

إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم العقاري النهائي (دراسة تحليلية)

- عيساوي عبد القادر

باحث في الدكتوراه

- د. بوشنافة جمال

أستاذ محاضر "أ"

جامعة يحيى فارس المدية

ملخص

لا شك أن استقرار المجتمعات يكون نتيجة لتأمين المعاملات حفظا للحقوق والأموال، وهذا ما تأتى في مجال الملكية العقارية بفضل نظام الشهر العقاري الذي يصبغ التصرفات والمعاملات العقارية بطابع العلانية والائتمان العقاري.

وقد حذت الجزائر هذا الطريق من خلال تبني نظام الشهر العيني منذ منتصف سبعينات القرن الماضي في خطوة جريئة من الدولة الوطنية، لتنظيم الملكية العقارية بفضل جزأرة التشريعات لا سيما التشريعات العقارية، ولكن هذا التبني مبتور من أهم مبدأ من مبادئ الشهر العيني، ألا وهو مبدأ القوة الثبوتية المطلقة، وهو ما نلمسه من نص المادة 16 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تجيز إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي.

Abstract:

There is no doubt that the stability of communities is the result of securing the transactions report to protected rights and property community, this comes in property real estate domain thanks to publicity real estate rule which formulate actions and real estate nature global credit.

Algeria followed way by the adoption of the publicity kind since the mid seventies of the last century in a bold step from the national country, to regulate the property real estate thanks Algerians legislation, especially real estate legislation, but this adoption is truncated from the most important principle of the publicity kind, it the principle of absolute authority, this is what we see from the text of article 16 of the decree of establishment land registry which allow review of the final estate numbering.

مقدمة

لقد ارتبط قيام الدولة وصلابة بنيانها بمدى تأسيس نظامها القانوني على مبادئ و توسع منظومة الحقوق والحريات، وأصبح ذلك غير كاف بدون ضمانات حقيقة وفعلية، إذ لا يكفي أن تدرج أي دولة في دستورها هذه الحقوق وتعزز مبادئها ولا يكفي أن يتسع هذا للانضمام إلى الاتفاقيات والمعاهدات الدولية الحقوقية على غرار الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أو العهود والمواثيق الدولية، بل لا بد من وجود ضمانات فعلية أخرى.

و لعل القانون يعتبر أهم ضمانة فعلية يتم من خلالها معرفة قدرة الدولة في مجال الحقوق بوصفه يعتبر نتاج السلطة التي ينتخبها الشعب، ويكرس لنا سيادة القانون، والمبادئ التي تتفرع عنه، مثل أولوية التشريع المستخلصة من تدرج القواعد القانونية، مبدأ إنفراد التشريع، مبدأ المشروعية، وغيرها كلها مبادئ مرتبطة بسيادة القانون الذي يعد التشريع محوره الأساسي ودعامته، فالحاصل حاليا أن الثقة والسهولة والمرونة في موضوع الحقوق يتطلب أكثر تضمينها قواعد كتابية صادرة عن سلطة مختصة، حتى يتسنى التماس مفعولها فعليا من تطبيق هذه القواعد وسهولة رقابة ذلك قضائيا

و الحقوق العينية العقارية من أهم الحقوق التي خصها النظام القانوني العقاري بقواعد مضبوطة من حيث إنشائها أو نقلها أو تعديلها أو انقضائها، لذا فإن أحكام تأسيس السجل العقاري خصت مراجعة وإعادة النظر في الحقوق العقارية المتأتية من التقييم العقاري النهائي بضوابط محددة وحصرتها في جهة واحدة، وإن كان لهذه الأحكام استثناء.

وعطفا على ذلك، تكون هناك علاقة مباشرة بين النص القانوني وضمان الحقوق وأمنها وتوطيد الحكم الراشد، وللاستخبار مدى توفر هذه العلاقة بين هذه العناصر، جاء موضوع مقالنا هذا والذي يتمحور على الإشكالية التالية:

ما هو إطار ومحددات إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي ؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية، نقسم الموضوع إلى نقاط نتناول في الأولى الإطار القانوني لإعادة النظر في الحقوق المرقمة نهائيا وفي الثانية تقييم نص المادة 16 المتضمن إعادة النظر في الحقوق المرقمة نهائيا وفي الثالثة الآثار المترتبة عن إعمال نص المادة 16.

أولا- الإطار القانوني لإعادة النظر في الحقوق المرقمة نهائيا

لقد جاء التنصيص على إعادة النظر في الحقوق العقارية الناتجة عن التقييم العقاري النهائي، بموجب المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 193/93 المؤرخ في 19/05/1993¹، وسنتناول تبيان ذلك فيما يلي:

01- عرض النص: تنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر، على ما يلي:
"لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي² الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء.

و إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن تقييم لا يزال مؤقتا تطبيق لأحكام المادتين 13 و14 أعلاه، فإن هذا التقييم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي."

02- الإطار القانوني للنص: نص المادة 16 هو نص يتعلق بقواعد تأسيس السجل العقاري، وهو نص حديث في هذه القواعد، إذ يعود إلى آخر تعديل عرفه المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، وهذا بعد التعديلات البينية بموجب المرسوم رقم: 80-210 المؤرخ في: 13-09-1980 يعدل ويتمم المواد 15، 18، 89 منه³.

إن الإطار القانوني لتأسيس السجل العقاري في الجزائر، يعود إلى صدور الأمر رقم: 74-75 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم⁴، وهو تكريس لقيام نظام الشهر العيني⁵، حيث أنه بإقرار هذا النظام وتبنيه بصفة صريحة⁶، أصبح لازما على المشرع أن يتجه إلى بناء قانوني صلب يوفر ضابطي الملكية العقارية وهما السندات التي تلخص

¹ - جريدة رسمية عدد 34 لسنة 1993، وهو مرسوم يعدل ويتمم مرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25/03/1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30.

² - المشرع الجزائري لم يضع تعريفا محددا للتقييم العقاري بل اكتفى بتبيان حالاته، ويقصد بالتقييم العقاري قيد العقارات في السجل العقاري وإعطائها رقما تعرف به كبيان لهوية العقار، وهو هدف نظام الشهر العيني، وهذا التقييم إما يكون مؤقتا وإما يكون نهائيا، وهذا الأخير يعتبر كذلك بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها أو أصحاب الحقوق عليها سندات معتد بها قانونا في إثبات الملكية والحقوق العقارية، كما يعد التقييم نهائيا بتحول التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي، أنظر في ذلك: ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الطبعة الثانية، 2015، ص 236.

³ - جريدة رسمية عدد 38 لسنة 1980.

- جريدة رسمية عدد 92، وتم تعديله مؤخرا فقط بعد أكثر من أربعين سنة من إصداره، بموجب قانوني المالية لسنتي 2015 و2018.⁴
5- الشهر العيني هو أحد أنظمة الشهر العقاري إلى جانب ما يعرف بنظام الشهر الشخصي، يعتمد على بيانات العقار أساسا في عملية الإشهار، بخلاف الشهر الشخصي الذي يعتمد على شخص المالك في هذه العملية، أنظر في ذلك: مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة أولى، دار هومة، 2007، ص 13.

