

إشكالات منازعات التقييم العقاري في القضاء الجزائري.

Problems of land numbering disputes in the Algerian judiciary

نصر الدين عاشور¹، علي دحامنية²¹ جامعة محمد خيضر - بسكرة (الجزائر)، n.achoure@univ-biskra.dz² جامعة محمد خيضر - بسكرة (الجزائر)، ali.dehamnia@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2021/05/10 تاريخ القبول: 2021/06/03 تاريخ النشر: 2021/06/09

ملخص:

تعتبر منازعة التقييم العقاري من بين المنازعات التي كثيرا ما تطرح أمام الجهات القضائية وهذا لأهميتها لكونها تتعلق بالعقار الذي يعتبر الثروة الحقيقية والذي يساعدك في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع الأمر الذي أدى إلى كثرت هذه المنازعات وتعقدها لا سيما إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومبعثرة يصعب حتى على أهل الاختصاص من تكييف الحالات تكييفا صحيحا، إضافة إلى الإشكالات والأخطاء التي غالبا ما تقع فيها لجان المسح العقاري.

كلمات مفتاحية: التقييم العقاري، الدفتر العقاري، إشكالات التقييم، القضاء العادي، القضاء الإداري.

Abstract:

The real estate numbering dispute is among the disputes that are often brought before the judicial authorities and this is due to its importance because it is related to real estate, which is considered the real wealth and that helps you achieve growth and prosperity in society, which led to the multiplication and complexity of these disputes, especially if the legal provisions controlling it are imprecise and scattered It is difficult even for specialists to properly adapt cases, in addition to the problems and mistakes that cadastral survey committees often fall into.

Keywords: real estate numbering, land book, numbering problems, ordinary judiciary, administrative judiciary.

اهتم المشرع الجزائري بضبط الملكية العقارية وحمايتها والحفاظ عليها وتطهيرها بكل أنواعها الخاصة والعامّة والوقفية عن طريق إصدار ترسانة من القوانين، منها تأسيس السجل العقاري وتجسيد الحقوق العينية، كما انتقل من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العقاري، بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، إذ نص على إجبارية عملية المسح التي يجرها المحافظ العقاري عن طريق إنشاء بطاقات عقارية متعلقة بهذه العقارات المسموحة، حيث يقوم بتقييم العقارات المسموحة تقيما مؤقتا أو نهائيا حسب الوثائق المودعة لديه.

لكن نجد أن هذا التقييم ينتج عنه العديد من الإشكالات القانونية عند الربط بين المفاهيم التي قنتها المشرع في الأمر 74/75 والواقع العملي الذي يتعامل وفقا للمذكرات واللوائح الداخلية. لذا منح القانون للمتضررين من إجراءات التقييم حق الاعتراض، إذ يتم الاعتراض بالنسبة إلى التقييم المؤقت أمام المحافظ العقاري وفي حالة عدم نجاحه في الصلح يوجه الأطراف إلى القضاء، أما التقييم النهائي فلا يمكن الاعتراض عليه إلا أمام القضاء، أما التقييم في حساب المجهول فتسويته تكون إداريا، إلا أن الملاحظ أن القضاء المختص في الفصل في هذه الاعتراضات يتراوح بين القضاء العادي والقضاء الإداري، هذا التنازع في الاختصاص يثير الكثير من الإشكالات التي تواجه منازعات عملية التقييم العقاري بنوعيتها. والتي نحاول تسليط الضوء عليها من خلال هذه الدراسة ومعالجة الإشكال الآتي: ما الدور الذي يلعبه القضاء العادي والقضاء الإداري في الحفاظ على الملكية العقارية؟.

هذه الإشكالية تثير بدورها العديد من التساؤلات الفرعية أهمها :

- ما مفهوم منازعة التقييم العقاري؟.
- ماهي حالات التقييم العقاري؟.
- ماهي أهم العقبات التي تواجه التقييم العقاري قصد المحافظة على الملكية العقارية؟.
- ماهي أهم إشكالات المتعلقة بدعاوى الشهر وإيداع الأحكام القضائية؟.

