



إشكاليات تسوية منازعات التقييم العقاري النهائي.

د/ بن عودة حسكر مراد^{*1}

جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان (الجزائر) benoudadroit@yahoo.fr

تاريخ القبول: 2019/06/09

تاريخ الاستلام: 2019/06/03

ملخص:

نظرا لما تتصف به عملية المسح من طابع تقني دقيق، فإن المشرع الجزائري وكل هذه المهمة إلى أشخاص وهيئات أنشأت خصيصا لهذه العملية التي تستدعي القيام بمجموعة من الأعمال الميدانية والتقنية بهدف تشخيص حدود جميع الممتلكات العقارية ومعاينة الحقوق العينية الواردة عليها، وتأسيس وثائق مسحية ورسوم تخطيطية على مستوى كل بلدية، ليشكل بذلك أساسا ماديا للسجل العقاري. تعتبر وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية المرجع الأساسي الذي يستند عليه في عملية التقييم لاحتوائها على كل المعلومات والبيانات الضرورية لهذه العملية، فالتقييم هو أحد الإجراءات الشكلية الأولية لإشهار حقوق الملكية والحقوق العقارية الأخرى في السجل العقاري التي جاء بها المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والذي يكون على أساس وثائق المسح المودعة لدى المحافظة العقارية، وقد أجاز قانون الشهر لكل من له مصلحة أن يعترض على التقييم، سواء كان مؤقتا أم نهائيا. إذ يترتب عن عملية التقييم النهائي منح الدفتر العقاري كسند للملكية، لكن بالرغم من هذا الأثر الهام للشهر العيني إلا أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف المتضررة المطالبة بإعادة النظر فيه عن طريق الطعن أمام القضاء دون أن يقيده بأجل مسقط أو محدد، وبالتالي فهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من بعد فوات أجال طويلة من صيرورة التقييم النهائي وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري، وهذا ما يشكل نقطة ضعف في نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وذلك بالتأثير سلبا على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم إستقرار الملكية العقارية في بلادنا ويقلل من درجة الائتمان العقاري. إذ يبقى مركز المالك دائما مهددا بظهور المالك الجديد، وعليه تنور الإشكالية حول أهمية التقييم العقاري النهائي وعلاقته بالدفتر العقاري وإشكاليات تسوية منازعاته في التشريع الجزائري.

Abstract:

In view of the technical nature of the survey, the Algerian legislator and all of this task have created individuals and entities that have created a specific process that requires a series of field and technical work to identify the boundaries of all real estate properties and to examine the inalienable rights contained therein and to establish survey documents and planning fees on The level of each municipality, thus forming a material basis for the real estate register.

The documents of the survey filed with the Real Estate Governorate are the main reference on which the classification process is based, as it contains all the information and data necessary for this process. The tender is one of the first formal procedures for the declaration of property rights and other real estate rights in the Land Registry, It is based on the documents of the survey filed with the real estate governorate, and the law of the month allowed all interested parties to object to the registration, whether temporary or final.

The finalization process has resulted in the granting of the title as a title deed, but despite this important impact of the month, the Algerian legislator has allowed the affected parties to review it by way of an appeal before the judiciary without restricting it to Muscat or specific period. Lawsuits to challenge the data of the land registry after long distances from the process of final settlement and the access of the person concerned to the land registry, which is a weakness in the system of the month in the Algerian legislation, adversely affect the goal of the month system because it leads to instability Of property ownership in our country and reduces the degree of real estate credit. The status of the owner is always threatened by the emergence of the new owner, and the problem arises as to the importance of the final estate classification and its relation to the mortgage and the problems of settlement of disputes in Algerian legislation.

* المؤلف المرسل: الإيميل: benoudadroit@yahoo.fr

مقدمة:

يعد المجال العقاري مجالاً بالغ الأهمية نظراً للقيمة المالية والاقتصادية والاجتماعية الذي يمتاز به خاصة في السنوات الأخيرة، مما يجعل الطلب عليه في تزايد مستمر، إلا أن التنافس في طلب ملكيته أدى إلى ظهور العديد من النزاعات نتج عنها في غالب الأحيان نزاعات كثيرة ومعقدة، ما دفع بالمشرع الجزائري إلى اعتماد نظم إجرائية لحماية العقار بدأ من نظام المسح العقاري ونظام الدفاتر العقارية وإجراء التقييم العقاري.

