

مسلك الدعوى القضائية لإعادة النظر في التقييم العقاري

والاستثناءات الواردة عليه في التشريع الجزائري

The Course of the Lawsuit to Reconsider the Real Estate Numbering and the Exceptions to it in the Algerian Legislation



الدكتور/ جلول محده^{2,1}

¹جامعة الوادي، (الجزائر)

²المؤلف المراسل: mehda-djelloul@univ-eloued.dz

تاريخ الاستلام: 2021/09/10 تاريخ القبول للنشر: 2021/11/22 تاريخ النشر: 2022/04/28



مراجعة المقال: اللغة العربية: د. / محمد الصالح زغدي (جامعة الوادي) اللغة الإنجليزية: د. / محمد شوشاني عبيدي (جامعة الوادي)

ملخص:

تعدّ الدعوى القضائية المسلك الوحيد لإعادة النظر في التقييم العقاري عندما أخذ المشرع بالحجية النسبية للحقوق الناتجة عن القيد الأول في السجل العيني، ويتوزع اختصاص الفصل في الدعوى بين القضاء العادي بالنسبة لمنازعة التقييم المؤقت بين الخواص، والقضاء الإداري بمنازعة التقييم النهائي والتقييم المؤقت التي يكون أحد أطرافها من شخص عام غير أن الإدارة استحدثت استثناءات لمعالجة الإشكالات التي أثارها أصحاب العقارات التي رُقِّمَتْ للغير وذلك دون اللجوء للقضاء مخالفة للتشريع وما استقر عليه القضاء، وإذا اعتبرنا ذلك تطبيقاً لإرادة صاحب التقييم وتغليب السند الأقوى فإن ذلك يبقى مرسخاً بتعليمات شاذة عن الأصل العام مما يجب تقنينها أو إلغاؤها.

الكلمات المفتاحية: السجل العقاري؛ التقييم المؤقت والنهائي؛ شهادة التقييم المؤقت؛ الدفتر العقاري؛ الاختصاص القضائي.

Abstract:

The Lawsuit is the only course to reconsider the real-estate registration when the legislator has considered the relative authority of the rights resulting from the first entry in the real record. The jurisdiction to adjudicate the case is divided between the ordinary one for the dispute of temporary registration among private persons, and the administrative one for the dispute of the final registration and the temporary registration of which one of its parties is a public person.

However, the administration has created exceptions to address the problems raised by the owners of real estate that have been registered for others, without recourse to justice, violating the legislation and what the judiciary has settled on.

Key words: Real Estate Registry; Temporary and Final Registration; Temporary Registration Certificate; Real Estate Book; Jurisdiction.

مقدمة:

يعدّ التقييم العقاري من أهم إجراءات تأسيس السجل العقاري إذ بموجبه يمكن منح صاحب الحق العيني الناشئ بموجب القيد الأول سنداً يثبت ملكيته أو حيازته للعقار محل هذا الحق، وعليه فبناءً على نتيجة التحقيق العقاري المنجز في إطار مسح الأراضي العام، والتي تكون متضمنة في وثائق المسح المودعة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً، يتعين على المحافظ العقاري اتخاذ قرار القيد الأول للحقوق العينية وترقيم العقارات كأثر فوري من تاريخ الإيداع، حيث تكون طبيعة التقييم إما ترقيميا مؤقتاً أو ترقيميا نهائياً حسب الوثائق الثبوتية المقدمة من طرف صاحب التقييم ونتيجة التحقيق المذكور. ويصاحب قرار المحافظ العقاري ذلك تسليم إسهاد بالتقييم يتمثل في شهادة التقييم المؤقت أو الدفتر العقاري حسب طبيعة التقييم فيما إذا كان مؤقتاً أو نهائياً، ولا يمكن للمحافظ العقاري إعادة النظر في شهادة التقييم المؤقت إلا في ظل تطبيق أحكام المادة 15 من المرسوم 63/76، أما بالنسبة للدفتر العقاري فإنه بغض النظر عما إذا كان مسلماً نتيجة الأثر الفوري للقيد الأول أو بعد استنفاد مدة التقييم المؤقت فإنه لا يمكن الطعن فيه إلا عن طريق القضاء، ذلك ما كرسته المادة 16 من نفس المرسوم وكذلك ما استقر عليه الاجتهاد القضائي.

ويتوزّع الاختصاص القضائي للنظر في دعوى إعادة النظر في التقييم العقاري بين القضاء العادي والقضاء الإداري، إذ نجد أن الأول يختص بالفصل في منازعات التقييم المؤقت إذا كان النزاع محصوراً بين أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان أحد الأطراف من أشخاص القانون العام فيؤول اختصاص الفصل فيه للقضاء الإداري، ويهيمن هذا الأخير على دعاوى الإلغاء المتعلقة بالتقييم النهائي إعمالاً للمعيار العضوي.

غير أننا نرى من الناحية العملية أن الإدارة اختلقت استثناءات على هذه القاعدة العامة، فبالرجوع للتعليمية رقم 2009/01 المتضمنة كليات إعداد المسح السري والصحراوي نجدها سمحت للمحافظ العقاري بإعادة النظر في التقييم النهائي المسجل لفائدة الدولة عندما يتبين له بما لا يدع مجالاً للشك أن إحدى هذه العقارات مملوكة بوثائق رسمية مشهورة أو وثائق ذات حجية قانونية تُقدّم بها المحتج، كما أن التعليمية رقم: 2013/5590 كرست المراجعة الإدارية في حالة العقارات المسجلة لفائدة الدولة في حين يثبت أنها ملك للخواص أو البلدية أو الولاية أو الوقف، ويأتي ذلك تغليباً لمصلحة صاحب السند الأقوى في إثبات الملكية العقارية، غير أنه يكون ذلك بعد تفعيل التحقيق العقاري المعمق بين المصالح المعنية والعكس صحيح في حالة كانت الدولة هي المتضررة من تسجيل عقاراتها لفائدة الغير.

كما أنّ المشرع بموجب المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018 سمح للمحافظ العقاري بمراجعة التقييم المؤقت في حالة ظهور المالك الحقيقي صاحب السند الرسمي المشهر، ومن هذا المنطلق تبرز أهمية الدراسة التي نهدف من خلالها توضيح كيفية تجسيد التقييم العقاري وأثاره القانونية وكيفية الطعن فيه قضائياً وإدارياً من خلال تحليل النصوص القانونية والتنظيمية المعمول بها، ومنه نطرح الإشكالية التالية:

ما مدى قابلية التقييم العقاري للمراجعة القضائية أو الإدارية وأثر ذلك على السجل العقاري؟ وللإجابة عن هذه الإشكالية قسمنا هذه الورقة البحثية لثلاثة مباحث، نتناول في المبحث الأول كيفية التقييم العقاري في إطار القيد الأول للسجل العقاري، ثم نتناول في المبحث الثاني الاختصاص القضائي في دعوى إعادة النظر في التقييم العقاري، في حين نتناول في المبحث الآخر الاستثناءات الإدارية لإعادة النظر في التقييم العقاري، لنخلص في الختام إلى بعض النتائج والتوصيات، مستعملين المنهج التحليلي.

المبحث الأول:

كيفية تقييم العقارات بمناسبة القيد الأول في السجل العقاري

بناءً على نص المادة 12 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري (المؤرخ ا.، 1975/11/12؛ في ا.، 2018/04/05) فإن السجل العقاري هو مجموعة البطاقات التي تبين الحالة القانونية للعقارات التي تُمسكُ في كل بلدية أو هو مجموعة الصحائف التي تُبينُ أوصاف كل عقار وتُبينُ حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به، حسب نص المادة الأولى من قانون السجل العيني المصري (بن علي الهاشمي، 2014، صفحة 15).

وقد نصّت المادة الثالثة مكرر من نفس الأمر على أنه تتكفل الإدارة المكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق التحقيق العقاري وتحديد الملكيات وتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري والقيام بعمليات الشهر العقاري وعمليات التحيين التي تنتج عنها، وذلك ما يفتح المجال أمام توحيد الإدارتين المذكورتين في هيئة واحدة مستقبلاً (في ج.، 04/07/2020).