وللإجابة على الإشكال الرئيس وكذا الإشكالات الفرعية ارتكنا على المنهج الوصفي لاستظهار التقييم العقاري ومحاولة تعريفه وبيان أنواعه، كما يساعدنا المنهج التحليلي على تحليل النصوص القانونية حتى نكتشف نقاط الظل ونحدد الفراغات القانونية لنخلص في الأخير بتوصيات عملية يمكن الأخذ بها

في التعديلات القادمة، الأمر الذي استوجب تقسيم الدراسة إلى ثلاث مطالب، المطلب الأول نتطرق فيه للمنطلقات المفاهيمية للترقيم العقاري، ثم عرضنا في المطلب الثاني دور القضاء العادي والقضاء الإداري في الحفاظ على الملكية العقارية، كما خصصنا المطلب الثالث إلى أهم إشكالات المتعلقة بدعاوى الشهر وإيداع الأحكام القضائية.

وفي الأخير ختمنا الدراسة بجملة من النتائج المستخلصة وكذا ما يمكن إبدائه من ملاحظات.

المطلب الأول: المنطلقات المفاهيمية للترقيم العقاري.

الفرع الأول: تعريف الترقيم العقاري وأنواعه.

أولاً: تعريف الترقيم العقاري.

يقصد بالترقيم العقاري قيد العقارات والحقوق العينية في السجل العيني وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار، وهو الهدف من نظام الشهر العيني، ويختلف الترقيم باختلاف وسائل إثبات الملكية العقارية، فقد يكون ترقيميا مؤقتا أو ترقيميا نهائيا، أو ترقيميا لحساب مجهول (سعدون، 2020، ص 199).

ثانياً: أنواع الترقيم العقاري.

جاء في نص المادتين 13 و 14 من المرسوم 63/76 أن هناك نوعين من الترقيم المؤقت وعمما الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر والترقيم المؤقت لمدة سنتين، لكن نتيجة الإشكالات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول وأمام الانتقادات التي وجهت لنص المادة 23 مكرر قبل التعديل، تطلب هذا الوضع تدخل المشرع لإيجاد حلول جذرية لهذا الإشكال وقد تم ذلك بالفعل بموجب القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 (قانون رقم 11/17).

وهناك ترقيم في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي نظم المشرع بمقتضى المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27، المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 منه التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر حيث أكدت بأن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ترقيم العقارات ترقيميا مؤقتا، الأمر الذي أسفر على العديد من أنواع الترقيم نذكرها كالاتي:

أ- التقييم المؤقت:

يشمل التقييم المؤقت التقييم لمدة 04 أشهر والتقييم لمدة سنتين، نظمهما المشرع بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، بالرجوع أيضا إلى نص المادتين 13 و14 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹، نجد أن المشرع فرق بين نوعين من التقييم المؤقت وبيان كما يأتي:

1- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر.

يقوم المحافظ العقاري المختص إقليميا بتأسيس والسجل العقاري مباشرة بعد تسلمه لوثائق المسح العام المتعلقة بهذه العقارات وقد يكون الإيداع بالقسم المساحي أو لمجموعة من الأقسام المساحية وقبل إعداد البطاقات العقارية لهذه العقارات يقوم المحافظ العقاري، بتفحص جميع الوثائق المودعة والبلدية المعنية ليكون هذا المحضر محل نشر واسع لإعلام الجمهور (حويدق، 2018، ص 19).

أكدت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أن تقييم العقارات التي ليس للمالكها سندات ملكية رسمية ومع ذلك فهم يمارسون حياة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقدم المكسب، ومعناه أن هذا النوع من التقييم بالنسبة للعقارات التي لا يتوفر لدى مالكيها الظاهرين سندات ملكية مشهورة لكنهم يمارسون حياة هادئة وعلنية ومستمرة لمدة (15) سنة تسمح لهم باكتساب الملكية بالتقدم (سعدون، 2020، ص 199)، تحسب مدة الأربعة أشهر (04) من تاريخ التقييم المؤقت فإذا انقضت هذه المدة دون اعتراض على التقييم أو سحب الاعتراض بعد تسجيله صار التقييم نهائيا.