إذ يترتب عن عملية التقييم النهائي منح الدفتر العقاري كسند للملكية، لكن بالرغم من هذا الأثر الهام للشهر العيني إلا أن المشرع الجزائري أجاز للأطراف المتضررة المطالبة بإعادة النظر فيه، عن طريق الطعن أمام القضاء دون أن يقيد به بأجل مسقط أو محدد، وبالتالي فهذا يفتح المجال إلى رفع الدعاوى القضائية للطعن في بيانات السجل العقاري من بعد فوات أجل طويلاً من صيرورة التقييم النهائي وحصول المعني بالأمر على الدفتر العقاري وهذا ما يشكل نقطة ضعف في نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، وذلك بالتأثير سلباً على غاية نظام الشهر العيني لأنه يؤدي إلى عدم إستقرار الملكية العقارية في بلادنا ويقلل من درجة الائتمان العقاري، إذ يبقى مركز المالك دائماً مهدداً بظهور المالك الجديد. وعليه تثار الإشكالية حول أهمية التقييم العقاري النهائي وعلاقته بالدفتر العقاري وإشكاليات تسوية منازعاته في التشريع الجزائري.

المطلب الأول

علاقة التقييم النهائي بالدفتر العقاري

تنص المادة 12 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه " يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكيها سندات وعقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية".

يتضح من خلال هذه المادة أنه في حالة ما إذا كان السند القانوني للملكية ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه، فإن هذا الأخير يكون موضوع تقييم نهائي. يسلم المحافظ العقاري عند التقييم النهائي دفتر عقاري للملاك المعترف بهم، سواء كان هؤلاء أشخاصاً طبيعيين أو أشخاصاً معنوية عمومية -الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى - 2.

أما في حالة الشيوخ يقوم المحافظ العقاري بإعداد دفتر عقاري واحد يحتفظ به في المحافظة العقارية، كما يجوز للملاك على الشيوخ الاتفاق بتعيين وكيل عنهم بموجب وكالة من أجل سحب الدفتر العقاري والاحتفاظ به، ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري³.

ما يلاحظ عمليا أن الأحكام القضائية بإعتبار أن الحكم كسند رسمي ينصب على العقار أو الحقوق العينية المطالب بملكيتها أو المتنازع عليها تأتي في بعض الأحيان خالية من المعلومات. الضرورية مما يجعل المساحين والمحافظين العقاريين يعاملونها تقريبا معاملة العقود العرفية . وعليه يتعين علينا تحديد مفهوم كل من التقييم العقاري النهائي وكذا مفهوم الدفتر العقاري.

الفرع الأول: مفهوم التقييم النهائي

يتم تقييم العقارات تقيما نهائيا بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكتها أو أصحاب الحقوق على سندات أو عقود قانونية ثابتة غير منازع فيها من الغير ولا تترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه لصاحبه، أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية، كالسندات الرسمية والأحكام القضائية المثبتة للحقوق العقارية إذا كانت مبنية بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية ، كما يعد التقييم نهائيا إذا تحول من مجرد تقييم مؤقت إلى تقييم نهائي، وذلك في حالة عدم تسجيل أي إعتراض على التقييم المؤقت أو في حالة إحالة الاعتراض على القضاء وبثبت عدم جدواه.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن إعادة النظر في التقييمات النهائية إلا عن طريق القضاء، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها حيث لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات المسجلة في الدفتر العقاري إلا قضائيا⁴.

أولا: تعريف عملية التقييم النهائي

يمكن للمحافظ العقاري منح التقييم النهائي للمالكين الذين يجوزون سندات وعقود ووثائق طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما في مجال الملكية العقارية، أو عند إنتهاء آجال التقييم المؤقت . والمقدرة بأربعة أشهر أو سنتين، كما يعتبر التقييم النهائي إجراء أساسيا للاعتراف بحق الملكية كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا التقييم إجباريا في السجل العقاري قيود . امتيازات، الرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنقضي مدة صلاحيتها⁵.

ثانيا: حالات التقييم النهائي:

من خلال دراسة المواد 14/13/12 من المرسوم التنفيذي رقم 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري، يتضح أنه تم الاعتماد في تحديد حالات قبول طلبات التقييم النهائي على عنصرين:

-العنصر الأول : منصوص في نص المادة 12 والمتعلق بالسندات المقبولة في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية.

أما العنصر الثاني: يتمثل في انقضاء مدة التقييم المؤقت فالتقييم النهائي يتم بموجب السندات التالية.