والتقييم العقاري هو ذلك الأثر الفوري لعملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، الذي يعتبر قد تم من يوم إمضاء محضر تسليم وثائق المسح، ويكون التقييم العقاري إما مؤقتاً أو نهائياً حسب نتيجة التحقيق العقاري المتضمنة في وثائق المسح لا سيما وثيقة T10، وهو الأمر الذي ضببطته المواد 12، 13، 14 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري (في ا.، المتضمن تأسيس السجل العقاري، 05/03/1976)، وذلك ما سنبينه من خلال مسوغات التقييم المؤقت والنهائي في المطليين الأول والثاني على الترتيب ثم نتناول في المطلب الثالث الأثر المترتب عن التقييم العقاري، وذلك كما يلي:

المطلب الأول: تقييم العقارات ترقيميا مؤقتًا

حدّد المشرع ثلاثة أنواع من التقييم العقاري المؤقت فحسب نص المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري نجد أن التقييم المؤقت يكون لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين، في حين نصت المادة 23 مكرر (في هـ، 2014) من الأمر رقم: 74/75 على التقييم المؤقت لمدة 15 سنة المتعلق بحساب الأملاك غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح، وسنحدد كيفيات ومسوغات هذه التقييمات العقارية بالتفصيل فيما يلي:

أولاً- التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة أشهر:

تنص المادة 13 من المرسوم 63/76 على أن التقييم العقاري يكون مؤقتا لمدة أربعة أشهر يبدأ سريانها من يوم طلب التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية، وأن وثائق المسح لا سيما التحقيق والتحري الذي قام به أعوان فرقة المسح المختلطة تؤكد أن الحيابة تفوق مدة 15 سنة ما يسمح لصاحبها بامتلاكها بالتقادم المكسب، طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا الجانب، ويصبح هذا التقييم نهائياً عند انقضاء المدة المحددة إذا لم يُعلمُ المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سُجِبَتْ أو رُفِضَتْ الاعتراضات التي تكون قد سُجِلَتْ، حيث تسوغ للتقييم المؤقت بهذه المدة حالات حيابة العقار محل التقييم بإحدى الوثائق التي سيأتي شرحها كما يلي:

صاحب العقار يحوز سند حيابة رسمي: عندما يكون لصاحب العقار محل عملية التقييم عقدا موثقا أو حكما قضائيا صادرا قبل المرسوم رقم: 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري لكنه لم يشهر بالنظر للطبيعة الاختيارية للشهر العقاري آن ذاك، أو يكون للحائز شهادة حيابة مشهرة تخوله اكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب (لبيض ل.. الشهر العقاري في التشريع الجزائري، 2007-2008، صفحة 125)، في هذه الحالات يقوم المحافظ العقاري بتقييم العقار ترقيميا مؤقتا لمدة أربعة أشهر، وهو ما وضحته المذكرة رقم 2004/4618 (المديرية العامة للأملاك الوطنية، 2001) الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول، التي تقضي بتقييم العقارات المسوّاة ترقيميا مؤقتا لهذه المدة.

صاحب العقار لديه عقد مشهر لكنه غير دقيق: عندما يكون لصاحب العقار عقد مشهر لكن تشوبه عيوب كنقص المعلومات الدقيقة وإن وجدت فهي غير كافية لتعيين العقار أو عدم تطابق الحدود أو رصد فارق كبير بين المساحة المذكورة في العقد وتلك المحسوبة من القياسات المدونة في وثائق المسح أو أن الحقوق العقارية الميراثية غير مقدرة في العقد التصريحي، كل هذه الحالات شرحتها مطبوعة الدورة التكوينية المنعقدة في شهر مارس سنة 2000 المتمحورة حول مهمة الأعوان المحققين العقاريين التابعين للأملاك الدولة والحفظ العقاري العاملين في لجان مسح الأراضي العام، ففي هذه الحالات يكون كذلك التقييم مؤقتا لمدة أربعة أشهر.

صاحب العقار يحوز حكما قضائيا لم يعين العقار تعيينا دقيقا: في هذه الحالة يكون السند المحتج به حكما قضائيا حائزا لقوة الشيء المقضي فيه وفاضل في موضوع النزاع العقاري لكنه لا تجده عَيْنَ العقار وحقوق الملكية تعيينا دقيقا نافيا للجهالة، ويكون قد مر على تاريخ هذا الحكم خمس عشرة سنة أو أكثر عند مرور فرق المسح، ففي هذه الحالة يمكن اعتبار هذا الحكم قرينة على أن طالب التقييم هو الحائز الفعلي للعقار محل عملية التقييم (لبيض ل.، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، 2007-2008، صفحة 126) وتكون مدة التقييم المؤقت أربعة أشهر.

صاحب العقار يحوز سندا عرفيا ثابت التاريخ: العقود العرفية ثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر 91/70 (في ا.، 1970/12/05) يمكن الاعتماد عليها في تقييم العقارات تقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر لأن هذه العقود تبين مدة الحياة القانونية للتقادم المكسب، ويكون العقد العرفي سندا غير رسمي ولكن معترف به إذا كان ثابت التاريخ حسب ما تقضي به المادة 328 من الأمر 58/75 (المؤرخ ا.، 1975/09/26) المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني، التي تنص على أنه يكون العقد العرفي ثابت التاريخ ابتداء من:

من يوم تسجيله، ويقصد به تسجيل العقد العرفي في مفتشية التسجيل والطابع، حيث ورد اجتهاد للمحكمة العليا بموجب القرار رقم: 315271 المؤرخ في 2005/12/21 كرّس المبدأ التالي: "يكون العقد العرفي ثابت التاريخ من تاريخ تسجيله بمفتشية التسجيل التابعة لوزارة المالية" (محمودي و حاج علي، 2012، صفحة 303).

- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عمومي مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

ويمكن للأعوان المحققين أن يثبتوا من المعايير الثلاثة الأولى وبالتالي إثبات التاريخ إلا أن المعيار الرابع لا يمكن إثباته إلا عن طريق القضاء نظرا لطابعه الخاص، وقد استقر قضاء المحكمة العليا على المبدأ التالي: "العقود المحررة قبل صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ وغير المشهورة صحيحة ومنتجة لآثارها" وذلك بموجب القرار الصادر عن المحكمة العليا تحت رقم 348178 بتاريخ 2006/04/12 (محمودي و حاج علي، 2012، صفحة 206).

وفي هذه الحالة يُرَقَّمُ العقار تقيما مؤقتا لمدة أربعة أشهر على أساس أن الحائز تتوفر فيه شروط التقادم المكسب، والمشرع أبقى على هذه الفترة للحفاظ على حقوق الغير الذي قد يظهر كالمالك الحقيقي مثلا فإذا انقضت المدة ولم ترد على العقار اعتراضات يتحول التقييم المؤقت إلى نهائي ويسلم لصاحبه الدفتر العقاري.

وإن كان في الجانب العملي فإننا نجد أن المحافظين العقاريين يتجنبون في أغلب الأحيان التقييم العقاري لهذه المدة لقصرها من جهة ولخوفهم من اقحامهم في منازعات أمام القضاء من جهة أخرى فيمددون التقييم لمدته القصوى وهي سنتان كما سيأتي شرحها في النقطة الموالية.

ثانياً- التقييم العقاري المؤقت لمدة سنتين:

يعتبر التقييم مؤقتاً لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس مملكتها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة، إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني، هذا ما تضمنته المادة 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، أما عن مسوغات ومبررات التقييم المؤقت لهذه المدة نجدها في الحالات التالية:

صاحب العقار يجوز سنداً غير كافٍ للإثبات: عندما يكون صاحب العقار بيده سند غير كافٍ لإثبات حق الملكية العقارية ومثال ذلك العقد العرفي الذي يتضمن بيعاً أو قسمةً أو تبادلاً، هذه العقود سواء أكان لها تاريخ ثابت بعد 1971/01/01 أو لم يكن لها تاريخ ثابت، فهي غير كافية للإثبات في المادة العقارية، غير أنها قد تكشف بعد فحص معمق وجود قرائن قوية تدل على تاريخ إعدادها (أورحمون، 2012، صفحة 110) وهو ما وضحته المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة بكيفية تسوية وضعية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول (المديرية العامة للأموال الوطنية، 2004، الصفحات 131-140)، ففي مثل هذه الحالة يكون التقييم مؤقتاً لمدة سنتين.

صاحب العقار يمارس الحيابة المادية دون سند: كثيراً من العقارات يسيطر عليها الحائزون حيابة هادئة وعلنية ومستمرة حسب الشروط القانونية الواردة في نص المادة 524 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية، إلا أنه لا تجد بحوزتهم ما يبرر هذه الحيابة، مثل هذه الحالات تطرقت لمعالجتها المذكرة رقم: 2004/4816 المنوه إليها أعلاه، حيث أكدت على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات - الحيابة التي تكون دون سند - تلك التي يفتقر أصحابها لأي سند يتعلق بحق الملكية واعتباره حائزاً دون سند، ولقد أحالت هذه المذكرة البحث في مدى توفر الشروط القانونية للحيابة إلى أحكام المادتين 827 و828 من القانون المدني للتأكد من أن صاحب العقار يمارس حيابة فعلية قبل البدء في تحديد العقارات وبالتالي يجب أن تكون الحيابة بأعمال مادية ظاهرة للعيان كالشغل الحقيقي للعقار بالبناء أو الزرع أو التسيج... إلخ من مظاهر الحيابة، ففي مثل هذه الحالة كذلك يكون التقييم مؤقتاً لمدة سنتين.

وكذلك يدخل في التقييم المؤقت لمدة سنتين العقارات التي لم يطالب بها أثناء أشغال عملية المسح التي لا يحوز من يدعي ملكيتها أو حيازتها سندات رسمية مشهورة، وهو ما نصت عليه المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، والتي سنأتي على شرحها في النقطة الموالية.

ثالثاً- الترقيم العقاري المؤقت لمدة خمس عشرة سنة:

من بديهيات عمل فرق المسح أن تبقى عدة عقارات في القسم المساحي لم يتم تحديد مالكيها أو حائزها وقد يرجع ذلك لعدة أسباب منها الغياب التام للمعنيين أثناء أشغال عملية المسح لذلك وضع المشرع حسابا خاصا بالعقارات التي لم يُطالَب بها - المجهولة - هذه الحالات تدرَج التنظيم المعمول به ثم التشريع في التكفل بها من خلال التعليمات والنصوص التنظيمية والقانونية.