أما إذا سجل اعتراض يحاول المحافظ العقاري الصلح بين الأطراف فإذا حصل الصلح يرقم العقار تقيما نهائيا، أما في حالة عدم الصلح يحرر المحضر محضرا بذلك على أساس أنه يحق للأطراف اللجوء للقضاء في أجل ستة أشهر (06) من تاريخ تحرير المحضر، ويبقى التقييم محتفظ بطابعه المؤقت إلى حين فصل القضاء نهائيا في النزاع (رواجي، 2015، ص 8).

2- التقييم المؤقت لمدة سنتين:

يتم هذا النوع من التقييم بالنسبة للعقارات التي لا يجوز مالكيها الظاهر على سندات كافية للحيازة، مما يجعل المحافظ العقاري غير قادر على تحديد حقوق صاحب الشأن (سعدون، 2020، ص 199)، نصت على هذا النوع من التقييم المادة 14 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، والتي أكدت بأن المحافظ العقاري يرقم جميع العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ترقيما مؤقتا لمدة سنتين فيحول هذا التقييم إلى نهائي بعد مضي هذه المدة وعدم تسجيل أي اعتراض ضده أو تم سحب الاعتراض أو إلغاء قضاء (سعدون، 2020، ص 199).

يتحول التقييم المؤقت إلى تقيم نهائي سواء كان لمدة 04 أشهر أو لسنتين طبقا للمادة 13 و14 من المرسوم 63 /76 السالف الذكر، لكن هذا التحول لا يكون تلقائيا وإنما يقوم به المحافظ العقاري مع مراعاة الشروط التي نص عليها القانون، لكن رغم صراحة النصوص القانونية أحيانا تبقى هناك صعوبات في الواقع العملي يواجهها المحافظ العقاري حتى ولو ثبتت الملكية بسند رسمي إذا المساحة المستخلصة من عملية المسح لا تتطابق مع ما هو مذكور في السند في حالات كثيرة فنكون أمام حالتين، إما حالة النقصان في المساحة، أو حالة الزيادة في المساحة عن المساحة المذكورة في السند (حويذق، 2018، ص 759).

ب- التقييم في حساب مجهول:

يخضع هذا النوع من التقييم للعقارات التابعة للخواص لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح ولم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، يتم تقييم هذه العقارات في حساب مجهول ليتحول إلى تقييم نهائي باسم الدولة بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم (سعدون، 2020، ص 200)، هذا التقييم يعد خرقا للنصوص القانونية وفي الوقت نفسه هو إهدار وتعدي على حق الملكية باعتباره حق مؤبد (جبار، 2019، ص 646)، وعلى نص المادة 51 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وكذا تعدي صارخ على المبدأ المكفول دستوريا والمتمثل في أن حق الملكية حق مؤبد لا يجوز التعدي عليه، كما يعد أيضا هذا التقييم خرقا لنصوص المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم الذي يعترف بنوعين من التقييم هما التقييم المؤقت والتقييم النهائي (جبار، 2019، ص 647).

هذه الوضعية دفعت المشرع الجزائري إلى تعديل الأمر 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 تلاه تعديل آخر كرسه في قانون المالية لسنة 2018 (جبار، 2019، ص 647)، حيث أن المشرع بموجب القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 نص بأن العقارات التي لم تطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي يرقم العقار في هذه الحالة تقيما مؤقتا لمدة 15 سنة فلا ترقم بصفة نهائية مباشرة لفائدة الدولة (حويدق، 2018، ص 202). كما فرق المشرع بين العقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح والذي يجوز سند ملكية الشهر، والعقار غير المطالب به أثناء أشغال المسح ليس بحوزة صاحبه سند للملكية مشهر (جبار، 2019، ص 652).

ج- التقييم النهائي:

تخضع للتقييم النهائي العقارات التي يتوفر لدى أصحابها سندات ملكية مشهورة، سواء كانت عقود رسمية، سندات قضائية، سندات وعقود إدارية، كون هذه السندات ثابتة ولا تترك مجال للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه، ويتم التقييم من تاريخ استلام وثائق المسح (حويدق، 2018، ص 202). كما أكدت المادة 12 من المرسوم 63/76 السالف بأن التقييم يكون نهائيا إذا كان مالكي العقارات يحوزون سندات رسمية مثبتة للملكية طبقا للتشريعات السارية المفعول.