1/ السندات الرسمية المشهورة:

تتعلق هذه السندات بحق الملكية والتي توفرت فيها شرط الرسمية والإشهار، وتخرج عن هذه الطائفة العقود الرسمية المشهورة التي لم يوضح فيها الحقوق العقارية بدقة، كما هو الحال بالنسبة للعقود التي يتضمن التعيين فيها حقوقا عقارية غير مقدرة أو تتضمن التنازل عن حقوق ميراثية غير مقدرة، فهذه الحالات يتم إدراجها ضمن حالات التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر اعتمادا على التقادم المكسب بسند رسمي أو لمدة سنتين في حالة عدم تحديد العقار والحقوق العقارية⁶.

2- العقود التوثيقية الغير مشهورة:

من بين السندات التي يمكن إدراجها ضمن هذه الطائفة عقد القسمة بحيث كان الشهر قبل صدور الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إختياري وليس وجوبي، والذي يعتبر عقدا رسميا ناقلا للملكية العقارية، وبالتالي فهو مقبول كأساس يعتمد عليه لتقييم العقار تقيما نهائيا.

3- الأحكام القضائية المشهورة

هي عبارة عن سندات رسمية يعتمد عليها في عملية التقييم النهائي، بشرط أن تكون متعلقة بحق ملكية عقارات معينة بدقة لفائدة طالب التقييم والتي يجب أن تكون حائزة لقوة الشيء المقضي فيه وأن تتضمن تعينا دقيقا وواضحا للعقار محل التقييم النهائي⁷، وكل حكم لا يحوي على هذه الشروط لا يمكن إعتبره ضمن حالات التقييم النهائي وإنما يمكن إدراجه فقط كأساس لتقييم المؤقت.

الفرع الثاني: مفهوم الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري في الجزائر من أهم السندات التي تسلمها الإدارة إلى مالك العقار من أجل تمكينه من إثبات حقوقه العينية على العقار ويسلم المحافظ العقاري الدفتر العقاري للمالك بمناسبة إنشاء بطاقة مجموعة الملكية أو العقار الحضري الموافق له، وذلك بعد التحقيق في صحة ملكيته وتحديد ما فيها من مادي دقيقا.

أولا: إعداد الدفتر العقاري:

سنتطرق إلى دراسة تعريف الدفتر العقاري أولا، ثم إلى مضمونه.

01/ تعريف الدفتر العقاري:

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا دقيقا للدفتر العقاري وقد إستعمل هذا المصطلح لأول مرة في المادة 12 من المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة والذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 02 نوفمبر 1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية والذي أعيد تكريسها في المادة 18 الفقرة الأولى من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام

وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية."

حيث يتضح أنه لم يذكر تعريف الدفتر العقاري وإنما إكتفى المشرع الجزائري بذكر العناصر المكونة له.

و يعتبر الدفتر العقاري سند للملكية حيث تسجل فيه جميع الحقوق الموجودة على عقار ما عند القيام بعملية الإشهار في السجل العقاري، إذ يعتبر مرآة عاكسة للحالة المادية والقانونية للعقار المسوح ، ولقد حدد وزير المالية شكله والنموذج الذي ينبغي إتباعه حيث يعد ويؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالخط الأسود الذي لا يمحو والبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة⁸.

يسلم الدفتر العقاري إلى المالك الذي حقه قائما عند إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، ومن المعلوم أن المالك السابق يقوم بإيداع دفتره العقاري عندما ينقل ملكيته إلى شخص آخر وعندما لا تكون الحاجة في هذه الحالة إلى إنشاء بطاقة جديدة، فإنه يقوم بإتلاف الدفتر العقاري القديم مع الإشارة إلى عملية الإتلاف في البطاقة المطابقة للدفتر الجديد، وذلك وفقا لنص المادة 49 من المرسوم التنفيذي 76 / 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على " عندما يعد المحافظ دفترا جديدا فإنه يعمل على إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف على البطاقة المطابقة".

لقد اختلفت التعاريف الفقهية المقدمة للدفتر العقاري باختلاف الزاوية التي ينظر إليها كل باحث قانوني، فهناك من عرفه على أساس أنه " سند قانوني ذو حجية قوية تفيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من تصرفات على العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة ويسلم إلى المالك يكون حقه قائما بمناسبة إنشاء البطاقات العقارية" ، وهناك من عرفه على أنه " الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار يستمد روحه من وثائق المسح ينشأ إستنادا على البطاقات العقارية يسلمه المحافظ العقاري للمالك إثباتا لحقوقه ويعد السند الوحيد المثبت للملكية".

