لجنة المسح المرؤوسة من طرف قاضي مروراً بالأعوان القائمين بالتحقيق العقاري، انتهاءً بالمحافظة العقارية .

وتبين لنا أيضاً أن الدفتر العقاري تنطبق عليه عناصر القرار الإداري المتمثلة في أنه تصرف إداري يخضع في تحريره الى الشكل المحدد قانوناً وأنه صادر عن هيئة إدارية وتترتب عنه آثار قانونية وبالتالي فهو قرار إداري .

غير أن ما يجب الإشارة اليه أن المشرع لم يحصن الدفتر العقاري في امكانية اللجوء الى القضاء، بغرض طلب إلغاءه ، كما أنه لم يحدد مدة زمنية معينة لسقوط الحق في رفع هذه الدعوى ، مما يجعل صاحب الدفتر عرضة لرفع الدعاوى القضائية في أي وقت كان ، هذا ما قد يؤدي الى زعزعة استقرار المعاملات الناقلة للملكية العقارية .

وفي الاخير نقدم مجموعة من الاقتراحات:

- تدعيم القائمين على عمليات المسح ماديا وبشريا .
- تسريع عملية المسح العام للأراضي والانتهاء منها حتى نكون أمام نظام شهر عقاري عيني واضح المعالم.
- جعل تسليم الدفتر العقاري اجراء اجباري لكل من استفاد من عملية المسح ، لأن بعض المالكين فقط الذين مستهم عملية المسح مستفيدين من الدفتر العقاري .
- ضرورة تحديد مدة قانونية بانتهائها يسقط الحق في رفع الدعوى الرامية الى الغاء الدفتر العقاري وذلك من أجل تحصين صاحب السند من رفع أي دعاوي قضائية تعسفية ضده.
- ضرورة انشاء محاكم عقارية متخصصة يحكمها قضاة لهم الخبرة والدراية الكافيتين في مجال المنازعات العقارية.
- منح الاختصاص القضائي للقاضي العقاري في كل ما يخص منازعات الدفتر العقاري على الرغم من أن الدفتر العقاري قرار إداري . وهذا لكون القاضي العقاري مؤهل أكثر للنظر فيها خاصة وأنه يتأسر لجنة مسح الأراضي ، وذلك من خلال النص على ذلك صراحة في التشريع العقاري.