فحسب التعليم رقم: 16 المؤرخة في: 1998/05/24 المتعلقة بكيفيات سير عمليات مسح الأراضي العام وكيفية ترقيم العقارات (المؤرخة، 1998/05/24، صفحة 31)، فقد نصت على أن مثل هذه الحالات ترقم ترقيفا مؤقتا لفائدة الدولة ثم يتحول هذا الترقيم إلى ترقيم نهائي بعد انتهاء مدة السنتين شريطة عدم تسجيل اعتراضات وعدم ظهور المالك الحقيقي (زروقي وحمدي باشا، 202، صفحة 391) الذي يطالب بتسوية وضعية عقاره خلال هذا الأجل، على أن تحسب هذه المدة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

لكن المشرع تدخل في هذا الخصوص وقام باستحداث المادة 23 مكرر من الأمر رقم: 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وذلك بموجب المادة 67 من القانون 10/14 (في ا.، 2014/12/30) المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 حيث نصت على أنه: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيفا نهائيا باسم الدولة. وفي حالة احتجاج مبرر بسند قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية الحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة".

وقد أثار هذا النص القانوني حفيظة الكثير من الباحثين المهتمين بمجال الشهر العقاري وكثير من الحقوقيين وكذلك الحال أيضا في أوساط الإدارة المكلفة بالعقار كالحفظ العقاري ومسح الأراضي وأملاك الدولة لما يكتسبه هذا النص من سطو على العقارات التي غاب أصحابها عن عملية المسح، كما أنه ألغى الحساب الخاص بالمجهول تماما، في حين فتح مجال التسوية الإدارية للمالكين أو الحائزين الذين يتمتعون بسندات رسمية أو ذات حجية فقط.

من أجل ذلك تم استدراك هذه الوضعية وتراجع المشرع عن ذلك من خلال التعديل الأخير الوارد في قانون المالية لسنة 2018 المدرج في المادة 89 منه التي تعدل المادة رقم 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، حيث نصت هذه المادة على أن يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو حائزه في حساب خاص يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويرقم

ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، هذا بالنسبة لأصحاب السندات الرسمية المشهورة (الحالة)، أما أصحاب السندات غير الرسمية وغير المشهورة فالأجل هو سنتان فقط من نفس التاريخ المذكور وذلك ما شرحت كيفية تطبيقه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم: 2018/4060 المتعلقة بكيفية التسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها (في ا.، 2018/04/05).

ملاحظة هامة بالنسبة للجديد في كيفية حساب آجال التقييم المؤقت: حسب المواد 11 و 13 و 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن بداية حساب آجال التقييم المؤقت تبدأ من تاريخ استلام وثائق المسح من طرف المحافظة العقارية المختصة إقليميا، إذ نجد أن هذا التاريخ يسري على جميع مجموعات الملكية المكونة للقسم المساحي المتواجد به العقار محل التقييم المؤقت. إلا أن المشرع قام مؤخرا بإدخال تعديل على نص المادة 11 من الأمر 74/75 وذلك بموجب نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 (في ا.، 27/12/2018)، وقد تضمن هذا التعديل كيفية سريان مدة التقييم المؤقت التي يبدأ حسابها من تاريخ تقديم طلب التقييم، وذلك ما يتناقض مع أحكام المادة 11 من المرسوم التي تنص على التقييم الفوري للعقارات ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح، وهذا النص حسب رأينا غير مدروس بشكل دقيق لأنه يفتح المجال واسعا على المحافظ العقاري في كيفية متابعة آجال التقييم المؤقت ويخلط عليه حساب الأجل بالنسبة لكل مجموعة ملكية على حدة، كما استثنى من تطبيق ذلك على مجموعات الملكية التي يتمتع أصحابها بسندات مشهورة، وعليه فإننا نرى ضرورة توحيد مبدأ احتساب الآجال القانونية للتقييم المؤقت للعقارات حسب ما كان عليه الحال قبل صدور هذا النص وتوحيد هذه الأحكام مع ما ينص عليه المرسوم، وهو ما يستدعي إعادة النظر في النص القانوني المذكور حسب رأينا وإزالة التناقض بين ما تقضي به المادة 11 المعدلة من الأمر 74/75 والمادة 11 من المرسوم 63/76.

المطلب الثاني: تقييم العقارات ترقيما نهائيا

حسب نص المادة 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإنه يستفيد من التقييم النهائي أصحاب العقارات الذين يحوزون سندات أو عقودا أو أيا من الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، حيث يعتمد المحافظ العقاري على نتيجة التحقيق العقاري المنجز بمناسبة أعمال إعداد مسح الأراضي العام التي يجدها متضمنة في وثيقة T10 والتي يفترض أنها تتوافق مع الطبيعة المادية للعقار ووضعيته القانونية.

ومنه فإن العقارات التي يحوز أصحابها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في إثبات حق الملكية العقارية، ترقم ترقيما نهائيا لا سيما عندما تكون نتيجة التحقيق العقاري قد خلصت إلى أن صاحب العقار يحوز سندا من السندات التالية:

أولاً- صاحب العقار يحوز سنداً رسمياً مشهراً:

نقصد بالسندات الرسمية تلك المحررة من طرف ضابط عمومي أو موظف عام ومثالها العقود الإدارية المتعلقة بنقل الملكية وعقود الشهرة وسندات الملكية في إطار القانون 02/07 وكل العقود الرسمية المشهرة باستثناء تلك العقود المعيبة التي لا تتضمن تعييناً دقيقاً للعقار من حيث المساحة أو الحدود لأن هذه الحالة تكون محل تقييم مؤقت حسب التحقيق العقاري في إطار عملية المسح.

ثانياً- صاحب العقار يحوز سنداً رسمياً غير مشهر:

ونقصد بذلك المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها لكنها تكون صالحة للاعتماد عليها في إثبات الحقوق العينية العقارية، كالعقود التوثيقية المتعلقة بالقسمة قبل صدور الأمر 74/75 الذي أكد على وجوب الشهر الذي كان اختيارياً قبل ذلك، وبالتالي فإن هذه السندات رسمية يتم تقييم العقار بموجبها ترقيميا نهائياً (لبيض ل.. الشهر العقاري في التشريع الجزائري، 2007-2008، صفحة 130).

كما تعتبر المستندات التي حررها القاضي الشرعي في زمن سابق رسمية مثلها كأي وثيقة حررها الموثق (خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، 2011، صفحة 41) في إطار أحكام قانون التوثيق، وقد أكد ذلك قرار المحكمة العليا رقم 40097 المؤرخ في 03/06/1989 الذي قضى بالمبدأ التالي "من المستقر عليه فقها وقضاء أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيون تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسيه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين" (المحكمة العليا، 1992، صفحة 119).

ثالثاً- صاحب العقار يحوز حكماً قضائياً حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه:

يعتبر الحكم القضائي سنداً رسمياً يسوغ لصاحبه الاستفادة من التقييم النهائي لكن يُشترط أن يتضمن تعيين الحقوق العينية العقارية تعييناً دقيقاً وأن يكون الحكم نهائياً حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه وكل حكم أو قرار قضائي لا يستوفي هذين الشرطين لا يمكن الاعتماد عليه في التقييم النهائي وإنما يكون العقار محل تقييم مؤقت حسب الحالات المنوه إليها (خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، 2011، صفحة 117).

هذه هي بعض السندات الرسمية التي بموجبها يتم تقييم العقار ترقيميا نهائياً، مع الإشارة إلى حالات تحوُّل التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي سواء أكان ترقيميا مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة ويكون قد استوفي المدة دون وجود اعتراضات تطبيقاً للمادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

المطلب الثالث: الأثر المترتب عن التقييم العقاري

يترتب عن قرار المحافظ العقاري بتقييم العقارات ترقيميا مؤقتاً تسليم صاحب العقار عند طلبه شهادة التقييم المؤقت أما إذا كان التقييم نهائياً فإنه يترتب عن ذلك تسليم الدفتر العقاري، ويأتي ذلك تنفيذاً لطلب المعني، فما هي القوة الثبوتية لهاتين الوثيقتين وما ينتج عنهما من آثار قانونية ذلك ما سنوضحه فيما يلي:

أولاً- شهادة التقييم المؤقت:

ينتج عن حالات التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو لسنتين امكانية طلب أصحاب الشأن تحرير شهادة التقييم المؤقت التي تستخرج من المحافظة العقارية المختصة اقليمياً، حيث تشهد لهم بالحقوق العينية على عقاراتهم المسوحة (بريك، 2013، صفحة 72)، وتؤدي دور الإثبات والقوة القانونية التي تتمتع بها شهادة الحيازة، وهي عبارة عن سند رسمي يثبت واقعة الحيازة، ذلك ما أكدته المادة 47 من القانون 22/03 (في ا.، 2003/12/28) المتضمن قانون المالية لسنة 2004 وبالتالي يعتبر صاحب شهادة التقييم المؤقت في مركز واطع اليد على العقار بسند، فهي تخوله حق الاستعمال والاستغلال دون حق التصرف.

كما أن القضاء اعتبر أن شهادة التقييم المؤقت تمنح لصاحبها صفة المالك الظاهر بناءً على القرار القضائي الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 2006/11/15 تحت رقم 367715 الذي قضى بالمبدأ التالي: "تُعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، وبالتالي صفة التقاضي، وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري ذي القوة الإثباتية طالما لم يُطعن فيه قضائياً" (المحكمة العليا، 2006، صفحة 413).