من خلال التعارف السابقة نستخلص بأن الدفتر العقاري سند ملكية قاطع الحجية يحل محل عقود الملكية مباشرة بعد الإنتهاء من عملية المسح العام، يقوم بإعداده المحافظ العقاري بنقل المعلومات المسجلة على البطاقات العقارية الخاصة بعقار ما ويسلم لكل مالك أو مجموعة ملاك على الشيوع دفتر يحوي على بيانات تفصيلية بالحقوق العقارية المختلفة ويحتج به في مواجهة الغير كوسيلة إثبات عملا بنص المادة 46 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السالف الذكر " يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة".

و بالتالي فالدفتر العقاري هو سند ملكية في صيغته الجديدة، وهو بالنسبة للعقار كبطاقة التعريف الوطنية بالنسبة للشخص وينشأ لكل عقار دفتر خاص به وإذا كان للعقار عدة ملاك كالورثة أو مالكين على الشيوع فيجب أن يرخصوا لأحد منهم بموجب وكالة لسحب الدفتر العقاري⁹، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر عن الغرفة العقارية والذي جاء فيه " من الثابت قانونا كذلك أن الدفتر العقاري هو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية"¹⁰ لهذا يعتبر الدفتر العقاري من أهم وثائق السجل العيني ونتيجة حتمية لعملية المسح العقاري والسند الوحيد لإثبات الملكية العقارية طبقا لنص المادة 19 من الأمر رقم

75/ 74 المتعلق بإعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري التي تنص " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية".

كما أن الدفتر العقاري يحدث آثار قانونية إتجاه المستفيد منه و إتجاه الغير مثله مثل القرارات الإدارية على أساس أنه بمجرد إستيلاء المالك الدفتر العقاري يصبح متمتعاً بكافة صلاحيات التصرف والتمتع بماله العقاري.

بالتالي فالدفتر العقاري هو ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق للمالك على عقاره والمعبر عن الوضعية الحالية والحقيقية للعقار.

02/ مضمون الدفتر العقاري:

يتبين من المادة 45 من المرسوم 76/ 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري أن المشرع الج ا زئري ساوى بين العقد الرسمي المحرر من طرف الموثق وبين الدفتر العقاري المحرر من طرف المحافظ العقاري في الأحكام الشكلية كمنع التحشير والكشط.

كما أنه كان صارماً في الأحكام المتعلقة بكتابة البيانات على ظهر الدفتر العقاري نظراً لما يتمتع به هذا الأخير من أهمية قانونية قد تحدث تغييراً جوهرياً في المراكز القانونية للأشخاص على أساس إعطاء الشخص حق الملكية بموجب القانون بعدما كان مجرد حائز للعقار بدون وثائق ثبوتية تثبت ملكيته له¹¹.

ثانياً : حجية الدفتر العقاري:

يعتبر الدفتر العقاري هو السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوَّحة، نظراً لإحتوائه على مجموعة من البيانات سواء على الموقع أو المساحة أو الحدود، وتحديد الشخص المعني بحق الملكية على العقار من أجل دراسة حجية الدفتر العقاري فإن الأمر يستلزم التطرق لتحليل الآراء الفقهية المتمثلة في اتجاهين الأول يرى أن للدفتر العقاري حجية مطلقة، أما الثاني يتبنى الحجية النسبية للدفتر العقاري.

1/ : القوة الثبوتية المطلقة للدفتر العقاري:

حسب أنصار هذا الرأي فإن الدفتر العقاري يتم إعداده من طرف المحافظ العقاري إستناداً لوثائق المسح، والذي يصبح مستقبلاً البرهان القانوني الوحيد على إثبات الملكية العقارية وهذا بعد إتمام عمليات المسح على كامل التراب الوطني، فهو سند قانوني في مواجهة كافة عملاً بنص المادة 19 من الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، وكذلك المادة 33 من المرسوم 32/ 73 المتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة التي تنص على ما يلي " :إن الدفاتر العقارية الموضوعية على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

بالتالي يعتبر الدفتر العقاري مرآة عاكسة للحالة المادية والقانونية للعقار المسوح إستنادا إلى أحكام الشهر العقاري، وهو بذلك السند القوي في إثبات الملكية العقارية فلا يسلم للمعني إلا بعد إتمام عمليات التحقيق والمتمثلة في المسح والتي تنتج عنها تطهير العقار من جميع العيوب فلا يمكن لأي شخص الإدعاء عكس ما يحتويه الدفتر العقاري، فحسب هذا ال أري فإن الغاية من مسح الأ ارضي العام هو إصباغ الحجية المطلقة وهذا من أجل تسهيل تداول العقار وضبط الملكية العقارية وعدم التلاعب بها فهذا السند يعتبر حاسما للملكية العقارية¹².