وبالتالي فالمحافظ العقاري يرقم هذه العقارات تقيما نهائيا مباشرة وكذلك الأمر بالنسبة للتقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين إذا لم يسجل ضده أي الاعتراض خلال المدة القانونية يتحول إلى تقييم نهائي (حويدق، 2018، ص 203)، كما أكدت المادة 12 من المرسوم 63/76 السالف الذكر المعدل والمتمم بأن التقييم يكون نهائيا إذا كان مالكي العقارات يحوزون سندات مثبتة للملكية طبقا للتشريعات السارية المفعول، وللتقييم النهائي ثلاث حالات:

الحالة الأولى: المتعلقة بالعقارات الممسوحة التي لأصحابها عقود وسندات رسمية مشهورة، وسندات رسمية غير مشهورة والمتمثلة في العقود التوثيقية غير المشهورة والأحكام القضائية، عقود القاضي الشرعي²، السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 والتي جميعها تثبت الملكية العقارية على ضوء التشريع الساري.

الحالة الثانية: عند صيرورة التقييم المؤقت إلى ترقيم نهائي.

الحالة الثالثة: حالة تخص الأملاك التي لا مالك لها بمفهوم المادة 48 من قانون الأملاك الوطنية والمادة 733 من القانون المدني، المادة 23 من الأمر رقم 74/75.

نلاحظ في هذا المقام أن المشرع في الفقرة الأولى من المادة 11 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المعدل بموجب المادة 34 من القانون رقم 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 حصر وثائق التقييم النهائي في السندات المشهورة، بعد ما كان التقييم النهائي يتم طبقاً للمادة 12 من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 123/93، بمقتضى السندات أو العقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة لإثبات حق الملكية، حيث كان مفهوم عبارة "الوثائق الأخرى المقبولة" غير دقيق (سعدون، 2020، ص 202).

المطلب الثاني: دور القضاء العادي والقضاء الإداري في الحفاظ على الملكية العقارية.

إن تطبيق الأمر 63/76 المتعلق بإعداد مسح الأراضي والسجل العقاري والمرسومين 63/76 و 62/76 المؤرخين في 25 مارس 1976 المعدلين والمتممين المتعلقة بالنسبة للأول بإعداد مسح الأراضي³، وبالنسبة للثاني بتأسيس السجل العقاري أضفى الكثير من المنازعات العقارية التي تتراوح بين القضاء العادي والقضاء الإداري والتي سنحاول التفصيل فيها كالاتي:

الفرع الأول: المنازعات التي تؤول إلى القضاء العادي.

انطلاقاً من نص المادة 16 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي جاء فيها: «... ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص»، يبدو من نص المادة أن القسم العقاري في المحكمة الابتدائية في القضاء العادي يكون صاحب الاختصاص للفض في المنازعات التي أطرافها من أشخاص القانون الخاص، لكن قبل ذلك يجب على الأطراف إتباع إجراءات قانونية منها رفع الدعوى في مدة ستة (06) أشهر من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح من طرف المحافظ العقاري وإلا ترفض الدعوى شكلاً لعدم احترام الآجال القانونية، مع ضرورة تأسيس محامي.

يتم النزاع أمام القضاء العادي بتسجيل عريضة افتتاح دعوى قضائية مرفقة بمحضر عدم الصلح، تشهر هذه العريضة على مستوى المحافظة العقارية من أجل إعلام الكافة بأن هذا العقار محل منازعة قضائية قصد حماية حسني النية، ليفصل القاضي في الأخير إما بإلغاء التقييم أو تعديله حسب معطيات القضية وطلبات الأطراف(حويدق، 2018، ص207).

الفرع الثاني: المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري.