⁶ - رغم تبني هذا النظام بصفة أساسية، إلا أن المشرع الجزائري أبقى على نظام الشهر الشخصي بصفة انتقالية في المناطق التي لم تخضع للمسح.

الجاناب القانوني للمالك، والتحكم في كفيات استعمال محل الملكية بما يتوافق والجوانب التنظيمية والتقنية الملائمة لطبيعة الأرض وأهداف استعمالها وتوظيفها، وبالطبع كان نظام الشهر العيني هو الأنسب في خياراته طالما أن واقع الملكية بما فيها ملكية الدولة لا تتوفر على سندات تثبتها، لذا نجد الإشارة إلى هذا الخيار، بدأت من أحكام الأمر رقم: 71-73 المؤرخ في: 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية¹، ولتطبيق هذا النظام نجد المشرع قد سن إلى جانب المرسوم رقم: 63-76 السابق الذكر، كذلك المرسوم رقم: 62-76 الذي يحمل نفس التاريخ، والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم².

وأنه بالرجوع إلى وضع المادة 16 موضوعنا نجدها مادة تنفيذية جديدة في حكمها، إذ أن المادة 16 بموقعها ونصها القديم في المرسوم رقم: 63-76 السابق الذكر تنص على ما يلي:

"أن الاعتراض على تسجيل لا يوقف إشهار العقار المثل، ورتبة هذا التسجيل المحتمل يحتفظ به بواسطة تأشير مسبق".

الملاحظ أن نص هذه المادة يختلف تماما على نص مادة البحث شكلا وموضوعا، فالمادة السابقة موضوعها إجرائي مفاده أن الرهون المقيدة لدى المحافظ العقاري لا تؤثر على عملية تقييم العقار بالسجل العقاري، إنما يجب عليه أن يؤشرها ورتبتها على البطاقة العقارية المنشأة بهذه المناسبة على العقار، بينما النص موضوعنا يتعلق بحكم إعادة النظر في التقييم النهائي وبالتالي ليس بينهما أي ارتباط ونقول أن هذا النص قد ألغى تماما النص السابق.

03- جمل النص والقاعدة القانونية المستخلصة منه : سنتناول هذه الدراسة حسب الشكل ثم الموضوع، وذلك فيما يلي:

أ_ في الشكل : يلاحظ من خلال عرض النص، أنه يحتوي على فقرتين، الفقرة الأولى، جاء نصها على شكل جملة تتميز من أنها تحتوي على المستثنى وهو "القضاء"، ومستثنى منه محذوف، وأداة الاستثناء "إلا"، وبالتالي نسمي هذا الاستثناء "لا يمكن" منفي ناقص، أما الفقرة الثانية، فنصها جاء على شكل جملة شرطية، أداة الشرط "إذا"، فعل الشرط، وجواب الشرط.

ب- في الموضوع : سنتناول دراسة ذلك من خلال فقرتي المادة كلا على حدى، وذلك فيما يلي:

ب1- بخصوص الفقرة الأولى : سنبين عناصر القاعدة القانونية المستخلصة، ثم طبيعة النص، وذلك فيما يلي:

¹ - جريدة رسمية عدد 97، حيث تنص المادة 24 من هذا الأمر، على أنه: "تؤسس في نطاق دائرة كل بلدية خزانة للبطاقات العقارية...تحدد في زمان لاحق البيانات التي ينبغي أن تدرج في كل خزانة للبطاقات العقارية البلدية وكذلك كفيات ضبطها واستعمالها".

² - جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976.

ب1/1- القاعدة القانونية : من خلال جمل النص نستخلص القاعدة القانونية التي تتوزع إلى العناصر التالية:

ب1/1/1- الفرض القانوني : من خلال النص يتم حصر الفرض القانوني في جملة "الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12 و13 و14" وبالتالي يضم الأوضاع القانونية المقيدة بالسجل العقاري¹، المتأتية من تطبيق:

- التقييم النهائي الفوري الوارد ضمن الحكم القانوني للمادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي والمنجز باسم أصحاب العقارات محله، و الذين كانوا يحوزون على سندات وعقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة، وإن كان القصد هو السندات الرسمية المشهورة لدى المحافظة العقارية المخول لها اختصاص العقار موضوع التقييم، أو المحافظات الأخرى التي كانت مختصة أثناء إتمام إجراء الإشهار بشرط بقاء هذه السندات محافظة على حداتها وحجيتها أي حقوق مشهورة لازالت قائمة.

- التقييم النهائي المستند على تقييم مؤقت لمدة 04 أشهر يجري سريانها من يوم التقييم والنتائج دون تسجيل أي اعتراض، وهذا تطبيقا للحكم القانوني للمادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي، المنجز باسم الملاك الظاهرين للعقارات محله والذين ليست لهم سندات ملكية قانونية، والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال.

- التقييم النهائي المقام على تقييم مؤقت لمدة سنتين يجري سريانها من يوم التقييم، وهذا تطبيقا للحكم القانوني للمادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي، المنجز باسم الملاك الظاهرين للعقارات محله والذين ليست لهم سندات إثبات كافية، والنتائج بدون تسجيل أي اعتراض، ولم يظهر للمحافظ العقاري خلال هذه المدة أي حقوق عينية مؤكدة على هذه العقارات في هذا الوضع.

ب2/1/1- الحكم القانوني : عموما يتكون الحكم القانوني، من الفعل القانوني²، والفاعل القانوني³، فالفعل القانوني للفقرة الأولى السابق ذكرها، ينحصر في نفي إمكانية إعادة النظر، بينما الفاعل

¹-السجل العقاري عبارة عن مجموعة البطاقات العقارية تمسك على مستوى كل بلدية وعلى مستوى المصلحة المكلفة بمسك السجل العقاري وهي المحافظة العقارية وانه يتم إعداده وفقا لإجراءات معينة تبدأ بعملية المسح العام للأراضي ثم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية التي تشكل ما يسمى بالسجل العقاري(العيني)، أنظر في ذلك:جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص125.

- الفعل القانوني هو جزء من الجملة القانونية، وهو ما يقال فيه للفاعل القانوني ما الذي يجب أن يفعله أولا يفعله وما الذي يجوز وما لا يجوز له.²

أنظر في ذلك: سماعيل بن حفاف، الصياغة التشريعية ودورها في خدمة التشريع مقال منشور بمجلة المعيار، المركز الجامعي بتيسمسيلت، العدد08، 2003، ص122.

- الفاعل القانوني هو الشخص الذي يخول حقا أو التزاما أو امتياز أو سلطة. أنظر المرجع السابق.³

القانوني أو المخاطب كمستثنى من فعل النفي، هو القضاء دون سواه، وبالتالي فالحكم إمكانية إعادة النظر محصور ومقتصر على القضاء دون سواه.

ب/1-2- بخصوص طبيعة النص: الملاحظ أن نص المادة 16 لا يحمل طابع التنفيذ والصفة التطبيقية، ذلك أنه إذا عدنا إلى مواد الأمر رقم: 75-74 السالف الذكر، لا نجد أي إشارة إلى موضوع هذا النص، مما يعني بمفهوم آخر أنه نص المادة أصيل محدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 93-123 السابق الذكر، فضلا على القاعدة القانونية الواردة فيه جاءت على صيغة الأمر، مما يفيد الوجوبية والإلزام.