2- القوة الثبوتية النسبية :

تكمن نسبة الدفتر العقاري في إعماله كوسيلة إثبات الملكية العقارية الخاصة في إمكانية الطعن في الحقوق الثابتة، وذلك وفقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 76/ 63 المتعلق - بتأسيس السجل العقاري.

رغم أن المشرع الج ا زثري قد إعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بعد إستكمال المسح العام، إلا أنه ذو حجية نسبية كوسيلة لضمان الملكية العقارية الخاصة على أساس أن نتائج المسح العام ليست دقيقة بالصورة الكافية التي تمنح الدفتر العقاري القوة الثبوتية المطلقة، لأنها تعتمد على تصريحات الأف ا رد لذلك فالطعن القضائي يعد السبيل الوحيد لإستعادة الحقوق الضائعة .

المطلب الثاني

تسوية منازعات التقييم النهائي

ترفع الدعوى الرامية إلى إلغاء التقييم النهائي ضد المحافظ العقاري؛ لأن التقييم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي هو سند إداري، والذي لا يجوز الطعن في صحته إلا أمام القضاء الإداري، وهو ما أكدته المحكمة العليا في قرارها الصادر بتاريخ 14 جويلية 2011 والذي جاء فيه " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري " ¹³

إن الأثر الذي يترتب التقييم النهائي ليس جعل الحقوق المشهورة نافذة في حق الغير فقط وإنما إضافة إلى ذلك يشكل سندا للملكية في المناطق المسوحة، وبالتالي فإنه يضيفي القوة الإثباتية للعقد الرسمي وفقا لنص المادة 324 مكرر

5 من ق.م.ج التي تنص " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني."

وعليه سنتناول الطعن بإلغاء الدفتر العقاري ثم سنتطرق إلى نتائج الفصل في منازعات الدفتر العقاري.

الفرع الأول: الطعن بإلغاء التقييم النهائي

بعد الإنتهاء من إعداد الدفتر العقاري قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل الدفتر العقاري، معتمدا في ذلك على وثائق ثبوتية لإثبات الملكية العقارية مطالبا بإعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، ساعيا بذلك للمطالبة إلى إلغاء هذا الأخير واسترداد ملكيته، ولكي تكون الدعوى مقبولة في هذا الشأن لا بد أن تتوفر فيها كل الشروط القانونية مع شهر العريضة¹⁴. بالتالي يجوز الطعن في الدفتر العقاري بغرض إبطاله أو تعديله ككل الدعاوى القضائية، وذلك قبل إنقضاء أجل سقوطها وهو 15 سنة يسري من تاريخ إعداد الدفتر العقاري.

لهذا نستخلص أن الدفتر العقاري هي وسيلة لتسهيل عملية إنتقال الملكية بين شخصين في الأماكن المسوحة.

فالعقار سواء كان قطعة أرض أو منزل أو محل فبعد الإنتهاء من عملية المسح يصبح اسمه الوحدة العقارية، وتتكون هذه الأخيرة من أربعة أركان ثلاثة منها أساسية وهي القسم، والجزء والمساحة، والركن الرابع ثانوي وهو الشاغر أو الحائز، ويطلق عليه هذا الإسم لأن الحائز عليه تقديم أصل الملكية أمام المحافظ العقاري عند طلب إمتلاك الدفتر العقاري، وإذا كان للحائز سند ملكية أو عقد مشهر بإسمه يتم تسليمه الدفتر العقاري بعد شهره وتسجيله.

أما إذا كان يملك عقد عرقي يجب أن يقدم أصل الملكية الأول مرفقا مع عقده العرقي إذا كان بعد سنة 1971

لكن قد تكون هناك مشكلة في الحقوق المشاعة فلا بد على الورثة أو المالكين من تصفية التركة والأموال وتحديد أنصبتهم وإذا كانت هناك زيادة في المساحة يتم إرسال أملاك الدولة والبلدية من قبل المحافظ العقاري للأخذ برأيها.