لكنه بالرجوع إلى التعليم رقم 365 المؤرخة في 2018/01/10 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المتعلقة بالأحكام الجديدة لرسم الشهر العقاري (المديرية العامة لأموال الوطنية، 2018، الصفحات 121-122) حيث تضمنت هذه التعليم في فقرتها 1-5 الإشارة إلى أن تعديل المادة 353-2-فقرة 7 حذف عبارة "تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة" وذكرت أنه بهذا التعديل لا يكون لشهادة التقييم المؤقت أي أثر قانوني، حيث أرجعت ذلك إلى أن قانون المالية لسنة 2018 قد تضمن في المادة 88 منه أحكام جديدة تتعلق بالاعتراضات في مرحلة التقييم المؤقت التي ستكون موضوع تعليمية تطبيقية في هذا الخصوص.

غير أننا نرى أنه لا علاقة بين القوة الثبوتية لشهادة التقييم المؤقت وما ذهبت إليه المادة 88 المذكورة ويأتي تبرير التعليم مجاناً للصواب فعلى الأقل نقول بأن التعديل الذي طرأ على المادة 353 فيما يتعلق برسم شهادة التقييم المؤقت قد عدل الرسم وسكت عن باقي الفقرة التي ادعت التعليم أنها محذوفة لذات القصد ودليلنا في ذلك أن التعليم التطبيقية للمادة 88 المشار إليها لم تصدر لحد الساعة، ونرى بأن هذا التفسير يعد خلطاً بين التشريع بالتعليمات اللائحية الداخلية التي تخالف أحكام القانون والاجتهاد القضائي المنوه إليه أعلاه.

كما أنه لا يسوغ منطقياً وقانونياً أن تمنح لشخص وثيقة إدارية رسمية مودعة بالسجل العقاري بعد دفع رسومها القانونية وفي نفس الوقت تكون عديمة الأثر القانوني فلا يعقل سريان مثل هذا الحكم الذي يتحتم مراجعته.

ثانياً- الدفتر العقاري:

عندما يصبح التقييم نهائياً يمكن لصاحب الحق طلب الدفتر العقاري، وهو يعتبر السند القانوني الذي يثبت الملكية العقارية وذلك بناءً على المادة 18 من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي نصت على أن " يُقَدَّم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية.."، كما أن المادة 19 من نفس الأمر تنص على ضرورة أن " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكية".

ويأتي الدفتر العقاري تنويجاً للتقييم النهائي ويستمد حججه وقوته القانونية من مقتضى المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي نصت على أنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

ونفس المنحى ذهب إليه الاجتهاد القضائي في القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ: 2005/02/23 تحت رقم: 282811 حين اعتمد المبدأ التالي "لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا قضائياً" (المحكمة العليا، 2005، صفحة 233).

إنه لمن المنطقي أن يعتمد المشرع مبدأ الحجية النسبية الناتجة عن قيد الحقوق في إطار تأسيس السجل العقاري نظراً لعدم دقة أشغال المسح ومخارجاتها وهو ما تعكسه الإشكالات الكثيرة والمتكررة عملياً لكنه من غير المنطقي أيضاً ترك هذه الحجية على إطلاقها زمنياً إذ يبقى حامل الدفتر العقاري مهما طال الزمن مهتداً بالطعن في حقوقه العينية العقارية، ذلك ما نأخذه على المشرع بشدة فعلى الأقل يحدد مدة زمنية من تاريخ استلام الدفتر العقاري ليتحصن بعدها هذا الأخير من جميع طرق الطعن العادية وغير العادية، لإعطاء الاستقرار في مجال التعاملات العقارية ودفع حركية الاقتصاد الوطني من خلال تشجيع الائتمان والاستثمار في المجال العقاري كأن تكون المدة عشر سنوات قياساً بالمدة المتوسطة لاكتساب الملكية العقارية بالتقادم المكسب في حالة سند الحيازة المشهري في ظل الشهر الشخصي. وهذه هي القاعدة العامة فيما يخص عدم قابلية الدفتر العقاري للمراجعة إلا قضائياً، وذلك من خلال دعوى إلغاء التقييم العقاري وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

المبحث الثاني:

دعوى إلغاء التقييم العقاري وإعادة النظر فيه

كما أسلفنا فإن التقييم العقاري يعتبر من القرارات التي لا تقبل الطعن فيها ومراجعتها إلا عن طريق القضاء ويكون ذلك من خلال رفع دعوى إلغاء قرار التقييم العقاري والمطالبة بإعادة تسجيله كلياً

أو جزئيا من جديد باسم صاحب الدعوى، وفي هذا الخصوص سنحاول التعريف بطبيعة الدعوى القضائية هذه وتحديد الاختصاص القضائي لمنازعات التقييم العقاري وذلك من خلال ما يلي:

المطلب الأول: مفهوم الدعوى القضائية العقارية

سنحاول أن نعرف الدعوى القضائية وتمييزها عن ما يشابهها من مفاهيم ثم نعرض عن خصائصها وشروط قبولها وذلك فيما يأتي:

أولاً- التعريف بالدعوى القضائية:

الدعوى القضائية لغة هي الادعاء أما اصطلاحا فهي السلطة والحق، وقد عرفها الأستاذ بربارة عبد الرحمان بأنها: "المطالبة باستعادة حق أو حمايته فهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق وهي تبدأ بإيداع عريضة افتتاح الدعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين وهي تختلف عن الخصومة التي تتشكل من مجموعة إجراءات تمثل الشق العملي أو التنفيذي لممارسة الحق" (بربارة، 2009، صفحة 33).

كما عرفها الأستاذ عبدلي علي بأنها وسيلة إجرائية يلجأ إليها أي شخص طبيعي أو معنوي يدعي حقا أو يطالب بحمايته فهي حق ساكن قبل تحركها وتحولها إلى حق متحرك بمجرد توجيه الادعاء (عبدلي، 2008، صفحة 44).

ويمكن أن نميز الدعوى عن الحق فنقول بأن الدعوى هي الحق في بعض مظاهره وهي الحق متحركا إلى القضاء، وبمجرد إيداع الدعوى تنشأ المطالبة القضائية فترك الخصومة لا يعني ترك الدعوى فترك الدعوى يؤدي إلى التنازل عن الحق ذاته كأن يسحب المدعي طلب التعويض عن الضرر فليس له أن يعود ويطلبه من جديد أما ترك الخصومة لغرض استدراك تصحيحها فيفضل الحق المطالب به قائما ولا يؤدي ذلك إلى سقوطه.

ثانياً- خصائص الدعوى القضائية:

تتأثر الدعوى القضائية بصفات الحق الذي تريد أن تحميه ومنه فإن للدعوى القضائية عدة خصائص نذكر أهمها :

- الدعوى حقا وليست واجبا لأنه لا يجبر الشخص على رفعها.
- الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولكن لا يجوز الحرمان منه كمن يتفق مع خصمه على درجة واحدة من التقاضي فذلك مخالف للنظام العام.
- الدعوى حق يمكن حوالة وانتقاله وذلك بأن الدعوى حق خاص تنتقل للخلف العام أو الخاص بانتقال الحق الموضوعي الذي تحميه للغير.
- الدعوى يمكن أن تنقضي بالتقادم فإذا انقضى أجل رفع الدعوى سقطت بالتقادم لأن الميعاد من النظام العام لا يجوز مخالفته (لبيض ل.، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، 2011-2012، صفحة 231).

ثالثاً- شروط قبول الدعوى القضائية العقارية:

ترمي الدعوى القضائية العقارية إلى إلغاء أو نقض أو إبطال أو تعديل أو فسخ حقوق عينية عقارية وبالتالي فإنها يجب أن تتوفر فيها الشروط العامة للدعوى القضائية والشروط الخاصة باعتبارها دعوى قضائية عقارية:

- فالشروط العامة للدعوى هي الصفة والمصلحة القائمة أو المحتملة فيجب أن ترفع الدعوى من ذي صفة ضد ذي صفة ويجب أن تستمر طيلة مراحل الدعوى وكذلك الحال بالنسبة للمصلحة فيجب أن تستمر المنفعة التي يرمي لتحقيقها أو حمايتها طيلة مراحل الدعوى فإذا انقضت تنقضي معها الدعوى بالإضافة إلى العريضة المكتوبة وشروطها التي يجب أن تتضمنها ومنها الكتابة، تحديد أطراف الخصومة موجز الوقائع والطلبات، تحديد الجهة القضائية المختصة، وفيما يخص الأهلية فهي شرط لصحة الاجراءات فقط.

أما الشروط الخاصة لقبول دعوى الالغاء المتعلقة بالتقييم العقاري فإنها تتمثل في:

- احترام الميعاد المقرر قانونا لرفع الدعوى وهو من النظام العام الذي لا يجوز مخالفته، وذلك ما أكدته المادتان 68 و 69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (في ا.، 2008/02/25).

- شهر عريضة الدعوى تطبيقاً للمادة 16 من الأمر رقم: 74/75 وكذا المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري اللتان نصتا على أن الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً، كما نصت على وجوب شهر العريضة أيضاً المادة 17 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية (فردى، 2007-2008، صفحة 14).