نستشف من المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبمعنى المخالفة أن منازعات التقييم العقاري التي يكون أحد أطرفها شخص من أشخاص القانون العام تؤول إلى المحاكم الإدارية، إضافة إلى أن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية تؤكد أنه إذا كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع فان الاختصاص ينعقد مباشرة إلى القضاء الإداري متعمدة في ذلك على المعيار العضوي، كما أعفى المشرع الدولة وكذا الأشخاص المعنوية من التمثيل الوجوبي للمحامي بل يكفي توقيعها من طرف الممثل القانوني لهذه الهيئات الإدارية(حويدق، 2018، ص209).

أولاً: المنازعات العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

كانت العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء عملية المسح تسجل ضمن "حساب مجهول"، وكانت ترقم مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين(02) وبعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيميا نهائيا لمصلحتها، وبموجب المادة 67 من القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 (قانون رقم 10/14)، تم إدراج المادة 23 مكرر ضمن الأمر رقم 63/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح تسجل في "حساب الدولة" وترقم ترقيميا نهائيا باسمها(سعدون، 2020، صص، 205، 204).

كما أضافت التعلية رقم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية أن منازعات التقييم يؤول لاختصاص القضاء الإداري باعتبار أن الدولة أصبحت طرفا في النزاع⁴ وذلك راجع أن هذا التقييم بعد فوات سنتين يلحق ضمن أملاك الدولة(سعدون، 2020، ص، 209). مع الإشارة إلى أن أكثر المنازعات الواردة على المحاكم الإدارية هي دعاوى إعادة النظر في الحقوق العينية الناتجة عن التقييم المؤقت

وكذلك الناتجة عن التقييم النهائي سواء تعلق الطلب القضائي بإلغاء التقييم أو بتعديله وكذلك الطعون بالإلغاء ضد قرار الإشهار وقرار رفض التقييم العقاري، كما توجد بعض الدعاوى المتعلقة بالطعن في نتائج الشهر (رواجي، 2015، ص12).

ثانيا: منازعات التقييم النهائي.

جاء في نص المادة 16 من المرسوم 63/76 السالف الذكر الآتي: « لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد 12،13،14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء»، الواضح من النص عدم توضيح نوع القضاء المختص القضاء العادي أو القضاء الإداري، لكن تأسيسا على المعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري، كون أحد أطراف النزاع هو وزير المالية ممثلا في شخص المدير الولائي للحفظ العقاري مع الإشارة أن الدفتر العقاري اعتبر قرارا إداريا لتوفره على جميع مقومات القرار الإداري كونه ليس عقدا إداريا باعتباره صادرا عن الإرادة المنفردة للإدارة وكذلك يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية(حويذق، 2018، ص209).

تعتبر دعاوى مراجعة التقييم النهائي سواء بالإلغاء أو بالتعديل دعاوى مشروعية لكون التقييم النهائي قرارا إداريا بآتم معنى المصطلح وتخضع الدعوى بشأنه لقواعد الاختصاص النوعي والاختصاص الإقليمي المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وشروط قبول الدعوى المتعلقة بأجل الطعن (رواجي، 2015، ص14).

المطلب الثالث: أهم إشكالات المتعلقة بدعاوى الشهر وإيداع الأحكام القضائية.

بالإضافة إلى منازعات التقييم العقاري هناك منازعات أخرى تثار بمناسبة القيام بإجراءات شهر الحقوق العينية المقيدة في السجل العقاري، وهي الدعاوى المتعلقة برفض الإيداع أو رفض إجراء الشهر لكن نكتفي بالإشارة إلى دعاوى رفض إجراء الشهر نوضحها كالاتي:

الفرع الأول: إشكالات دعاوى رفض إجراء الشهر.

أولا: مفهوم رفض إجراء الشهر.

إجراء الشهر هو عبارة عن إجراءات الرقابة الدقيقة أو التفحص العميق لمختلف الوثائق التي لا يمكن اكتشافها من خلال المراقبة الأولية، فإذا تبين من خلال ذلك وجود خلل أو نقص في الوثائق المقبولة يمكن للمحافظ العقاري إصدار قرار برفض الإجراء، وفي بعض الحالات يتطلب مقارنة مع الوثائق التي تم إظهارها من قبل في مجموعة البطاقات العقارية، لإزالة الشك والتأكد من صحة هذه العقود والوثائق (بركاني، 2019، ص 54، 55). يرفض المحافظ العقاري الإجراء لأحد الأسباب المذكورة حصرياً في المادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر، يؤشر المحافظ العقاري بالرفض في سجل الإيداع وعند الاقتضاء في البطاقة العقارية والدفتر العقاري⁵.