أما إذا كان هناك نقصان في المساحة يتم وضع خبرة عقارية وم إرسال كذلك مديرية مسح الأراضي لإعادة النظر في المساحة، وإذا ثبت أن الزيادة ملك للدولة وتكون الزيادة صغيرة لا تشكل وحدة عقارية أخرى، يمكن شراؤها من أملاك الدولة وإذا كانت الزيادة كبيرة تشكل وحدة عقارية يتم فصلها وتسجل بإسم الدولة، إلا إذا كانت مؤسسة عمومية أو شركة تجارية يتم بيعها لها.

أما في حالة إنعدام أصل الملكية تسجل الوحدة العقارية ملك للدولة ويتم تسليم الدفتر العقاري لأموال الدولة، وحتى لا يكون هناك ظلم من قبل الدولة إذا كانت الوحدة العقارية ملك للدولة وضعت تسهيلات للمواطنين، فإذا كان منزلا بدون سند يمكن تسويته في إطار قانون 08/15 شراء الوعاء العقاري على مديرية أملاك الدولة، وإن كانت أرض فلاحية يمكن استغلالها في إطار عقد الإمتياز بدفع الملف في الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

وعليه فإن الدفتر العقاري طبقا للأمر رقم 63/75 والمرسوم التنفيذي 76/74 هو عبارة عن وسيلة لتسهيل عملية البيع والشراء عند الموثق كما يتعين على هذا الأخير طلب أصل الملكية المذكورة في الصفحة الرابع في الدفتر العقاري والتأكد من مدى صحته.

بالتالي يمكن الطعن بإلغاء الدفتر العقاري إذا كان هناك تزوير أو تظليل أو غبن أو ظلم لأحد الورثة أو غيرهم ممن لهم الصلة، مع دارة العقد الأصلي المذكور في الدفتر العقاري في الصفحة الثانية مع تقديم عقد القسمة وتصفية الأملاك والشهادة العقارية والحالة العقارية للعقد والفريضة التي تحدد الأنصبة.

باعتبار أن الدفتر العقاري هو بمثابة نسخة للبيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية، فإنه يمكن توجيه الدعوى دون تمييز إما ضد الدفتر العقاري نفسه أو ضد إجراء الترقيم النهائي، وما يؤكد ذلك هو ما قضت به محكمة التنازع، إذ إعتبرت أن دعوى إبطال الدفتر العقاري كدعوى إبطال الترقيم النهائي في السجل العقاري¹⁵.

أولاً: الجهة المختصة بالفصل في منازعات الترقيم النهائي:

إذا كانت الجهة القضائية المختصة في دعاوى الإعتراضات على الترقيم المؤقت بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص هو القسم العقاري للمحكمة، فإن المحكمة الإدارية هي التي تكون مختصة بالنسبة للإعتراضات على الترقيم النهائي أو بالنسبة للدعاوى الإدارية إلى إبطال أو تعديل الدفتر العقاري 97، فحسب المادة 800 من ق.م.إ. التي تنص على أن " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها".

كما تنص المادة 801 من نفس القانون على أنه " تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في:

- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية

- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية

- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية".

يفهم بأن المحاكم الإدارية هي التي يعود لها الإختصاص في إلغاء الترقيم النهائي.

كما تطرح صفة التمثيل القضائي مجموعة من المشاكل على الصعيد العملي فكثيراً ما رفضت الدعاوى أمام الجهات القضائية لرفعها على غير ذي صفة 98، فهناك من يرفع، دعواه ضد المدير العام للأملاك الوطنية إلى جانب مديرية الحفظ العقاري وهناك من يدخل الوالي في النزاع، وهناك من يدخل الوزير المكلف بالمالية، وهناك من يجمع الكل في عريضة واحدة ويرفع دعواه ضد الجميع حتى يتفادى عدم قبولها.

- بالعودة إلى نص المادة 111 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نفهم أن الدولة تمثل

محلياً أمام العدالة من طرف الوالي، كما نصت المادة 92 من قانون الولاية 99 على أن الوالي يمثل كل الوزار على مستوى المحلي، وبالرجوع كذلك إلى نص المادة 87 من القانون نفسه منحت حق التقاضي للوالي أمام الجهات القضائية من جهة ثانية

منح الق ا ر ر الو ا زري المؤرخ في 20 فيفري 1999 صفة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة لأعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري كما يلي:

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحكمة العليا أو مجلس الدولة أو محكمة التنازع، فإن التمثيل يمنح للمدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة.

- بالنسبة للدعاوى المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس القضائية أو المحاكم الإدارية، فإن مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات يكونون مؤهلين كل فيما يخصه لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري.