- احترام الاختصاص الاقليمي والنوعي للجهة القضائية المختصة بالفصل في موضوع النزاع العقاري فالاختصاص الاقليمي يعود للمحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها تطبيقاً للمواد: 37 و38 و863 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أما الاختصاص النوعي فقد يتوزع بين جهتي القضاء العادي والإداري حسب طبيعة التقييم العقاري المتنازع حوله وذلك ما سنوضحه في المطلبين المواليين.

المطلب الثاني: دعاوى التقييم العقاري أمام القضاء العادي

تنص المادة 516 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على أن القسم العقاري بالمحكمة العادية يختص بالنظر في دعاوى التقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، ومن هذا المنطلق فإن منازعات التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين يؤول اختصاص الفصل فيها للقضاء العادي في حالة كان الأطراف من أشخاص القانون الخاص، وفيما يلي نوضح نوع المنازعات التي ينظر فيها القسم العقاري بالمحكمة العادية.

أولاً- منازعات ضبط الحدود:

ونقصد بذلك المنازعة المتعلقة بوضعية الحدود المؤقتة التي لم تستطع لجنة مسح الأراضي حلها خلال محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة، إذ تمنح اللجنة المعترض أجل ثلاثة أشهر لرفع دعواه وإلا سقط حقه في الدعوى وعلى إثر ذلك تصبح هذه الحدود نهائية ويستفيد المسجل له العقار من التقييم العقاري المؤقت أو النهائي حسب الوثائق المدلى بها في الحين والتي ستكون نتيجتها بالطبع مدونة على وثائق المسح لا سيما وثيقة T10.

وفي هذا الخصوص نجد أن المادة 13 من المرسوم 62/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام (في 1976/03/25) قد نصت على أنه تعتبر الوثائق المسحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويعمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها، في حين نصت المادة 14 من نفس المرسوم على أجل الاتفاق بين الأطراف أو الطعن أمام الجهة القضائية المختصة، وهي في هذه الحالة جهة القضاء العادي ما دام أطراف المنازعة من أشخاص القانون الخاص وتتعلق بالملكية العقارية كما نصت على ذلك المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (رحايمية، 2013، صفحة 200).

وإذا تم رفع الدعوى فإن الحدود المتنازع فيها وكذلك التقييم يبقى مؤقتين إلى غاية الفصل في موضوع النزاع بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.

ثانياً- منازعات التقييم العقاري المؤقت:

ويتعلق الأمر في هذا الخصوص بمنازعات التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين فقط حيث يخرج من دائرة ذلك التقييم المؤقت لمدة 15 سنة الذي يؤول اختصاص الفصل فيه لجهة القضاء الإداري حسب المعيار العضوي المنصوص عليه في المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ولأن مدير الحفظ العقاري طرف في النزاع المخول قانوناً لتمثيل وزير المالية طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في: 1999/02/20 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء (في 1999/02/20).

ومنازعة التقييم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص تكون على حالتين إما تلك الناتجة عن تطبيق المادة 15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، فالمحافظ العقاري عند تطبيقه لنص هذه المادة يدعو الأطراف وهما المسجل له العقار والذين تقدموا باعتراضات عن تقييم العقار لفائدته، وذلك من أجل محاولة الصلح بينهم والوصول إلى اتفاق وحل مُرضي، ففي هذه الحالة إذا ما أدت عملية الصلح إلى الاتفاق فإن المحافظ العقاري يحزر الصلح بين الأطراف بدون فيه ما تراضيا عليه ويكون لهذا الاتفاق قوة الإلزام لأطرافه لتطبيق إرادتهم وبذلك يكون قد وضع حدا للنزاع المعروض أمامه.

أما في حالة لم يتوصل إلى اتفاق بينهم فإنه سيصدر محضر عدم الصلح ويصرف المعترض إلى القضاء في أجل ستة أشهر من تاريخ استلام محضر عدم الصلح وإلا سقط حقه في الدعوى، حيث

يختص بالفصل في هذه المنازعة القسم العقاري كما ذكرت ذلك المادة 516 من القانون 09/08 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية (في ل.، 2017/07/15).

إن الفصل في مثل هذه الدعاوى يكون في المفاضلة بين السندات المقدمة من جهة وممارسة الحياة القانونية ومدى توافر شروطها من جهة أخرى، وذلك ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2004/02/25 تحت رقم: 246259 الذي أسس المبدأ التالي: "الفصل في الاعتراض على التقييم المؤقت يكون على ضوء الترجيح والمفاضلة بين السندات المقدمة من قبل الأطراف من حيث قوتها الإثباتية وعند الاقتضاء على أساس الحياة الأحق بالترتيب عملاً بالمادتين 13 و14 من المرسوم 76/76 (المحكمة العليا، 2007، صفحة 383).

المطلب الثالث: دعاوى التقييم العقاري أمام القضاء الإداري

يعتبر اختصاص القضاء العادي استثناءً مقارنة باختصاص القضاء الإداري فيما يخص منازعات التقييم العقاري، فهذا الأخير يختص بالفصل في منازعات التقييم المؤقت التي تخرج عن نطاق تطبيق المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية، وكذلك يختص بالفصل في دعوى ضبط الحدود ودعاوى التقييم المؤقت إذا كان أحد أطرافها من أشخاص القانون العام، كما تؤول إليه كذلك كل الدعاوى المتعلقة بالتقييم المؤقت للأموال غير المطالب بها التي تدخل في إطار تطبيق نص المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 وكل الدعاوى الرامية إلى الطعن في التقييم النهائي استناداً للمادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية، وسنحاول توضيح ذلك من خلال ما يلي:

أولاً- منازعات ضبط الحدود والتقييم المؤقت:

بالنسبة لمنازعات ضبط الحدود الآيلة للقضاء بعد عدم تمكن لجنة المسح التوفيق بين الأطراف المتنازعة يؤول الفصل فيها للقضاء الإداري إذا كان أحد أطرافها شخصاً من أشخاص القانون العام، كأن تكون الحدود غير مضبوطة بين الدولة والخواص أو بين الوقف والخواص أو البلدية أو الولاية مثلاً أو كان كلا الطرفين شخصاً عاماً، ويدخل ذلك في إطار المعيار العضوي كما أشرنا لذلك سلفاً.

وكذلك الحال بالنسبة لمنازعات التقييم المؤقت التي يكون أحد أطرافها أو كلاهما شخصاً من أشخاص القانون العام فإن ذلك يجعلها تخرج من نطاق تطبيق المادة 516 إلى تطبيق المعيار العضوي، وسواءً أكان التقييم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو سنتين، وسواءً تعلق بمراجعته أو تضمن إلغاء شهادة التقييم المؤقت وإعادة النظر فيه لفائدة العارض، وتدخل في هذا الاختصاص أيضاً منازعات الأملاك غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح على اعتبار أن المطالبة القضائية في هذا الخصوص غايتها إلزام المحافظ العقاري بإلغاء التقييم المؤقت في هذا الحساب وإعادة تسجيله باسم العارض، وبما أن الطلب موجه لإلزام هيئة إدارية باتخاذ قرار إداري فإنه ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري بالنسبة لهذا النوع من التقييم.

وفي هذا المجال نجد أن جهة القضاء العادي قد أكدت في اجتهاد لها خروج مثل هذه المنازعات عن ولايتها وهو ما أقرته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ: 2007/03/14 تحت رقم: 3923175 الذي أقر المبدأ التالي: "ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفا في النزاع" (سايس، الجزء الأول، 2013، صفحة 588).

ثانياً- منازعات التقييم العقاري النهائي:

من المعلوم أن المشرع قد أخذ بمبدأ الحجية النسبية للحقوق الناتجة عن القيد الأول في السجل العقاري وذلك ما تجسد في نص المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، غير أن هذا النص لم يحدد الجهة القضائية المختصة بالفصل في مثل هذه الدعوى ولكن يمكن أن نحددها انطلاقاً من الاعتبارات التالية:

- بما أن الدعوى سترمي حتماً إلى المطالبة بإلغاء قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري تضمن تقييم عقار ما ترقيمياً نهائياً.

- بما أن الدعوى قد ترمي إلى إلغاء الدفتر العقاري الذي قد يكون المعترض ضده قد استلمه بمناسبة تقييم عقاره ترقيمياً نهائياً، وقد اعتبر القانون والفقه والقضاء الدفتر العقاري السند الرسمي والوحيد المعبر عن الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، وقد اختلف بين كون الدفتر العقار عقداً أم قراراً إدارياً لكنه من الراجح أنه تم اعتباره قراراً إدارياً صادراً عن المحافظ العقاري وهو بذلك يخضع للضوابط الخاصة بإصدار القرارات الإدارية وتنفيذها وكيفية الطعن فيها.

وذلك ما أكدته قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ: 2007/07/25 تحت رقم: 34825 الذي قضى بالمبدأ التالي: " أن الدفاتر العقارية الصادرة عن المحافظ العقاري هي مستندات ذات صبغة إدارية يرجع مجال الاختصاص في إلغائها للغرفة الإدارية الجهوية بناءً على المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية واجتهاد مجلس الدولة " (مقدم، 2010، صفحة 197).

بما أن أحد أطراف النزاع مديرية الحفظ العقاري التي سيطلب في الدعوى أمرها قضائياً بإلغاء التقييم النهائي أو إلغاء الدفتر العقاري وإعادة تسجيله باسم العارض.