ثانياً: القضاء المختص لدعاوى الإجراء.

يؤول الاختصاص الخاص بهذا النوع من الدعاوى إلى القضاء الإداري كون قرار رفض إجراء الشهر صادر من موظف عام تابع لهيئة إدارية وهي المحافظة العقارية، إلا هناك من أن قرارات المحافظ العقاري لا ترقى إلى مصاف القرارات الإدارية بل هي مجرد أعمال إدارية تتعلق بالملكية في مجملها ومنهم من يرى أنها قرارات إدارية تتسم بجميع سمات القرار الإداري وهو الأقرب للصواب وما أيده نص المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قبائي، 2018، ص 458)، حيث يهدف المدعي في مثل هذه الدعاوى إلى إلغاء القرار المحافظ العقاري القاضي برفض إجراء الشهر.

يتدخل القاضي الإداري من أجل إلزام المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر العقاري متى رأى بأن قراره غير مناسب أو غير قانوني أو تضمن أحد أسباب إلغاء القرار الإداري. أما إذا تبين للقاضي بأن قرار المحافظ العقاري كان قانوني فانه يرفض الدعوى لعدم التأسيس ويتبع المدعي في هذه الدعوى نفس الإجراءات والشكليات المعهودة غير أن أجل رفع الدعوى هو شهرين (02) وفقاً لأحكام المادة 110 من المرسوم 63/76 (حويدق، 2018، ص 31، 32).

الفرع الثاني: إشكالات إيداع الأحكام القضائية.

أولاً: مفهوم الإيداع.

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لا بد منه قبل عملية الشهر، وينصب على العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية، وكذلك العقود الناقلة للملكية والشهادات التوثيقية، والعقود المعدلة أو المسقط للحق والقرارات

القضائية (خلفوني، 2003، ص96). إن عملية الإيداع الوثائق مقابل وصل يسمى سند، والمحركات محل الإيداع تنقسم إلى محركات توثيقية وأخرى إدارية والأحكام القضائية، والأصل في رفض الإيداع أن يكون فوراً وكلياً غير أنه فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يكون جزئياً (قبائي، 2018، ص460)، خروجاً عن القاعدة العامة التي تقضي جعله كلياً حسب الفقرة 02 و03 من المادة 106 من المرسوم 63/76 بنصها: «غير أنه فيما يخص نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يمكن أن يكون كذلك موضوع الرفض جزئي».

ثانياً: أهم إشكالات إيداع الأحكام القضائية.

يلجأ الأفراد إلى شهر الأحكام القضائية عن طريق إيداع نسخة منها بالمحافظة العقارية رفقة الوثائق اللازمة، ليعمل المحافظ العقاري بدوره على التحقق منها قبل شهرها الأمر الذي يترتب عليه آثار قانونية مختلفة (قبائي، 2018، ص459).

يعتبر مشكل رفض إيداع الأحكام القضائية من أهم الإشكالات التي يقابلها صاحب الحق سواء كان الرفض كلياً أو جزئياً، حيث يستطيع المحافظ العقاري رفض إيداع الأحكام القضائية والوثائق المرفقة بها بأكملها حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة يتعلق ببعض البيانات في الوثيقة المدووعة دون بيانات أخرى، طبقاً لمادة للفقرة الأولى من المادة 106 من المرسوم 63/76 التي تنص: «في جميع الحالات التي يرفض فيها الإجراء فان الرفض في كلا الحالتين يعني الإجراء الذي طلب من أجله إشهاره حتى ولو كان السهو أو عدم الصحة أو الخلاف الذي تم اكتشافه يعني فقط بعض البيانات أو الأطراف أو بعض العقارات المذكورة في الوثيقة التي يجب إشهارها».