ب 2- بخصوص الفقرة الثانية: من خلال جمل الفقرة الثانية، نلاحظ بأنها لا تحمل أي قاعدة قانونية بمعنى فرض وحكم قانونيين (من، يفعل، ماذا)، فلا وجود لفاعل مخاطب بالفعل القانوني، ذلك أن الفاعل يجب أن يكون شخص عام، أو فئة معينة من الناس، أو شخص بالذات، وهذا ما لم يشر إليه إطلاقا نص الفقرة، وبالتالي فهي تحمل أمرا قانونيا يجب التقيد به من كل المخاطبين بالقانون.

ثانيا- تقييم نص المادة

سنتناول تقييم نص المادة بالإرتكاز على جملة من النقاط فيما يلي:

01- من حيث طبيعة النص : من وضع النص ضمن مواد مرسوم تنفيذي، وبعد تفحص موضوعه، نجد أنه لم يرد تأسيس له في النص القانوني الإطار، وبأنه نص جديد تماما، ومن خلال موضوعه - الحقوق -، نجد أن هذا فيه مساس وعدم مراعاة للأحكام التأسيسية الواردة في الدستور الذي كان سائر النفاذ (دستور 1989)، حيث نجد أن المادة 115 منه التي تنص على أن "يشعر المجلس الشعبي الوطني في المجالات التي خولها إياه الدستور.

ويدخل كذلك في مجال القانون ما يأتي:

1) حقوق الأشخاص وواجباتهم الأساسية، لاسيما نظام الحريات العمومية، وحماية الحريات الفردية، وواجبات المواطنين....."، وهو نفس النص المؤكد ضمن المادة 122 من دستور 1996 التي تقابلها المادة 140 ضمن التعديل الدستوري الأخير، بعد التعديل في شكل المؤسسة التشريعية¹. وبالتالي فليس من اختصاص السلطة التنفيذية أن تشرع في موضوع حقوق الأشخاص وما يرتبط بها، وبالأخص الحكومة التي تنحصر مهامها في تطبيق وتنفيذ القوانين والتنظيمات طبقا لنص المادة 81 من الدستور 1989، والمادة 99 من التعديل الدستوري لسنة 2016، وبالتالي النص موضوع

- وردت ضمن الفصل المتعلق بالسلطة التشريعية.¹

النقاش هو اختصاص أصيل للسلطة التشريعية، لأنه يتعلق بالملكية الخاصة المضمونة بما كفله لها الدستور¹.

02- في موضوع نص المادة 16: ذكرنا آنفا أن نص المادة يضم فقرتين، الفقرة الأولى موضوعها الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي، بينما الفقرة الثانية موضوعها التقييم المؤقت الوارد بشأنه نزاع، وبالتالي فالفقرتين تحملان فكرتين مختلفتين تماما، حيث نرى أن الفقرة الثانية فكرتها مرتبطة بالفكرة الواردة في نص المادة 15 من نفس المرسوم، أين نجد أن هذه الأخيرة نطاقها هو الإجراءات التي يجب اتخاذها بشأن التقييم المؤقت الذي نشب بشأنه اعتراض، فهذه المادة تبين كيفية إتمام الاعتراض من قبل المعارض، وما يجب أن يقوم به المحافظ العقاري في هذه الحالة، وكيفية إنهاء النزاع إما بقبول الصلح الذي يجريه المحافظ العقاري، وإما بإسقاط مدة عرض النزاع أمام القضاء المختص التي هي مقررة بستة أشهر من تاريخ محضر تبليغ محضر عدم الصلح من قبل المحافظ العقاري وبالتالي إبقاء وضع التقييم على حاله، وإما بانتظار ما تؤول إليه الدعوى موضوع النزاع من قضاء، وعليه، يبدو أن هذه الفقرة ليست منسجمة مع الفقرة الأولى، وبالتالي يكون موضعها الملائم هو المادة 15 التي تسبقها.

03- في عدم انسجام الأحكام القانونية: تحمل الفقرة الأولى من نص المادة 16، حكما قانونيا مفاده إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي، والملاحظ في هذا الشأن أن مسألة التقييم النهائي مرتبطة ارتباطا وثيقا بإتمام الإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري، فغاية الشهر العيني كما يستفاد من القانون الإطار أي الأمر رقم: 75-74 لاسيما المادتين 2، 3 منه، هو تأسيس السجل العقاري، وهذا بالطبع على العديد من المبادئ ومنها مبدأ التطهير المطلق للحقوق العقارية، ومبدأ أن هذا الإجراء هو تأسيسي للحقوق أي مصدرا مطلقا لها، وقد وضع المشرع ما يدل على ذلك ضمن المادة 89 من نفس المرسوم، بعدما عرفت العديد من التعديلات التي طرأت على نصها الأول الوارد بالمرسوم رقم: 76-63 السابق ذكره، وعند ملاحظتنا لنصها نجد: "تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه:

- عند الإجراء الأولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد من 8 إلى 18 من هذا المرسوم....."، وحتى يتضح الأمر نجد الفقرة الأولى من المادة 88 تنص على أن: "لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في محافظة عقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارنة للعقد أو للقرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير وذلك مع مراعاة أحكام المادة 89 أدناه"، حيث يلاحظ أنه بموجب هذه الفقرة يجب عدم إجراء إشهار أي عقد أو قرار قضائي أو شهادة نقل ملكية ما لم يكن للحق موضوعها شهر مسبق أو مقارنة، وأنه طبقا لأحكام المادة 793 من القانون المدني الجزائري، والمادتين 15، 16 من الأمر

- أنظر المادة 52 من دستور 1996، التي تقابلها 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016.¹

رقم: 74-75 لا تنقل الحقوق العينية العقارية إلا بالإشهار العقاري، مما يعني بالضرورة أنه بدون وجود إشهار مسبق أو مقارنة لا تنتقل الحقوق، غير أن الفقرة الأولى من المادة 89 جعلت شهر الحقوق وتأسيسها معفى من الإشهار المسبق والمقارن، وهذا يدل على مبدئي تطهير الملكية وتأسيسها بالإجراء الأولي للسجل العقاري، غير أن المادة 16 المحدثه في فقرتها الأولى جاء حكمها يناقض ذلك حيث قررت إمكانية مراجعة هذه الحقوق بعد تقييمها ترقيما نهائيا في السجل العقاري، مما يدل أنها جاءت بحكم نقيض تماما للحكم الأول، وبالتالي يطرح السؤال هنا ما جدوى أن نؤسس السجل العقاري على مبادئ ثم نتراجع عن هذه المبادئ؟.

ومما يزيد في صعوبة الأمر أن حكم الفقرة الأولى جاء عاما وبدون أي قيد أو شرط، فالحكم فقط حدد القضاء كفاعل قانوني دون سواه، ولكنه وضع كل أعمال الإجراء الأولي للسجل العقاري النهائية رهن إعادة النظر دون استثناء، وإن قلنا إنه حتى التقييمات المؤقتة يشملها حكم المراجعة طالما أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد ألحق حكم إلغائها والتصدي لها لجهة القضاء العقاري¹، كما أنه لم يحدد زمنا تنتهي إليه هذه المراجعة، حيث ترك الحكم بدون أي قيد للزمّن مع أن هذا الأمر فيه خطورة كبيرة سنناقشها في الآثار على تداول الحقوق أو ما يسمى بالأعمال أو التصرفات اللاحقة.