لهذه الأسباب ومن أجلها فإن الاختصاص النوعي في دعاوى التقييم النهائي تؤول للقضاء الإداري تغليباً للمعيار العضوي المذكور سلفاً، وذلك ما أكدته الاجتهاد القضائي ذلك ما نلمسه في قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ: 2011/07/14 تحت رقم: 666056 الذي أسس المبدأ التالي: "لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري" (سايس، الجزء الثاني، 2013، صفحة 737).

بعد ما حددنا مفهوم الدعوى القضائية الرامية لإلغاء التقييم العقاري وبيننا الجهة القضائية التي يؤول لها اختصاص الفصل فيها إقليمياً ونوعياً، هذه الدعوى تعتبر هي القاعدة العامة لإعادة النظر في التقييم العقاري إلا أن للإدارة رأي آخر حيث استحدثت استثناءات للمراجعة الإدارية وهو ما سنتطرق إليه فيما يلي:

المبحث الثالث:

استثناءات إعادة النظر في التقييم العقاري إداريا دون اللجوء للقضاء

لقد حسم المشرع أمره بخصوص حجية الحقوق العينية الناتجة عن القيد الأول في السجل العقاري بتبنيه الحجية النسبية وقد قيد إعادة النظر فيها عن طريق القضاء، وذلك ما كرسته المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وسار على ذلك اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة في عديد القرارات.

إلا أنه بالنظر لعدة اعتبارات تتعلق بالإشكالات الناتجة عن عملية إعداد مسح الأراضي وكيفية حلها تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية في بعض الأحيان لتصدر تعليمات تقرر بموجبها مراجعة التقييم العقاري إداريا دون الرجوع للقضاء، لا سيما منها تلك الحقوق الناتجة عن تقييم العقارات الصحراوية والسهبية التي بينت كفياتها التعليمية رقم: 2009/01، بالإضافة لبعض الحالات ضبطتها التعليمية رقم: 2013/5590 الصادرتين عن نفس الجهة.

وأخيرا نجد أن المشرع قد مد في صلاحيات المحافظ العقاري ومنحه امكانية إعادة النظر في التقييم العقاري في الحالات التي يظهر فيها المالك الحقيقي مستظها سندا رسميا مشهرا حسب نص المادة 34 من قانون المالية لسنة 2019 دون الرجوع لصاحب الحق المقيد في السجل العيني، وهذه الصلاحية تأتي خلافا للمركز القانوني للمحافظ العقاري حين يمارس سلطته التوفيقية فقط في إطار مصالح الأطراف في ظل المادة 15 من المرسوم 63/76، وما يعيب على المشرع أنه أوردها مادة مفردة في قانون المالية بينما كان عليه أن يحدث المادة 15 مكرر من المرسوم المذكور، وفيما يلي سنحلل هذه الاستثناءات حالة بحالة كما يلي:

المطلب الأول: مراجعة التقييم العقاري النهائي للأراضي السهبية والصحراوية

لقد نظمت الإدارة ممثلة في المديرية العامة للأموال الوطنية كيفية إعداد المسح السهبي والصحراوي وتقييم العقارات المسوحة بموجب التعليمية رقم: 2009/01 الصادرة بتاريخ: 2009/05/23، هذا النوع من مسح الأراضي العام يأتي تطبيقا للأحكام القانونية الجديدة الصادرة في قانون الأملاك الوطنية 30/90 المعدل والمتمم بالأمر رقم: 14/08 المؤرخ في 2008/07/20 لا سيما فيما يتعلق بأبلولة الأراضي الصحراوية للدولة (في ا.، 1990/12/01).

وللتنويه فإن هذه التعليمية تأتي مخالفة لأحكام الأمر رقم: 74/75 والمرسومين التنفيذيين 62/76 و63/76، وعليه كان من الأفضل استحداث نص قانوني ينظم عملية المسح السهبي والصحراوي وليس بتعليمية داخلية لأن الأمر يتعلق بحقوق عقارية، وذلك على غرار المسح الغابي الذي نظمته المرسوم التنفيذي رقم: 115/2000 (في ا.، 2000/05/24).

وقد تضمنت المادة 54 مكرر من الأمر المذكور الطبيعة القانونية للأراضي الصحراوية واعتبرتها بالأراضي التي ليس لها سند في مفهوم التشريع المعمول به ولم تكن محل حيازة هادئة ومستمرة ودون

التباس منذ خمس عشرة 15 سنة على الأقل عند تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية هي ملك للدولة، في حين أسست المادة 54 مكرر1 للمسح الصحراوي عندما نصت على أنه توضع عند الاقتضاء، الشروط والأشكال والكيفيات الخاصة بإنشاء المسح العام للأراضي الصحراوية وترقيمها في السجل العقاري عن طريق التنظيم.

وأبرز ما جاء في التعليم رقم 2009/01 المتعلقة بكيفيات القيام بعمليات مسح وترقيم الأراضي السهبية والصحراوية، ضبط كيفية إنجاز عملية المسح هذه بالاعتماد على الخارطة الوطنية وخرائط البلديات المنبثقة عن التقسيم الإداري لسنة 1984 (في ا.، 1984/02/24)، حيث وضحت أن عمل لجنة المسح وفرقها يتم مكتبيا دون الخروج للميدان نظرا لاتساع الرقعة الجغرافية السهبية والصحراوية من جهة ولطبيعة هذه الأراضي التابعة للدولة كشخص إقليمي مالك ووحيد من جهة أخرى.

أما بالنسبة لترقيم العقارات المسوحة سهبيا أو صحراويا فقد نصت الفقرة 2/2 من التعليم المذكورة على أن المحافظ العقاري يقوم فور تسلمه لوثائق المسح السهبي أو الصحراوي بتقييم العقارات ترقيميا نهائيا لفائدة الدولة (في ا.، 2009/05/23) ضمن القيد الأول في السجل العقاري.

في حين تنبأت هذه التعليم ومن خلالها الإدارة التي أعدتها بإمكانية أن تشمل عملية المسح أملاكا خاصة لم يُتفطن لها لأن إعداد المسح في هذه الحالة يجري داخل مكاتب مديريات مسح الأراضي والسلم المنجز به المخططات عالٍ جدا إذ يصل إلى 200000/1 و 500000/1 حيث يمكن لقرى ومدنا تظهر وكأنها نقطة على المخطط مما تضيع معه كثير من الحقوق العينية العقارية، لذلك سمحت بالتسوية الإدارية لوضعية الملكيات الخاصة التي يحوز أصحابها سندات ذات حجية وذلك بتحريك إجراءات التحقيق العقاري من طرف المحافظ العقاري بينه وبين مديرتي مسح الأراضي وأملاك الدولة لغرض مراجعة ترقيم العقارات إداريا وإلغائه من حساب الدولة وإعادة تسجيله لفائدة أصحاب الأملاك الخاصة المشمولة بالمسح السهبي أو الصحراوي.

ومن وجهة نظرنا قد نجد بعض التبرير لهذا الإجراء رغم مخالفته لروح ما رسمه المشرع في عدم قابلية الترقيم العقاري للمراجعة إلا أمام القضاء، حيث نسوق المبررات التالية:

- اتساع الرقعة الجغرافية للأراضي السهبية والصحراوية مما يحول دون إنجاز عمليات التحقيق العقاري الميداني كما هو معمول به في المسح الحضري والريفي.

- الطبيعة القانونية للأراضي السهبية والصحراوية التي تعود ملكيتها للدولة حسب النصوص القانونية دون منازع وذلك ما افترضته هذه التعليم وطبقت بموجبه الترقيم النهائي لهذه العقارات.

- التنبؤ المسبق بوجود الملكيات الخاصة التي تعود لغير الدولة ضمن هذه الأراضي ويأتي ذلك متناغما مع الاستثناء الذي أقرته المادة 54 مكرر من قانون الأملاك الوطنية المتعلقة بحالات التقادم المكسب.

- ترقب ظهور الحائز الفعلي أو المالك الحقيقي الذي يبرر ملكيته بالوثائق ذات الحجية أو تأكيد مظاهر الحياة والتقدم المكسب.

- يعتبر ركن الإرادة هو العنصر الأساس في هذا الإجراء حيث إن الدولة وهي الشخص المعنوي المستفيد من تقييم العقار ترقبها نهائيا يدي ويُصَرِّحُ بأن العقار المطالب به لا يعود إليها.
- إعمالاً لقاعدة عدم إيقال كاهل القضاء بمنازعات لا طائل منها ويتفق الأطراف فعليا على حقيقتها لذلك تحملت الإدارة حل هذه الإشكالات بتطبيق إجراءات إدارية يُعْمَلُ فيها التحقيق العقاري الميداني المعمق.

ولكنه رغم ما سقناه من مبررات والتي تبدو واقعية ومقنعة إلا أن هذا الإجراء يعتبر مخالفا لتوجه المشرع الذي كرس مبدأ عدم قابلية إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي إلا عن طريق القضاء، وقد كان على الأقل إدخال هذا الاستثناء عن هذه القاعدة بموجب نص تنظيمي من نفس درجة المرسوم أو عن طريق قانون المالية كما اعتادت على ذلك الإدارة في تعديل نصوص الشهر العقاري.