الملاحظ أن عند صدور الأحكام القضائية يمكن للمحافظ العقاري تنفيذ الحكم ويتطلب الأمر اتخاذ قرار معاكس للقرار المعني إذا كان محله حكم بإلغاء قرار الإيداع، وعندما يرفض المحافظ العقاري تنفيذ الحكم فإنه يرتكب مخالفة لحجية الشيء المقضي فيه التي تعادل مخالفة القانون (قبائي، 2018، ص477)، دعاوى الأحكام القضائية للإشهار لسبب من الأسباب المذكورة بالمواد من 100 إلى 116 من المرسوم 63/76 في إطار صلاحياته المتعلقة بمراقبة صفة الوثائق المدووعة للإشهار وقانونيتها (رواجي، 2015، ص15).

وللمتضرر رفع دعوى مسؤولية إدارية كون معارضة حجية الشيء المقضي فيه تشكل خطأ مصلحيا من شأنه الحكم بتعويض مالي (قبابي، 2018، ص477)، لكن المشرع الجزائري عالج الأمر في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مجموعة من المواد تتعلق بكيفية تنفيذ الحكم الإداري وسلطة القاضي الإداري في ذلك.

الخاتمة:

من خلال دراسة الموضوع تبين أن المشرع الجزائري رصد آليات قانونية لتسوية وضعية الملكيات العقارية وعلى وجه الخصوص الملكية العقارية الخاصة، وهذا بالانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني الذي يعتمد أساسا على مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، لكن رغم ذلك نلاحظ كثرة النزاعات العقارية سواء بالنسبة للقضاء العادي أو القضاء الإداري وهو ما أثقل كاهل القاضي والمحافظ العقاري على حد سواء ناهيك عن ضياع أصحاب الحقوق بين هذا وذاك، نتيجة كثرة القوانين المنظمة للملكية العقارية وكذا التعديلات التي تسري عليها وصعوبة تطبيقها في الواقع العملي.

1-النتائج:

- 1) إن الإصلاح في المجال العقاري لن يكتمل إلا بإخراج نصوص تشريعية متكاملة بدلا من إصدار مذكرات وتعليمات لنصوص قانونية يرجع تاريخ إصدارها إلى السبعينات.
- 2) لا يزال العقار في الجزائر مصدرا للكثير من النزاعات المطروحة على القضاء العادي والإداري والتي طال أمدها منذ السبعينات رغم مجمل القوانين التي سنها المشرع الجزائري لتنظيم الوعاء العقاري، وتميز المنوعات العقارية بالصعوبة والاختلاف في الاجتهادات القضائية وتطبيقاتها بين مختلف جهاتها العادية والإدارية.

2- الاقتراحات:

- ضرورة تنقيح القوانين العقارية حتى تتفق مع مختلف المستجدات، ووضع قانون عقاري متكامل وتضمينه الحلول لكل الإشكالات والاعتراضات، خصوصا إذا علمنا أن عملية المسح لا تزال مستمرة وأن هناك الكثير من العقارات لم تسوى وضعيتها بعد.

الهوامش التوضيحية:

¹الدفتري العقاري يعتبر بطاقة تعريف للعقار ووسيلة اعتراف واثبات رسمية للملكية تسجل فيه الحقوق لحظة الإشهار، فهو يعكس الحقوق كما أشهرت في أول إجراء للتقديم وكذلك كل تعديل لاحق للوضعية القانونية للعقار المرقم يسلم إلى المالك الثابتة ملكيته بمناسبة الإجراء الأول، وفي حالة الملكية المشاعة يعد دفتر واحد يسلم لوكيل الشركاء فان لم يعين هؤلاء وكيلًا يحتفظ بالدفتر لدى المحافظة العقارية، ويعتبر الدفتري العقاري سند للملكية العقارية بامتياز بين الأطراف وحتى في مواجهة الغير، كما يشير إلى المراجع المسجعية للعقار المرقم من رقم القسم رقم المجموعة البلدية، مخطط المسح مساحة العقار، ويعد الدفتري العقاري حسب نموذج معد من طرف وزير المالية، عبد الرزاق موسوي، التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد الرابع 2017، ص 169، المرسوم رقم 03/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