إنه فضلا على ذلك، يطرح حكم الفقرة الأولى من المادة 16 مشكلا آخر، نجده ينحصر في حدود التقييم النهائي الذي استقر بعد تطبيق أحكام المادة 15 من نفس المرسوم، فنص المادة لم يشر إلى وضع هذا التقييم النهائي، حيث أشار إلى كل من المواد 12، 13، 14 ولم يشر إلى هذه المادة، مع العلم أن هذه المادة تحمل وضعا خاصا يتعلق بإثبات التقييم استنادا إلى أحكام القضاء، فهل أن المشرع اعتبر أحكام القضاء يصاحبها طابعها القضائي وطرق الطعن الخاصة بها، وبالتالي فالتالي فالتالي يكون في الأحكام ذاتها لا في التقييم النهائي محله، والتي يمكن أن تكون أي هذه الأحكام محل طعن باعتراض الغير الخارج عن الخصومة طبقا لأحكام المواد 380 وما يليها والمواد 960 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أنه أشار في الفقرة الثانية إلى ما يفيد ذلك، من أن التقييم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، أم أن الأمر غير ذلك، خاصة أنه إذا ما علمنا أن التقييم المؤقت لا يكون لأصحابه قطعيا ما يفيد الملكية، وأنه بإثارة أي نزاع فالقاضي لا يحكم بالملكية لأن عناصرها غير متوفرة إطلاقا في النزاع المعروف عليه، وبالتالي فالحكم الذي يصدره لا يمكن أن يمكن المحكوم له بالملكية، بل غاية ما يفيد أنه ينهي الاعتراض والنزاع حول التقييم المؤقت ويحرر وقف الأجل المنصوص عليها في المادتين 13، 14، لاستكمالها، وأنه يمكن إثارة نزاع من الغير الخارج عن

¹ - أنظر المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، هذا عن المراجعة القضائية، حيث يمكن القيام بمراجعة إدارية من طرف المحافظ العقاري، في حالة المطالبة على أساس عقد ملكية مشهر ابتداء من 1975/07/05، وهو أمر تم استحداثه بموجب المادة 88 من قانون رقم 11/17 مؤرخ في 2017/12/27 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76.

الحكم السابق سواء أثناء سريان مدة التقييم أو بعدها وبالتالي تكون إعادة النظر في هذا التقييم حالة قائمة.

حيث تبقى من جهة أخرى حالة كانت معالجتها تتم قبلا بالعديد من التنظيمات والتعليمات الواردة من المديرية العامة للأموال الوطنية بوزارة المالية¹، وحاليا قد صدر فيها نصا تشريعي²، إنها حالة المجهول، فهذه الحالة تختلف تماما عن الأوضاع التي تقررها كل من المواد 12، 13، 14، 15، السابق ذكرها، فهي حالة كرسها الواقع العملي³، وكان من الأجدر أن لا نجد لها حيزا ضمن السجل العقاري الذي جاء للتأسيس والتعريف بالملكية والملاك، وإن وجدت يكون ذلك بشكل قليل، لكن الحاصل أنها أصبحت تمثل السمة الغالبة في السجل العقاري، وهذه الحالة نلخص فهمها من أن فرق مسح الأراضي عندما تمر على وحدات عقارية ولا تجد فيها أي أحد كما أنه لم يطالب بها فيما بعد من طرف أي كان، وتبقى على حالتها هذه، إلى غاية إيداع وثائق المسح وترقيم مشتملاتها حسب أوضاعها التي انتهت إليها من طرف المحافظ العقاري يبقى على هذه الحالات في حساب المجهول، وبعد مرور سنتين (والتي أصبحت 15 سنة بموجب نص المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75) من ترقيمها بهذا الوصف، يتم تحويلها إلى حساب الدولة، وترقيمها نهائيا باسمها، وهذا تطبيقا لما جاء ضمن التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 16 المؤرخة في: 24-05-1998 المتعلقة بـ سير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري⁴، على اعتبار أن عدم المطالبة بها يفيد بأنه لا مالك لها، وبالطبع هناك العديد من النصوص القانونية التي تفيد أيلولة الأملاك التي لا مالك لها إلى الدولة⁵، وإعمال مبادئ

¹ أمام تفاقم حالة المجهول قامت المديرية العامة للأموال الوطنية بإصدار تعليمتين للتكفل بهذه الحالات ومعالجتها، من خلال :
* مذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب "المجهول" - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها عقارات مشهورة.

* مذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب "المجهول" - حالة الملكيات العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

² المقصود هو نص المادة 23 مكرر المدرجة ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، بموجب المادة 67 من قانون رقم 10/14 مؤرخ في 2014/12/30 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78، والتي تم تعديلها بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 السالف الذكر.

³ يقصد بحالة المجهول أو الأملاك غير المطالب بها أن الوحدة العقارية لم تسجل من طرف فرق المسح ولم يطالب بها أي شخص أمام لجنة المسح، وتم إيداعها بتقييمها ضمن حساب يعرف "بحساب المجهول"، والذي أصبح يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، ويرقمها المحافظ العقاري على هذا الوضع طيلة مدة التقييم المؤقت ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

- هذه التعليمات تمثل إطارا عاما لسير عمليات مسح الأراضي العام والتقييم العقاري.⁴

⁵ لاحظ أحكام المواد 48، 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01-12-1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم ،جريدة رسمية عدد 52.

الشهر العيني وبالأخص المبادئ التي سبق ذكرها جعلها تكون معفية من الواجبات التي تضمنتها هذه النصوص وإخضاعها فقط لشروط تأسيس السجل العقاري.

إنه بالفعل كان هناك العديد من التعليمات المعالجة للحالة، على اختلاف وضع الطالبين لها فيما بعد من أصحاب سندات صحيحة سارية النفاذ، ومن حائزين يطالبون باسترجاع هذه الأملاك مستنديين إلى عناصر الحيابة الفعلية، لكن المشرع مؤخرًا أدرج المادة 23 مكرر ضمن مواد الأمر رقم: 74-75، وجاء موضوعها هو كيفية معالجة وضع العقارات التي لم يطالب بها خلال عمليات مسح الأراضي، ولم تتمكن فرق المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، حيث قرر ضمها أنه يجب تسجيل هذه العقارات في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي"، وترقم بذلك ترقيما مؤقتا لمدة خمس عشرة (15) سنة، إذا ظهر من يطالب بها ولديه سند ملكية مشهر، وفي غياب أي نزاع مطروح على القضاء، وبعد أن يتأكد المحافظ العقاري من الوضع ومن خلال التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، يرقم حينها العقار ترقيما نهائيا باسم مالكة، أما إذا كانت المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيابة المنتجة لآثارها القانونية، فيجب أن يتم ذلك خلال أجل سنتين (2) من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري بعد التحقيق اللازم عبر مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ إيداع الطلب، لكن، يبقى السؤال المطروح، ما هو وضع هذه العقارات بعد انتهاء مدة الـ 15 سنة التي ذكرتها المادة هل يجوز إعادة النظر في ترقيمها النهائي أم لا؟، كما جاء حكم الفقرة محل دراستنا والذي جاء بدون أي قيد زمني يذكر، كما انه في حالة عدم توفر الطالب على سند صحيح أو رفضت اللجنة طلبه، هل يحق له استعمال حق المطالبة بإعادة النظر أمام القضاء؟