المطلب الثاني: مراجعة التقييم العقاري النهائي للدولة على عقارات تعود للغير

نظمت هذه الحالات تعليمة المديرية العامة للأماكن الوطنية تحت رقم: 5590 الصادرة بتاريخ: 2013/06/06 المتضمنة كيفية دراسة ومعالجة عديد الشكاوى المرتبطة بعقارات تم تقييمها في إطار إعداد مسح الأراضي العام لفائدة الدولة ولكنها في الأصل تعود ملكيتها للغير كالبديعية والولاية والوقف والخواص أو العكس عقارات الدولة سجلت لأحد الأشخاص المعنوية والطبيعية المذكورين (المديرية العامة للأماكن الوطنية، 2013، الصفحات 189-190).

وقد جاءت هذه التعليمة بعد تسجيل الكثير من الشكاوى والاحتجاجات من طرف حائزي أو مالكي العقارات الذين يثبتون ذلك بوثائق مشهورة أو وثائق ذات حجية معترف بها، لكنهم تفاجؤوا بعد عملية المسح أن أملاكهم تم تقييمها لحساب الدولة، وهو الأمر الذي قد يعود لأسباب غير موضوعية ولعدم تفعيل إجراءات التحقيق العقاري وتعميقها من طرف أعوان فرق المسح، ونظرا كذلك لعدم وضوح الطبيعة القانونية لهذه الأملاك وهو الأمر الذي يجعلها تبدو شاغرة وبدون مالك يظهر أنها تؤول للدولة بموجب النصوص القانونية التي تؤسس لأيلولة الأملاك الشاغرة للدولة لا سيما نص المادة 773 من القانون المدني والأمر رقم 102/66 (في 1، 06/05/1966).

هذه الإشكالات القائمة إنما تكرست في ظل غياب أصحاب الشأن خلال مجريات عملية المسح الميداني ولكنها أصبحت واقعا لا بد له من حلول قانونية ويستوجب التكفل بها إداريا دون إيقال كاهل القضاء بمنازعات لا طائل منها وتملك الإدارة تفاصيل خيوطها برؤية واضحة وبالتراجع عن بعض الإجراءات المتخذة وتطبيقا لعنصر الإرادة في هذا الخصوص.

ومن باب المحافظة على الحقوق العينية العقارية القائمة والاعتداد بالمراكز القانونية للمالكين والحائزين الذين يكونون قد تضرروا من عملية التقييم العقاري لأملاكهم لفائدة الدولة أو العكس

بالنسبة للدولة في مواجهة الغير، ارتأت المديرية العامة للأموال الوطنية المساهمة في حلحلة بعض إشكالات السجل العقاري، وذلك بعد إجراء تحقيق عقاري دقيق ومعتمد يثبت بما لا يدع مجالاً للشك أن عقار ما لا يعود في أصله للدولة وإنما يملكه أو يحوزه الغير بسند مشهر أو سند ذي حجية معترف به قانوناً، ومن أجل ذلك تقرر التكفل إدارياً بهذه الانشغالات بإعادة النظر في التقييم العقاري وعدم توجيه المعنيين تلقائياً لأروقة العدالة، واتخاذ الإجراءات الإدارية لتسوية التقييم العقاري لفائدة صاحبه الحقيقي حسب ما هو معمول به في تسوية حساب المجهول بموجب التعليمتين رقمي: 2003/2421 و2004/4618، اللتين تكرسان نتيجة التحقيق العقاري بين الإدارات المسككة بهذا الملف وهي المحافظة العقارية ومسح الأراضي وأملاك الدولة والعارض بطبيعة الحال.

قد يبدو أن هذا الإجراء مخالف لما تبناه المشرع من الحجية النسبية للتقييم العقاري وكيفيات الطعن فيها إلا أمام القضاء إلا أننا نجد لذلك مبررات واقعية لهذه الخطوة تتركز على ما يلي:

مرد هذه الإشكالات أساساً لغياب الملاك والحائزين أثناء أعمال إعداد عملية المسح وهو الأمر الذي جعل عقاراتهم تسجل لفائدة الغير كالدولة والبلدية وغيرهما، ويزداد الأمر اشتباهاً في حالة عدم وجود آثار الحياة المادية التي قد ترجح أيلولة العقار للدولة على أساس أنه شاغر وبدون مالك.

عدم التعامل الجدي وإثارة نقاط التحقيق العقاري من طرف فرق المسح في بعض الأحيان لاكتشاف الحائز الفعلي أو المالك الحقيقي وبالخصوص العقارات التي يحوز أصحابها سندات مشهورة نجد نسخها الأصلية محفوظة في الفهرس العقاري على مستوى المحافظة العقارية الذي يمكن الوصول إليه دون بذل جهد كبير، والذي يفترض في هذه الحالة أن ينقله المحافظ العقاري أو ممثله في فرق المسح للجنة قبل انطلاق عملية المسح، وهو ما كان سيجنب عديد هذه الإشكالات الواقعة.

إن الإدارة تقر بحدوث الإشكال المتمثل في تسجيل أملاك الغير ضمن عملية المسح لفائدة الدولة والعكس صحيح حيث ترجع ذلك لأسباب غير موضوعية.

الاعتماد على الإرادة وإعماله في إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي في مثل هذه الحالات، إذ أن الشخص الذي رقم العقار لصالحه - وهو الدولة في هذه الحالة - يصرح ويقرب بأن العقار المطالب به لا يملكه في الأصل ويقبل إعادة تقييمه لفائدة من أثبت التحقيق العقاري أحقيته، ويكون ذلك على شكل اتفاق بين الطرفين.

انطلاقاً من قاعدة عدم إثقال كاهل القضاء بمنازعات لا طائل منها تكفلت الإدارة بحل هذه الإشكالات ودياً تُفَعِّلُ فيها نتيجة التحقيق العقاري المعتمد للتأكد من المالك الحقيقي.

غير أن هذا الإجراء رغم مبرراته التي نراها واقعية فإنه جاء متعارضاً مع القاعدة القانونية التي تبناها المشرع في نص المادة 16 من المرسوم 63/76 التي تؤكد على استحالة إعادة النظر في التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء، لكنه كان بوسع الإدارة استحداث هذا الاستثناء من خلال اللجوء إلى تعديل

تنظيمي أو تشريعي كما دأبت على ذلك في كثير من الأحيان في تعديل نصوص الشهر العقاري عن طريق قانون المالية.

وللاشارة فإن هذه التعليمات نسختها التعليمات رقم: 910 المؤرخة في: 2020/01/29 التي أكدت على أنها أصبحت عديمة الأثر بفعل صدور المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، رغم أن هذه الأخيرة متعلقة بالعقارات غير المطالب بها، حيث نصت التعليمات الأخيرة المذكورة على أن العقارات المسجلة لحساب الدولة والتي تعود للغير بوثائق مشهرة تعالج ضمن أحكام التعليمات رقم: 4060 في شقها المتعلق بالمطالبة بالعقارات غير المطالب به على أساس سند مشهر.

وفي هذا الإطار لم نجد أن المادة 89 نصت على حالة العقارات المرقمة لفائدة الدولة، وما الإسقاط والمقاربة التي جاءت بها التعليمات رقم: 910 إلا تكريسا للمراجعة الإدارية للتقييم العقاري بناءً على رأي المديرية العامة للأموال الوطنية وليس النص التنظيمي.

المطلب الثالث: إعادة النظر في التقييم العقاري المؤقت لفائدة من يحوز سندا مشهرا

عند التمعن في النصوص القانونية والتنظيمية التي تنظم عملية الشهر العقاري لا سيما منها مواد الأمر رقم: 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أو المرسوم 63/76 المطبق له، فإننا لا نجد للمحافظ العقاري سلطة في إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي أو المؤقت إلا ما نصت عليه المادة 15 من المرسوم المذكور المتعلقة بمصالحة الأطراف في حالة الاعتراض في مرحلة التقييم المؤقت وهنا نجد هذا الأخير تنحصر مهامه في التوفيق بين الأطراف فقط وفي النهاية يطبق إرادتهم في حالة نجاحه في عملية الصلح وإلا صرف المعترض للقضاء وله أجل ستة أشهر من تاريخ استلامه محضر عدم الصلح تحت طائلة سقوط حقه في رفع الدعوى إذا ما انقضى هذا الأجل.

غير أنه نظرا لوقوع بعض التجاوزات والإشكالات أثناء عملية المسح تؤول بموجبها عقارات لفائدة أشخاص آخرين يتم تسجيلها لفائدتهم بطريقة أو بأخرى في حين تكون تلك العقارات مملوكة لفائدة الغير بوثائق وسندات رسمية مشهرة على مستوى المحافظة العقارية، في هذه الحالة لا يمكن من ناحية منطقية وواقعية ترك صاحب السند الرسمي المشهر يصول ويجول في أروقة العدالة في حين كان يفترض أن حقه مضمون على عقاره بموجب قواعد الشهر العقاري وبإجراءات إعداد مسح الأراضي العام، وأساسه أن نظام الشهر الشخصي مؤقت وبمجرد انطلاق عملية المسح فإنه يدرج مباشرة في عملية التأسيس للسجل العقاري بناءً على المادة 115 من المرسوم 63/76 المذكور سلفا.