²إن المحاكم الشرعية المحدثة في الجزائر منذ 1841 والمنظمة بموجب عدد من الأوامر والمراسيم الصادرة عن السلطات الاستعمارية، استقر الفقه والقضاء أن العقود التي كان يجرها القضاة الشرعيون لهاته المحاكم تكتسي نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من طرف الأعوان العموميين، وتعد عنوان على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير ومعاكس لفحواها، وهو ما جاء به قرار المحكمة العليا رقم 040097 المؤرخ في 1989/06/06، والقرار رقم 138233 المؤرخ في 1996/10/06.

³نص المشرع بمقتضى المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 على ما يلي: «إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري»، وعليه فان المسح العام للأراضي وسيلة قانونية يتم من خلالها تطبيق نظام الشهر العيني الذي تنبأه المشرع الجزائري بموجب الامر 74/75، وهو عملية إدارية تقنية ترمي إلى تحديد الملكيات العقارية قصد إعداد مخطط منظم وتأسيس السجل العقاري، ويسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية العقارية الظاهرون.

⁴حيث أن المشرع بموجب القانون رقم 11/17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 بأن العقارات التي لم تطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي يرقم العقار في هذه الحالة ترقيمًا مؤقتًا لمدة 15 سنة فلا ترقم بصفة نهائية مباشرة لفائدة الدولة.

⁵الدفتري العقاري يعتبر بطاقة تعريف للعقار ووسيلة اعتراف واثبات رسمية للملكية تسجل فيه الحقوق لحظة الإشهار، فهو يعكس الحقوق كما أشهرت في أول إجراء للتقديم وكذلك كل تعديل لاحق للوضعية القانونية للعقار المرقم يسلم إلى المالك الثابتة ملكيته بمناسبة الإجراء الأول، وفي حالة الملكية المشاعة يعد دفتر واحد يسلم لوكيل الشركاء فان لم يعين هؤلاء وكيلًا يحتفظ بالدفتر لدى المحافظة العقارية، ويعتبر الدفتري العقاري سند للملكية العقارية بامتياز بين الأطراف وحتى في مواجهة الغير، كما يشير إلى المراجع المسجعية للعقار المرقم من رقم القسم رقم المجموعة البلدية، مخطط المسح مساحة العقار، ويعد الدفتري العقاري حسب نموذج معد من طرف وزير المالية.

قائمة المراجع:

- 1- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر صادرة بتاريخ 18/11/1975، العدد 52 المعدل والمتمم.
- 2- جميلة جبار، إشكالات تطهير الملكية العقارية الخاصة المسجلة في حساب مجهول وأثرها على التنمية الاقتصادية، مجلة دراسات أبحاث ، المجلة العربية ي العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، عدد 2، جوان 2019.
- 3- صلاح بركاني، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مكاملة لنيل شهادة الماستر حقوق، تخصص قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2018-2019.
- 4- عثمان حويذق، إشكالات العقارات المسووحة والمسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 09، العدد 02، جوان 2018 .
- 5- عثمان حويذق، جمال بوشنافة ، منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مخبر المؤسسات والنظم السياسية ،العدد الخامس، جوان 2018، المدية، الجمهورية الجزائرية الديمقراطية.
- 6- قانون رقم 10/14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014، يتضمن قانون المالية لسنة 2015، ج ج.ح.ج، عدد 78 صادرة بتاريخ 31 ديسمبر 2014.
- 7- قانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 ج ر لسنة 2017، عدد76.
- 8- كريمة سعدون، التقييم العقاري المؤقت، الاعتراضات وتدابير التسوية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، المجلد 11، العدد 02 ، عدد خاص، 2020.
- 9- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ديوان الإشغال التربوية، طبعة 2003.
- 10- محمد رواجي، منازعات حول التقييم العقاري، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري يوم 02 أفريل 2015.
- 11-هدى قبائي، إيداع العقود والأحكام القضائية بالمحافظة العقارية، مجلة العلوم القانونية والسياسية، عدد 17، جانفي 2018.