04- موقف القضاء في تفسير الفقرة الأولى من المادة 16: لحقيقة أن موقف القضاء من تفسير هذه الفقرة يبقى غير واضح، حيث لم يسجل في مجمل الأحكام الصادرة عن القضاء وخاصة القضاء الإداري وقضاء مجلس الدولة تحديدا أي موقف من حكم هذه الفقرة، لكن، يمكن أن نستخلص تفسيره من تطبيقاتها على النزاعات المعروضة عليه، ونميز هنا ما يلي:

أ- في الاختصاص: نلاحظ أنه بالنسبة للترقيم المؤقت بين أشخاص القانون الخاص فقد فصل فيه المشرع صراحة حينما أسنده بموجب المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للقسم العقاري، بينما إذا ما توافر في النزاع أحد أشخاص القانون العام فالأكيد أنه بالاستناد إلى المعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من نفس القانون الإجرائي، ينعقد الاختصاص إلى القضاء الإداري، لكن بخصوص النص موضوعنا فهو يتعلق بالترقيم النهائي ويذكر القضاء دون سواه، وأمام ازدواجية القضاء، فأى قضاء يختص إذا بالنظر في هذه الحالة؟.

الحاصل أن مسألة النزاعات التي تدور حول التقييم النهائي شأنها شأن النزاعات المتعلقة بالتقييم المؤقت قد تنشأ بين أطراف من بينهم شخص من أشخاص القانون العام، كما قد تنشأ بين أشخاص القانون الخاص وهو الغالب، وهنا بطبيعة الحال ينعدم المعيار الذي يخول الاختصاص للقضاء الإداري، إذ أن هذا الأخير في مثل هذه النزاعات يجد نفسه أمام طرفي نزاع خارجين تماما عن اختصاصه، وقد يقول قائل أن هؤلاء الأطراف يتواجد من بينهم من يمثل وزير المالية (المحافظ العقاري)¹، أي تمثيل لشخص معنوي هو الدولة، لكن المحافظ العقاري ليست له أي مصلحة في النزاع، كما أنه باعتباره معفي من أي مسؤولية في تقييم الحقوق المكونة للإجراء الأول لتأسيس السجل العقاري، فهي تودع كما تداولت عليها لجنة المسح وترقم على حالها استنادا لوثائق المسح المودعة²، باستثناء قيام المحافظ العقاري بمحاولة الصلح التي ليس لها أي أثر قانوني على هذه الحقوق، أو في حالة مراجعة التقييم المؤقت المبررة بموجب المادة 88 من قانون المالية لسنة 2018، أو نتيجة لتطبيق أحكام المادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 كما سبق بيانه، وعليه فتواجد المحافظ العقاري من عدمه لا يعطي النزاع أي وصف.

لكن الحاصل، أن القضاء الإداري قد استأثر بالفعل بمسألة الاختصاص دون سواه في إعادة النظر في التقييم النهائي³، لكن لم تظهر مبرراته في ذلك من حيث الإسناد القانوني الواضح، يبقى إذا نرى ما يبرر ذلك بالنسبة لطبيعة الدعوى.

ب- في طبيعة الدعوى: لقد تبني القاضي الإداري في تطبيق حكم النص المعني موقفين وهما:

ب1- الموقف الأول: يعتبر فيه أن النزاع ينصب حول إلغاء التقييم النهائي، وأصدر أحكامه بناء على ذلك، وبالتالي يكون صنف الدعوى بأنها دعوى إلغاء⁴، غير أننا نتساءل كيف استقر عند هذا التفسير،

¹ - المحافظ العقاري غير مفوض لتمثيل وزير المالية في القضايا التي يختص فيها أمام القضاء، والوزير يفوض عنه كل من مدراء أملاك الدولة والحفظ العقاري أمام المحاكم الإدارية والمحاكم والمجالس القضائية والمدير العام للأملاك الوطنية أمام كل من مجلس الدولة والمحكمة العليا، بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20، جريدة رسمية عدد 20.

- وهذا ما أكدته المادة 11 من الأمر رقم 74/75، بعد التعديل بموجب المادة 65 من قانون المالية لسنة 2015.²

³ - حيث استقر مجلس الدولة في عديد قراراته على عقد الاختصاص في إلغاء التقييم العقاري النهائي لصالح جهات القضاء الإداري، أنظر مثلا قراره رقم 34825 بتاريخ 2007/07/25.

لاحظ في ذلك أيضا: مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 9108 المؤرخة في 2007/12/02 المتعلقة بالاختصاص النوعي للغرف الجهوية بالفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية، حيث يلاحظ من الناحية العملية الخلط الكبير بين إلغاء التقييم العقاري وكذا إلغاء الدفاتر العقاري الذي ماهو إلا تجسيد لهذا التقييم النهائي، والذي يعودى اختصاص النظر فيه إلى المحاكم الإدارية.

⁴ - دعوى الإلغاء هي دعوى موضوعية أو عينية تقوم على مخاصمة القرار الإداري غير المشروع، وهي موجهة ضد القرار الإداري ويتعين لقبول الدعوى ان يكون القرار قائما ومنتجا لأثاره عند إقامة الدعوى، لاحظ في ذلك، مازن ليلوراضي، موسوعة القضاء الإداري مبدأ المشروعاتية - قضاء الإلغاء - قضاء التعويض مع أحدث القرارات والفتاوى، المجلد الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى 2016، لبنان، ص:140. أنظر كذلك: بوضيف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء 2، كليك للنشر، الطبعة الأولى، 2012، ص:228.