من أجل ذلك تدخل المشرع من خلال نص المادة 88 من القانون رقم: 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ووضع حدا لمثل هذه الحالات إذ فوض المحافظ العقاري بإعادة النظر إداريا في التقييم العقاري المؤقت، إذا ظهر خلال الأجل المالك الحقيقي الذي يحوز سندا رسميا مشهرا، على أن يتحقق المحافظ العقاري من توفر الشروط التالية:

- أن يكون العارض يملك العقار بسند رسمي مشهر بالمحافظة العقارية بعد تاريخ 1975/07/05 وهو تاريخ صدور الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
- التأكد من صحة العقد المشهر بنسخته الأصلية على مستوى الفهرس العقاري بالمحافظة العقارية وأن العقار لم يُتصرف فيه.
- أن يكون العقار محل السند الرسمي المشهر ما زال مرقما ترقيما مؤقتا.
- يطلب المحافظ العقاري من مديرية مسح الأراضي المختصة إقليميا تأكيد أن العقد المشهر يتعلق فعلا بالعقار المطالب به والمرقم ترقيما مؤقتا لفائدة الغير.
- فإذا ما تحققت كل الشروط المذكورة يلغي المحافظ العقاري التقييم المؤقت لصاحبه الأول ويرقم العقار من جديد ترقيما نهائيا لفائدة صاحب السند المشهر، على أن يبلغ في الحين صاحب التقييم المؤقت بهذا القرار برسالة موصى بها في عنوان موطنه فإن لم يكن له موطن وعنوان معلوم فعن طريق التعليق بلوحة اعلانات البلدية من خلال مراسلة رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية موقع العقار.
- بهذا الإجراء الإداري نقول بأن المشرع قد أنصف صاحب السند الرسمي المشهر وأعفاه من طول إجراءات التقاضي تغليباً لمصلحة صاحب السند الأقوى وضمان استقرار السجل العقاري وحجية الوثائق المشهورة، ويبقى لصاحب التقييم المؤقت فرصة الاعتراض قضائياً عن هذا الإجراء الإداري من خلال دعوى إلغاء التقييم النهائي كما نصت على ذلك أحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الخاتمة:

ختاماً لورقتنا البحثية يمكننا القول بأنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق العينية العقارية الناتجة عن القيد الأول في السجل العقاري ورقمت ترقيما نهائياً إلا عن طريق القضاء الذي سيكون حتماً أمام جهة القضاء الإداري اعتباراً للمعيار العضوي.

كما أن الطعن في التقييم المؤقت وإعادة النظر فيه كذلك لا يكون إلا قضائياً إذا استثنينا بطبيعة الحال ما نصت عليه أحكام المادة 15 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أو ما نصت عليه مؤخراً أحكام المادة 88 من القانون رقم: 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، هذه الأخيرة كان يمكن أن تكون في نص مادة 15 مكرر من المرسوم 63/76 لأنها تدخل ضمن سلطات المحافظ العقاري.

إلا أننا نجد الإدارة فرضت رؤيتها واختلقت لنفسها آليات تنظيمية لمراجعة التقييم العقاري إدارياً بما يخالف القاعدة العامة المتضمنة عدم امكانية إعادة النظر في التقييم العقاري إلا عن طريق القضاء، بمبرر عدم ائصال كاهل هذا الأخير بمنازعات لا طائل منها، في حين تمتلك الإدارة حقيقة وأسباب ما يدعواها لذلك تصحيحاً لأخطاء تمت أثناء عملية المسح.

فبالرغم من المبررات المنطقية والراجحة للإدارة التي سقناها فإنه ما كان لها أن تسلك هذا المسلك بتعليمة داخلية ليست لها قوة قانونية تجعلها تتعارض مع قوة القاعدة القانونية المقررة بمرسوم، بينما كان يفترض أن تقرر هذه الاستثناءات بنص تنظيمي يعدل المادة 16 من المرسوم 63/76 أو ضمن أحكام قانون المالية كما فعلت في مراجعة التقييم المؤقت إداريا حسب ما قررته المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018، بذلك تكون المراجعة الإدارية للتقييم العقاري موصوفة بالقانونية.

وفي الأخير نقترح التوصيات التالية:

- ضرورة الرجوع للأصل وتحديد آجال التقييم المؤقت ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح تحقيقا لوحدة المعيار على كل مجموعات الملكية من جهة وعملا على تقليص المدة لتكتسب الحقوق حجية في السجل العقاري دون بقائها معلقة بالتقييم المؤقت لمدة طويلة وذلك ما يساعد على استقرار الملكية العقارية.

- تحديد أجل محدد تكتسب بعده الحقوق العينية العقارية الحجية المطلقة ونقترح لذلك مدة عشر سنوات تسري من تاريخ إيداع الدفتر العقاري لصاحب الحق، وذلك من أجل استقرار الحقوق الناتجة عن مسك السجل العقاري.

- العمل على تقنين المراجعة الإدارية للتقييم العقاري بنصوص تنظيمية أو تشريعية حتى يزول التعارض بين ما ينص عليه المشرع وما تطبقه الإدارة من خلال تعليماتها الداخلية.

- الإسراع في إتمام عملية المسح العام للأراضي حتى تسمح الأوضاع بالدخول في عملية مراجعته مرة وثانية كما تفعل كثير من الدول، لأن المراجعة تسمح بحلحلة عديد الإشكالات وتصفيتها لا سيما الأملاك غير المطالب بها التي تشهد عملية تطهيرها ببطء شديدا.

الإحالات والمراجع:

1. الأمر رقم: 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتعلق بأبلولة الأملاك الشاغرة للدولة، ج ر عدد 1966/36، الجريدة الرسمية عدد 1966/36.
2. الأمر رقم: 91/70 المؤرخ في 05/12/1970، المتعلق بتنظيم التوثيق، الجريدة الرسمية عدد 1970/107، المعدل بالقانون 27/88 المؤرخ في 12/07/1988، الجريدة الرسمية عدد 1988/28، الملغى بالقانون رقم: 02/06 المؤرخ في: 20/02/2006، الجريدة الرسمية عدد 2006/14.
3. الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية عدد 1975/78.
4. الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 1975/92، المعدل والمتمم لا سيما بموجب القانون رقم: 07/20 المؤرخ في 07/07/2020، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية عدد 2020/33.
5. القانون رقم: 09/84 المؤرخ في 24/02/1984، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، الجريدة الرسمية عدد 1984/06.
6. القانون 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية عدد 1990/52، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 14/08 المؤرخ في 20/07/2008، الجريدة الرسمية عدد 2008/44.
7. القانون رقم: 22/03 المؤرخ في 28/12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، الجريدة الرسمية عدد 2003/83.
8. القانون رقم: 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 2008/21.
9. القانون 10/14 المؤرخ في 30/12/2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية عدد 2014/78.
10. القانون رقم: 18/18 المؤرخ في 27/12/2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد 2018/79.
11. المرسوم رقم: 62/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية عدد 1976/30.
12. المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في 05/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم لا سيما بالمرسوم التنفيذي رقم: 123/93 المؤرخ في 19/05/1993، الجريدة الرسمية عدد 1993/34.
13. المرسوم التنفيذي رقم: 115/00 المؤرخ في 24/05/2000، المتضمن قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، الجريدة الرسمية 2000/30.
14. القرار الوزاري المؤرخ في 20/02/1999، الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام القضاء. الجريدة الرسمية عدد 1999/20.
15. التعليم رقم: 16 المؤرخة 24/05/1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

16. التعليم رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23، المتعلقة بالمسح السهبي والصحراوي، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأموال الوطنية.
17. التعليم رقم: 4060 المؤرخة في 2018/04/05، المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات غير المطالب بها أثناء أشغال عملية المسح، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، مجموعة النصوص القانونية، مذكرات، تعليمات، منشور، لسنة 2018.
18. المديرية العامة للأموال الوطنية، 2001، مجموعة النصوص القانونية تعليمات منشورات، مذكرات، ص ص 140-131.
19. المديرية العامة للأموال الوطنية، 2004، مجموعة النصوص، تعليمات منشورات، مذكرات.
20. المديرية العامة للأموال الوطنية، 2013، مجموعة النصوص القانونية تعليمات منشورات، مذكرات.
21. المديرية العامة للأموال الوطنية، 2018، مجموعة النصوص، تعليمات، منشورات، مذكرات.
22. المحكمة العليا، 1992، المجلة القضائية، العدد الأول.
23. المحكمة العليا، 2005، المجلة القضائية، العدد الأول.
24. المحكمة العليا، 2006، المجلة القضائية، العدد الثاني.
25. المحكمة العليا، 2007، المجلة القضائية، العدد الأول.
26. علي عبدلي، مداخلة بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة المحاماة، لمنظمة المحامين ناحية باتنة، عدد خاص باليومين الدراسيين بسكرة، 2008.
27. ليلى لبيض، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2011-2012.
28. عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2013.
29. ليلى لبيض، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
30. كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007-2008.
31. نورة أورهومون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
32. الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري، دار الهدى، عين مليبية، الجزائر، 2013.
33. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، المجلد الثاني، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013.
34. سعيد مقدم، الوظيفة العمومية بين التطور والتحول من منظور تسيير الموارد البشرية وأخلاقيات المهنة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2010.
35. عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداددي، باش جراح- الجزائر، 2009.
36. عبد العزيز محمودي، وسعد حاج علي، إجراءات تفعيل الحيابة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2012.

37. علي بن عزان بن علي الهاشي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014.
38. ليلي زروقي، وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر، 2002.
39. مجيد خلفوني، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011.
40. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2011.