يفهم على أنه توجه الدعوى ضد وزير المالية ممثلاً بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية، والمدير العام للأملاك الوطنية في حالة الإستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة، وما يؤكد هذا هو ق ا ر ر مجلس الدولة والذي جاء فيه "... بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملاً للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 20 فيفري 1999 فإن لا دخل له في النزاع الحالي ما دام أن الأمر يتعلق بالتقييم المؤقت فقط، وما دام أن النزاع يخص أشخاص طبيعية، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء الق ا ر ر المستأنف والفصل من جديد إخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي 100". ... بالتالي فقد منح المشرع الج ا زري الإختصاص القضائي للمحكمة الإدارية في القضايا التي تكون فيها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها على

أن الجهة القضائية المختصة تختلف باختلاف طبيعة الدعوى المرفوعة.

تانيا: الإجراءات المتبعة أمام هذه الجهة المختصة

يستلزم القانون عند الطعن إتباع إج ا ر رات شهر عريضة إفتتاح الدعوى وفقاً للمادة 17 من ق.إ.م.إ. كما يشترط فضلاً عن الصفة والمصلحة وشرط التمثيل القضائي بواسطة محامي، أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعاوى إلغاء الق ا ر رت الإدارية من عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإج ا ر رات المطلوب توافرها قانوناً لإصدار الق ا ر ر بتسليم الدفتر العقاري، وخصوصاً عيب السبب الذي يمثل إنعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديمها عند صدور الق ا ر ر الإداري بتسليم الدفتر العقاري وهو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت بسبب ذلك أساساً لعملية التقييم النهائي، وما يؤكد هذا هو ق ا ر ر المحكمة العليا والذي جاء فيه "... فبالرجوع إلى المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد ومسح الأراضى العام، فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق وبعد إستكماله للإج ا ر رات والشكليات والآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية⁶ بالإضافة إلى ق ا ر ر المحكمة العليا المؤرخ في 23 أفريل

2008 والذي جاء فيه "... ولما تبين لقضاة الموضوع إستنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 28/03/1984 وما خلصت إليه الخبرة من أن

هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل¹⁷ ...

بالتالي تفصل المحكمة الإدارية في الدعوى الرامية إلى إبطال أو تعديل التقييم النهائي أو الدفتر العقاري بالنظر إلى حجية ونفاذ السندات والحجج المقدمة من المتخاصمين، ويمكن للحكم الصادر في حالة ما إستجاب لطلب الإبطال أو التعديل أن يأمر المحافظ العقاري بتنفيذ الإجراءات المحكوم به.

الفرع الثاني: نتائج الفصل في منازعات التقييم النهائي:

باعتبار أن الدفتر العقاري قرار إداري صادر عن الهيئة الإدارية، فبمجرد رفع دعوى أمام القضاء المختص سيتم تجميد وتوقيف أي تصرف قد يقع على العقار موضوع الدفتر العقاري محل الإلغاء.

كما يترتب على إلغاء الدفتر العقاري إنهاء وجوده تماما منذ صدوره، و إعتبره كأن لم يكن؛ لأن القرار الفاصل في ذلك له حجية مطلقة إضافة إلى مجموعة الآثار التي يرتبها وهي ذاتها الناتجة عن إلغاء أي قرار إداري

أولا: نتائج الفصل في منازعات التقييم النهائي بالنسبة للأطراف

إن إعتبر الدفتر العقاري سند مثبت للملكية، فإن بإلغائه تزول قيمته القانونية في الإثبات، كما يفقد الحائز المدعى عليه صفة المالك،¹⁰³ كذلك ينتج عن قرار إلغاء الدفتر العقاري زوال الأثر المطلق لحجيته ولا يمكن الإحتجاج به، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري الذي تم إلغائه.

ثانيا: نتائج الفصل في منازعات التقييم النهائي بالنسبة للإدارة

بمجرد صدور قرار إلغاء الدفتر العقاري، فإن الإدارة ملزمة بالتنفيذ لحيازته على الحجية المطلقة للشيء المقضي فيه، إلا أن مسألة تنفيذ القرار القضائي المتضمن إلغاء الدفتر العقاري من قبل الإدارة لا يتم بمجرد تبليغها بالنسخة التنفيذية لهذا القرار عن طريق المحضر القضائي، بل يجب إتباع إجراءات الشهر العقاري المتعلقة بإيداع السندات القضائية طبقا لنص المادة 15 من المرسوم 74/75 السالف الذكر؛ لأن المحافظ العقاري ملزم بالتأكد من هوية الأطراف وهوية العقار، وذلك بالرجوع للمعلومات الموجودة في القرار المعني بالشهر إضافة إلى تسبب القرار كونه إجراء شكلي¹⁸. كما يقوم المحافظ العقاري بإتلاف الدفتر العقاري الذي تم إلغائه ويضع دفتر آخر جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطاء إياه .