فالنص التشريعي يقول بإعادة النظر، ولم يقل إلغاء التقييم النهائي، حتى انه في اختصاص القسم العقاري لم يذكر عبارة إلغاء التقييم العقاري المؤقت، هذا من جهة، كما أن القاضي الإداري هو قاضي مختص في دعاوى الإلغاء ويعرف جيدا أن لهذه الدعوى شروط وخصائص معينة ولا يمكن ممارستها جزافا، وأن أحكامه فيها كاشفة للبطلان ومقررة لمصلحة القانون، إذ أنه لا يسوغ له الوقوف عند حالة الإلغاء ولا يكشف عنها، فكما هو مقرر أن دعوى الإلغاء هي دعوى مشروعية، عينية وأحكام القضاء فيها تكون مطلقة وتنصب على فحص قرار أو عقد إداري في حد ذاته، أي هدفها هذه الوسيلة دون سواها، فأين هو القرار أو العقد الإداري في دعوى إعادة النظر في التقييم النهائي؟ وبالتالي لو أراد المشرع أن يعني تماما بإعادة النظر - الإلغاء - لأستعمل فعل "يجب"، لا أن يستعمل فعل "يمكن" الذي ينطوي تحديدا على الجوازية، فعبارة لا يمكن التي جاءت في مواجهة الجميع، تكون أمام القضاء بنفي النفي أي يمكن، وشتان بين يجب التي يستدعيها الحال القانوني للإلغاء، وبين يمكن التي تنطوي على الجوازية، هذا من جهة، ومن جهة أخرى أنه عمليا لا يمكن مسaire هذا الاتجاه فدعوى الإلغاء كما سبق الإشارة إليها تتوقف عند إصدار القاضي الإداري لحكمه بإلغاء القرار وإعدامه ويكون حكمها هذا مطلقا وفي مواجهة الجميع، فكيف إذن أن يقرر القاضي الإداري في دعوى إلغاء التقييم العقاري لمصلحة شخص، ثم ينشأ نزاع من شخص آخر يطالب هو أيضا بإلغاء التقييم ويعيد القاضي الإداري النظر في طلبه، قد يفيد أن النص أراد أن يقرب وضع إعادة النظر بأنها دعوى قضاء كامل¹، التي هي نوع من أنواع الدعاوى الإدارية وفيها لا يكون طلب الإلغاء فقط وحده كما هو الحال في دعوى الإلغاء، بل هناك طلبات أخرى لمصلحة المدعي ومنها إعادة تقييم العقار باسمه، وربما هذا هو المعنى الأقرب للنص والذي يستقر عنده المنطق القانوني، لكن هل يمكننا تجاوز حكم الإلغاء هنا خاصة أن تمكين المدعي من طلباته لا يتأت إلا بإلغاء التقييم المطعون فيه فهل الطعن هنا ينصب على عمل إداري مخالف للقانون في حد ذاته، أم يتعلق بمحل هذا العمل أي الحقوق التي أسسها؟.

ب-2- الموقف الثاني: الحقيقة أن هذا الأمر يقودنا إلى ما استجد من موقف القاضي الإداري الذي يتجه حاليا في بعض القضايا إلى فصل مسألة إعادة النظر في التقييم النهائي ويقسمها بينه وبين القاضي العقاري، حيث أنه لا يقبل النزاعات الرامية إلى إلغاء التقييم والمستندة إلى نزاعات حول الملكية لعدم الاختصاص النوعي فاسحا المجال ليتدخل القاضي العقاري هنا تحت باب النزاع حول

¹ - دعوى القضاء الكامل، هي الدعوى التي يهدف من ورائها التعويض عن الضرر الذي أصابه، أنظر في ذلك: بوضياف عادل، المرجع السابق، ص 230. وكذلك: يتمثل القضاء الكامل أو الشامل في دعاوى التعويض ودعاوى المنازعات المالية الخاصة بالموظفين والمنازعات الخاصة بالضرائب والرسوم والمنازعات المتعلقة بالعقود الإدارية، أنظر في ذلك: مازن ليلوراضي، المرجع السابق، ص 447.

الملكية أو الحيازة التي هي من اختصاصه¹، وبعد أن يفصل فيها يعاد الأمر إلى القاضي الإداري من أجل المطالبة بإلغاء التقييم للخصم المثبتة ملكيته، لكن هذا قادنا إلى تجزئة أعمال السجل العقاري، وتحميل الأطراف عناء السعي بين جهات القضاء المختلفة وأدخل الحقوق المقيدة بالسجل العقاري في متاهة أخرى، والغريب أن هذا بدون أن يوضح القاضي الإداري موقفه في ذلك ويؤسسه على تفسير واضح وصريح، بل اكتفى بالممارسة ليس إلا، وبالتالي كان موقفه سلبيا من هذا النص .

ثالثا: الآثار المترتبة عن أعمال نص المادة 16 الفقرة الأولى: امتدادا إلى توضيح القصد من اختبار النص ومدى ملاءمته لتوطيد الحقوق والحريات العامة، وطالما أن مبدأ سيادة القانون من آليات الحكم الراشد ويهدف إلى العديد من الأهداف المستجدة والتي أهمها الأمن القانوني، والأمن القضائي، سنرى إذن عبر هذا الربط ما هي الآثار التي أحدثها نص هذه الفقرة على هذين الغايتين الأساسيتين؟

01- الأمن القانوني: إن ضمان الأمن القانوني يعتبر المدخل الأساسي والمركزي لتأمين الأمن الاجتماعي والاقتصادي²، وبالتالي فخلاصة سيادة القواعد القانونية وغايتها الجوهرية والسامية هو الوصول إلى درجات متقدمة في تحقيق هذا الأمن، غير أنه في غياب تعريف محدد وجامع، بدا أن نركز على جملة من المبادئ التي اتفق على أنها معايير لتحقيقه، وبالتالي فسوف نناقش الآثار التي أحدثها النص موضوع بحثنا على هذه المبادئ وهذا في ما يلي:

يبدو من استقراء النص أنه يحمل الطابع العمومي (خاصية العمومية) بآتم معنى الكلمة وبالتالي فحق طلب إعادة النظر في التقييم العقاري النهائي هو من جهة، مكفول للجميع فكما أن حق التقاضي مكفول دستوريا³، فكذلك المادة 16 لم يحصر نصها على طلب فئة دون أخرى، ومن جهة أخرى أن أهم ضمانات في ذلك تكون للقضاء، فالقضاء بوصفه مؤسسة دستورية لتطبيق القانون وضمن للشرعية فحكم المادة قد خولها وحدها حق إعادة النظر في التقييم النهائي، إذ يستخلص من ذلك أنه يمنع منعاً باتاً على الجميع استعمال هذه المكنة، بما فهم المحافظ العقاري الذي له سلطة حفظ السجل العقاري وتعديل محتوياته بما يقرره القانون، وفي هذا تكون فعلا المادة قد حققت مبدأ

¹ في هذا الصدد نجد أحكام قضائية إدارية، تسبب حكمها بأن: "وحيث والجال كذلك ومادام أن كل واحد من المدعي والمتدخلين في الخصام يزعم ملكيته لأرض النزاع بموجب عقود رسمية مسجلة ومشهرة وأن الفصل في الملكية يؤول إلى القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية طبقا للمادة 512 من ق.ا.م. فإنه يتعين التصريح بعدم الاختصاص النوعي....."

وفي الموضوع: عدم الاختصاص النوعي....."، وهذا ما قضت به المحكمة الإدارية بالجلفة في القضية رقم 16/00806 بتاريخ 2016/11/29 في القضية المرفوعة من وريث/ب.ا، ضد وزير المالية (ممثلا بكلا من مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري) وورثة/ب.م.

وفي ذات السياق وبنفس المنطوق قضت نفس المحكمة بموجب حكمها الصادر بتاريخ 2017/07/11 القضية رقم 17/00225، المرفوعة من وريثة/ب.م.ط، ضد وزير المالية (ممثلا بكلا من مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري).

<http://www.hesprsss.com/writers/74156.html> - من الانترنت العنوان: ²

المادتين 157 و158 من التعديل الدستوري لسنة 2016.³

المساواة وقررت ضمانه من ضمانات الحقوق وهو القضاء، لكن بالمقابل فحمل المادة للطابع التنفيذي وتأصيل حكمها يعد خرقاً لمبدأ الفصل بين السلطات وتجاوز للسلطة.

أما بخصوص شكل النص، فقد رأينا أنه يحمل العديد من الغموض فضلاً على أن فقرتي المادة غير مرتبطتين فكرة وإطاراً، فالفقرة الأولى حملت غموضاً كبيراً في توضيح حكمها القانوني - لا يمكن إعادة النظر - فما طبيعة الدعوى، وفاعلها القانوني -القضاء- أي قضاء هل القضاء الإداري أم القضاء العقاري؟، وهذا ما انعكس سلباً من حيث الموضوع وأحدث تناقضاً في النصوص القانونية كما رأينا سابقاً في التقييم.

أنه بالفعل فإن الغرض من إنشاء السجل العقاري هو تأسيس الحقوق والمحافظة عليها للتغلب على مشاكل قانونية لا حصر لها، أهمها تطهير الملكية العقارية وإنشاء سندات قانونية عليها وهذا بالطبع لتجاوز التراكم السابق من عهد الاستعمار، والانتقال من جهة أخرى إلى الاستئثار بوظائف الملكية الأخرى سواء أكانت اجتماعية أو اقتصادية، ائتمانية أو مالية، ومن هنا يظهر بالفعل أن توفير القاعدة القانونية أمن الحقوق المكتسبة، جد أساسي لتحقيق هذه الأهداف، فتأسيس الإجراء الأول للسجل العقاري وتأمينه من أن يكون عرضة لأي اهتزاز من شأنه أن يحقق للحقوق المكتسبة مجالاً واسعاً للاستثمار بشتى أشكاله، وأن تدعيم الائتمان¹، ويوفر للعلاقات التعاقدية مناخ الاستقرار، ويحافظ على المراكز القانونية المتعلقة بهذه الحقوق، لكن بعدما تفتن المشرع إلى مسألة إعفاء الإجراء الأول من قواعد الشهر المسبق وأصل الملكية بموجب المادة 89 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ومنع على المحافظ التدخل في محتوياته إلا بما يتعلق بالحقوق المحفوظة لديه سابقاً قبل إتمام التقييم النهائي²، أعاد نص المادة 16 الأمر إلى نقطة الصفر، بأن قرر إمكانية إعادة النظر في التقييم النهائي، معنى ذلك أن محتوى الإجراء الأول للسجل العقاري ليس آمناً إذ يجوز مراجعته وتعديله بل حتى إلغاء الحقوق المشهورة التي كرسها في أي وقت وفي أي حين، إذ كيف يعقل أن تمر مراحل تكوين هذا الإجراء كلها بدء من مرحلة التحديد ثم التحقيق ثم التداول ثم التقييم وإنهاء التقييم وتسليم دفاتر عقارية للمستفيد³، ثم نعرض كل ذلك للمراجعة حتى ولو كانت من قبل القضاء، فأمن القانون مقدم على أمن القضاء وأكثر ضماناً منه، والأمر تبدو خطورته أكثر إذ يمتد أثره إلى الغير حسن النية وذلك من خلال الأعمال والتصرفات اللاحقة للإجراء الأول والتي هي بالطبع تخضع إلى كل الوسائل التي أجازها القانون لانتقال الملكية، ولو نتبع المسألة بشكل عملي، نفترض أن

- مجيد خلفوني، المرجع السابق، ص 25.¹

- وهو ما تؤكد المادة 11 من الأمر رقم: 75-74 المعدل والمتمم، والمادة: 11 من المرسوم رقم: 76-63 المعدل والمتمم.²

³ - دفتر العقاري هو السند القانوني الوحيد للملكية عند تأسيس السجل العقاري، وهذا ما أكدته المادة 19 من الأمر رقم: 75-74، أنظر كذلك: بوشنافة جمال، المرجع السابق، ص 138.

شخصاً تحصل على دفتر عقاري على أرض كبيرة، ثم قام بتجزئتها وإشهار رخصة التجزئة، وإنجاز دفاتر جديدة عليها وقام ببيعها إلى العديد من الأشخاص هنا نكون بالطبع أمام آليتين إحداهما تتعلق بالنطاق المادي وتتطلب تفعيل وثائق المسح بشأنه وتعيينها سواء أكان التغيير في هذا النطاق عن طريق أدوات التعمير وأدوات القياس حيث تحدد بها وحدات عقارية جديدة، وآلية ثانية تتعلق بتغيير الوضع القانوني للوحدة العقارية ككل من خلال نقل الملكية، فما هو مصير الوضع الجديد، وما مصير الأشخاص المستقر عندهم آخر هذه الحقوق؟ فالمسألة لا تطرح من جانب واحد بل من العديد من الجوانب، جانب إداري يصعب فيه محو الأثر الذي نشأ عن التقييم الملغى خاصة إذ امتد، ويحدث ارتباكاً كبيراً في الوثائق والبطاقات العقارية، وجانب آخر يتعلق بطلبات الدعوى فمن المقرر أن الطلبات المتعلقة بإحداث أثر في السجل العقاري ينبغي أن تتوافق معه، فإذا أخطأ الحكم مراجع الوحدة العقارية فقد أخطأ القضاء الصحيح ويستحيل تنفيذه، وبالتالي فالمطالبة بإلغاء تقييم نهائي بحجة استرداد الملكية إذا ما كان قد امتد أثره إلى الغير بالأعمال اللاحقة إذا ما قضى فيه يكون القاضي قد قضى في وحدة عقارية غير موجودة ضمن السجل العقاري لأنه قد تم تعيينها واستحداث وحدات عقارية جديدة منها، وبمراجعة مسحية مغايرة تماماً لتلك المتعلقة بالوحدة الأصل، كما أن متابعة الوحدات الجديدة يصعب عملياً (حالة التجزئة مثلاً) كما أنه يكون توجيهها للدعوى لغير ذي صفة إذا ما كانت قد انتقلت ملكيتها للغير.

إن بقاء النص السابق بهذا الشكل يؤثر سلبياً في توفير الثقة في القاعدة القانونية، فهي تعتبر بمثابة الخطر المستمر الذي يهدد أي معاملة أو حق مكتسب في إطار قواعد السجل العقاري، ومن ثمة فإن النص التشريعي لا يحقق أي مجال من مجالات الأمن القانوني، وينبغي للمشرع أن يعيد النظر فيه، خصوصاً وأن فكرة الأمن القانوني تقوم على حفظ الحقوق، التوقع المشروع، والحقوق المكتسبة.. الخ¹.

02- الأمن القضائي: قد لا نجد للأمن القضائي تعريفاً محدداً، لكن نجد له وضعاً ملموساً من خلال العديد من قواعد الدستور تبدأ من استقلالية القاضي وضمان حق التقاضي للجميع واختصاص القضاء وحده بحماية المجتمع والحريات والضمان للجميع ولكل واحد المحافظة على حقوقهم الأساسية²، والقضاء قبل ذلك يطبق القانون وفقاً لمبدأ المشروعية، ويتأسس ويجسد المبادئ العليا، ولعل أهم وظيفة فيه أن ينزل القاعدة القانونية من مثاليته ويخضعها إلى الوقائع المتميزة بالتجدد والتشابك والتعقد، وبالتالي يعتبر بالفعل المحك الذي نحكم فيه على سلامة القاعدة من انحرافها، ويسعى إلى تقويمها، لكن، هل موقف القضاء في تفسير المادة 16 موضوع بحثنا يضم كل

¹ - موفق طيب شريف، تطور القيمة القانونية لفكرة الأمن القانوني، مداخلة ضمن أعمال ملتقى الأمن القانوني المنعقد يومي 6/5 ديسمبر 2012، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 35.