حسب المادة 86 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نفهم الصادر بإلغاء الدفتر العقاري سواء تعلق ذلك بإبطال الحقوق العينية أو إلغائها يسري بأثر رجعي ولا يمكن الاحتجاج به في مواجهة الخلف الخاص، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل الفسخ أو الإلغاء مشهرا مسبقا.

الخلاصة:

يتضح مما سبق أن المشرع الجزائري قد حاول قدر المستطاع إيجاد أفضل الطرق للمحافظة على إستقرار المعاملات العقارية، وتشجيع الإئتمان العقاري وهذا بتبنيه لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على ضبط المعاملات العقارية وربطها بالعقار ذاته دون مراعاة للشخص القائم بها.

وأن طريقة مراجعة الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي لا تكون إلا بعرضها أمام المحكمة الإدارية على أساس التمسك بسندات إثبات الملكية العقارية التي تؤسس لعملية التقييم. غيره أنه تفاديا للإشكالات المطروحة في تسوية هذه المنازعات يتعين تبني الأساليب التالية:

أولا الحرص على توعية المتدخلين بأهمية تنفيذ إجراءات المسح والتحقق العقاري في الميدان للكشف عن الملاك والحائزين من أجل تفادي حالات التقييم لحساب مجهول المنتشرة بكثرة.

توسيع اختصاص القاضي العقاري إلى كل ما يخص منازعات التقييم العقاري حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها، لكون أن القاضي العقاري مؤهلا أكثر للنظر فيها، بحكم أنه الحامي الطبيعي لحق الملكية العقارية وبحكم عضويته كرئيس للجنة المسح خلال أعمال المسح.

إنشاء محاكم عقارية إدارية لفض النزاعات المتعلقة بالعقار وتكوين قضاة متخصصين للفصل في هذا المجال. تعديل نص المادة 16 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، بالنص على آجال معقولة تمارس خلالها دعوى الطعن في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي ضمنا للاستقرار للمعاملات العقارية.

الهوامش:

- أستاذ محاضر أ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان.
- 2 عزوي حازم، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة لخضر، باتنة، 2010، ص.70.
- 3 عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة العاشرة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص. 351.
- 4 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، (قضية ت-ب ضد ح-س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2005، ص. 233 .
- 5 سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص. 11 .
- 6 لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراة، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص. 130 .
- 7 موسوي عبد الرزاق، " التقييم العقاري وطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة في الجزائر"، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، العدد 4، نوفمبر 2017، ص. 70.
- 8 علو عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص. 100 .
- 9 المادة 45 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
- 10 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 197920 مؤرخ في 28 جوان 2000، قضية -و- ز- م ضد و- ح- ر-، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، ج الأول، سنة 2004، ص. 171 .
- 11 القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري، ج.ر.ج.ج، العدد 20، الصادرة بتاريخ 9 مارس 1977 .
- 12 برجماني محفوظ، الضريبة العقارية في القانون الجزائري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، البلدة، 2009، ص. 16 .
- 13 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 282811 مؤرخ في 23 فيفري 2005، (قضية ت-ب ضد ح-س)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2005، ص. 23 . و أنظر أيضا :
- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 666056 مؤرخ في 14 جويلية 2011، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2012، ص. 184 .
- 14 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 196021 مؤرخ في 27 سبتمبر 2000، (قضية ل-ع ضد فريق-ل مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي، ج الأول، سنة 2004، ص. 106 .
- 15 مجلس الدولة، قرار رقم 49444 مؤرخ في 29 أكتوبر 2009، مجلة مجلس الدولة، العدد 10، سنة 2012، ص. 147 .
- 16 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 259635 مؤرخ في 21 أبريل 2004، (قضية ي-ر ضد ب-أ)، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2004، ص. 334 .
- 17 المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 448919 مؤرخ في 23 أبريل 2008، مجلة المحكمة العليا، العدد 1، سنة 2008، ص. 22 .
- 18 بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الثامنة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص. 76.