- المادتين 156 و 157 من التعديل الدستوري لسنة 2016.²

هذه المقومات وهذه المعايير، أم أن جرأة القاضي خاصة الإداري الذي له وسع كبير في استحداث قواعد جديدة ما زالت في الجزائر لم تتجاوز حرفية النص؟ الحقيقة أن مواقف القاضي الإداري ما زالت متذبذبة في هذا الشأن، ولا يعول عليها كثيرا في صناعة أمن قضائي، طالما أن القضاء لم يؤسس مكانة لنفسه من أجل تقويم واستخبار سلامة القاعدة القانونية¹، فكيف يوفر أمن قضائي يأتى معنى الكلمة، ويستعمل كل وسعه الممتد من مبادئ القانون إلى أبسط نص لائحي وقبل ذلك يستحضر في ذاته أن سبب تواجده هو الحريات والحقوق التي هي جوهر كل نظام قانوني، نترك هذا التساؤل مفتوحا للنقاش، خاصة أن دور مجلس الدولة يمتد إلى فحص مشروعية مشاريع القوانين².

الخاتمة

أردنا من خلال هذا الموضوع الوقوف عند مراجعة التقييم العقاري النهائي، ولأنه يتعلق بأهم الحقوق ألا وهو حق الملكية بالنظر إلى خصوصيته، ولأنه مكفول دستوريا، إذ يعتبر التشريع ضمانا من ضمانات حفظ هذه الحقوق، وهي دعامة من دعائم سيادته وتحقيق الأمن القانوني والقضائي به،، وخلصنا من خلاله أن النص ملبس بكثير من المخالفات الشكلية والموضوعية، وينبغي إذا ما أراد المشرع أن ينجح في مبتغاه المتمثل في إرساء وتأسيس السجل العقاري بكل ثبات وثقة في بياناته، أن يدرج حكم مسألة إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم العقاري النهائي ضمن أحكام الأمر رقم 74/75 هذا من جهة، ومن جهة ثانية و مراعاة للثقة الواجبة في السجل العقاري يجب تقييد هذا الحكم من حيث الزمن وعدم ممارسته على سبيل الإطلاق، لأن في ذلك زعزعة للاستقرار وإهدار للحقوق الثابتة بالسجل العقاري، على أن يؤسس على سبيل الاحتياط صندوق لضمان التعويضات المناسبة لأصحاب الحقوق الذين يفقدون ملكياتهم بسبب ترقيمها باسم أشخاص آخرين في السجل العقاري .

قائمة المراجع

01/المؤلفات

- بوضيف عادل، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء2، كليك للنشر، الطبعة الأولى، 2012.
- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

¹ - في هذا المعنى ، لاحظ:بوشير محند أمقران، تغيير الاجتهاد القضائي بين النص والتطبيق ، مداخلة ضمن أعمال ملتقى الأمن القانوني المنعقد يومي 5/6 ديسمبر 2012، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 68.

² - لاحظ نص المادة 140 بعد التعديل الدستوري لسنة 2016 .

- عبد القادر الشبخلي، الصياغة القانونية تشريعاً، فقهاً، محاماً، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2014.
- مازن ليلو راضي، موسوعة القضاء الإداري مبدأً المشروعية - قضاء الإلغاء - قضاء التعويض مع أحدث القرارات والفتاوى، المجلد الأول، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، لبنان.
- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة أولى، دار هومة، 2007.
- مصطفى العوجي، القاعدة القانونية في القانون المدني، طبعة مستحدثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الطبعة الثانية، 2015.
- 02/ المقالات و المداخلات**
- بوبشير محند أمقران، تغيير الاجتهاد القضائي بين النص والتطبيق، مداخلات ضمن أعمال ملتقى الأمن القانوني المنعقد يومي 5/6 ديسمبر 2012، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
- سماويل بن حفاف، الصياغة التشريعية ودورها في خدمة التشريع مقال منشور بمجلة المعيار، المركز الجامعي بتيسمسيلت، العدد 08، 2003.
- موفق طيب شريف، تطور القيمة القانونية لفكرة الأمن القانوني، مداخلات ضمن أعمال ملتقى الأمن القانوني المنعقد يومي 5/6 ديسمبر 2012، بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
- 03/ النصوص القانونية**
- دستور الجزائر 1989
- دستور الجزائر 1996
- التعديل الدستوري لسنة 2016 بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 06/03/2016، ج ر عدد 14.
- الأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97.
- القانون المدني الجزائري.
- الأمر 75/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، المعدل والمتمم بالقانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 المتضمن قانون المالية، ج ر عدد 78.
- القانون رقم: 90-30 المؤرخ في: 01-12-1990 ج ر عدد: 52، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 08-14 المؤرخ في: 20-07-2008 ج ر عدد: 44، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- القانون رقم 09/08 مؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21.

- القانون رقم 10/14 المؤرخ في 30/12/2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية عدد 78.

- القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27/12/2017 يتضمن قانون المالية لسنة 2018، جريدة رسمية عدد 76.

- مرسوم تنفيذي رقم: 93-123 المعدل والمتمم للمرسوم رقم: 76/63 المؤرخ في: 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري. ج ر عدد 34 بتاريخ: 17/05/1993.

- القرار الوزاري المؤرخ في: 20/02/1999، الصادر بالجريدة الرسمية رقم: 20.

- التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم: 16 المؤرخة في: 24-05-1998 المتعلقة ب: سير عمليات مسح الأراضي والتقييم العقاري.

- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 03/05/2003 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب "المجهول" - حالة الملكيات التي يوجد بشأنها عقارات مشهورة.

- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 04/09/2004 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة ، مسجلة في حساب "المجهول" - حالة الملكيات العقارات التي يطالب بتقييمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة.

- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 9108 المؤرخة في 02/12/2007 المتعلقة بالاختصاص النوعي للغرف الجهوية بالفصل في دعاوى إلغاء الدفاتر العقارية.

04/ القرارات والأحكام القضائية

- قرار مجلس الدولة (الغرفة الرابعة) رقم 34825 بتاريخ 25/07/2007، فهرس رقم 898.

- حكم المحكمة الإدارية بالجلفة في القضية رقم 16/00806 بتاريخ 29/11/2016 ، المرفوعة من وريث/ب.أ، ضد وزير المالية(ممثلا بكلا من مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري) وورثة/ب.م.

- حكم المحكمة الإدارية بالجلفة في القضية رقم 17/00225 بتاريخ 11/07/2017، المرفوعة من ورثة/ب.م.ط، ضد وزير المالية(ممثلا بكل من مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري).

05/ المواقع الالكترونية

<http://www.hesprss.com/writers/74156.html>