

## منازعات التقييم العقاري في التشريع الجزائري

حويدق عثمان، باحث في الدكتوراه

د. بوشنافة جمال أستاذ محاضر "أ"

جامعة يحيى فارس المدية

### ملخص:

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً.

يجر المحافظ العقاري محضراً بذلك يكون محل إشهار واسع ويقوم اثر ذلك بالبدء في تأسيس السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية المتعلقة بهذه العقارات المسووحة. يقوم المحافظ العقاري بتقييم هذه العقارات ترقيمًا مؤقتًا أو نهائيًا حسب الوثائق المودعة لديه، كما يقوم بمسك سجل خاص يفتح لتلقي الاعتراضات ضد التقييمات المؤقتة، حيث يتم تحديد جلسة لمحاولة الصلح فإذا فشل في ذلك يجرح محضر عدم الصلح، وعلى اثر ذلك تنشأ المنازعات بشأن هذه التقييمات والتي يؤول اختصاص إعادة النظر فيها يتراوح بين القضاء العادي أو الإداري حسب نوع التقييم وأطراف المنازعة، أما منازعات التقييمات النهائية فإن الاختصاص القضائي بشأنها يؤول دائماً إلى جهة القضاء الإداري.

### Abstract:

After the general cadastre operation, documents of this cadastre is put to the local real estate ( conservator ).

The real estate manager writes a report which will be advertised widely , he then starts establishing the real estate register through creating real estate cards to those cadastres.

The real estate manager enumerate those real estate either temporary or permanent according to the given documents , after that he exams special register for Amy objection also , he makes reconciliation and if this does not succeed , he will go to the court ordinary or type of enumeration , but for those final enumeration they will directly go to the administrative courts.

## مقدمة

لقد اهتم المشرع الجزائري بضبط الملكية العقارية وحمايتها والحفاظ عليها، وذلك عن طريق انتهاج نظام قانوني خاص بها، يتلاءم مع طبيعتها الخاصة، يظهر ذلك من خلال تأسيس السجل العقاري وتجسيد الحقوق العينية في هذا السجل.

لذلك نجد أن المشرع فرض إتباع عدة مراحل في هذا الشأن **انطلاقاً** من أعمال المسح العقاري وتنظيمه وتحديد الحدود، والتحقيق الميداني وترتيب الأقسام ومجموعات الملكية وإيداعها، **وصولاً** إلى عملية التقييم العقاري بأنواعه وحالاته، ثم الاعتراف بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى كل ذلك في ظل نظام الشهر العيني.

قد يتضرر في بعض الحالات أصحاب الحقوق العينية، فينسب الحق إلى غير صاحبه، أو يُخطأ في تحديد العقار أو مساحته، أو يرقم لفائدة الغير، أو قد يتغيب أصحاب الحقوق فيسجل في حساب المجهول.

لذلك حوّل المشرع حق الاعتراض ضد التقييم المؤقت أمام الإدارة المختصة أو حق اللجوء إلى القضاء المختص قصد نقض أو تعديل أو إلغاء التقييم عن طريق إتباع إجراءات قانونية معينة، وبذلك نكون أمام ما يسمى بمنازعة التقييم العقاري.

إن هذا الموضوع يحتل أهمية بالغة لارتباطه بالحفاظ على الملكية العقارية من جهة وكذا تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية من جهة ثانية، لذلك سيكون موضوع دراستنا الحالية. لتسليط الضوء على كل هذه النقاط الجوهرية من هذا الموضوع ارتأينا أن نطرح الإشكالية التالية :

**إلى أي مدى تساهم منازعات التقييم العقاري في الحفاظ على حق الملكية العقارية ؟**

ولتذليل هذه الإشكالية نطرح الأسئلة الفرعية التالية:

ما مفهوم منازعة التقييم العقاري ؟

ما هي حالات التقييم العقاري ؟

وما هي الجهة المختصة للفصل في منازعات التقييم العقاري ؟

للإجابة على هذه الإشكالية والتساؤلات الفرعية توجب علينا أن نقسم هذه الدراسة إلى مبحثين نتناول في المبحث الأول الإطار المفاهيمي لمنازعة التقييم العقاري، نعرض فيه على مفهوم المنازعة القضائية، تعريفها وشروطها العامة والخاصة ثم حالات التقييم العقاري المؤقت والنهائي. كما خصصنا المبحث الثاني إلى معرفة الجهة القضائية المختصة للفصل في منازعات التقييم العقاري والتي تتراوح حسب الحالة بين جهتي القضاء العادي والإداري.

### المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لمنازعة التقييم العقاري

تعتبر منازعة التقييم العقاري من بين المنازعات التي كثيرا ما تطرح أمام الجهات القضائية، وهذا لأهميتها لكونها تتعلق بالعقار الذي يعتبر الثروة الحقيقية من جهة، وكذلك نظرا للإشكالات والأخطاء التي غالبا ما تقع فيها لجان المسح العقاري من جهة أخرى، ويتم إيداع الوثائق التي تعدها هذه اللجان على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا التي تقوم بإعداد السجل العقاري عن طريق إنشاء البطاقات العقارية وفقاً لما جاء في وثائق المسح العام المودعة عن طريق ما يسمى بعملية التقييم العقاري.

تبتدئ المنازعة القضائية عن طريق الدعوى باعتبارها الوسيلة القانونية التي يستعملها صاحب الحق لحماية حقه أو استرداده في حالة التعدي عليه أو سلبه.

ومن خلال ما تقدم سنتطرق في هذا المبحث إلى مفهوم الدعوى بصفة عامة باعتبارها الطريق الوحيد لحماية الحق العيني المشهر في حالة الاعتداء عليه من خلال منازعات التقييم العقاري في المطلب الأول، ثم نتطرق إلى مفهوم عملية التقييم العقاري في حد ذاتها، وتبسيط الضوء على كل نوع من أنواع التقييم العقاري إذ على أساس ذلك نستطيع أن نحدد نوع المنازعة والجهة المختصة للفصل فيها والتي تتراوح بين القضاء العادي والإداري في المطلب الثاني.

### المطلب الأول: مفهوم الدعوى القضائية

إن الخوض في منازعة التقييم العقاري تستوجب علينا تعريف الدعوى ثم تمييزها عن غيرها من المفاهيم والمصطلحات المشابهة، ثم الشروط التي استوجبها المشرع لرفع الدعوى أمام الجهات القضائية، وتفصيل ذلك من خلال أربعة فروع نتناول في الفرع الأول تعريف الدعوى وفي الفرع

الثاني تمييز الدعوى عن غيرها من المفاهيم وفي الفرع الثالث خصائص الدعوى القضائية وأخيرا في الفرع الرابع شروط قبول الدعوى.

### الفرع الأول: تعريف الدعوى

إن الدعوى لغة هي الإدعاء، أما اصطلاحاً فهي المطالبة باستعادة حق أو حمايته وبالتالي فهي الوسيلة المشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، تبتدئ بافتتاح الدعوى ثم التكليف بالحضور في الزمان والمكان المحددين، وتنتهي بحكم قضائي.

كما عُرِّفت بأنها وسيلة إجرائية يلجأ إليها أي شخص طبيعي أو معنوي يدعي بحق أو يطالب بحمايته فهي حق ساكن قبل تحريكها، يتحرك بمجرد توجيه الادعاء إلى المدعى عليه<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: تمييز الدعوى عن غيرها من المفاهيم

يتشابه مفهوم الدعوى بالعديد من المصطلحات كالحق والمطالبة القضائية وحق اللجوء إلى القضاء لذلك سنحاول من خلال هذا الفرع تمييز الدعوى عن هذه المصطلحات وتفصيل ذلك في ثلاثة نقاط على التوالي

**أولاً- الدعوى والحق الذي تحميه:** إن الدعوى هي الحق في أحد ظواهره أو هي الحق متحرّكاً، فالحق يمثل حالة قانونية هادئة أما الدعوى فهي حالة قانونية وقت تحريك الحق<sup>2</sup>.

**ثانياً - الدعوى والمطالبة القضائية :** الدعوى هي السلطة المخوّلة لصاحب الحق في اللجوء للقضاء، ومتى استعمل صاحب الحق هذه السلطة نشأت المطالبة القضائية<sup>3</sup>.

**ثالثاً- الدعوى وحق اللجوء للقضاء:** إن حق التقاضي هو ذلك الحق المكفول بموجب الدستور وهو من الحقوق العامة التي لا يسأل الشخص عن استعماله إلا في حالة التعسف، ولا يجوز بأي حال من الأحوال التنازل عنه أو أن يسقط بالتقادم، في حين أن الدعوى مخوّلة لشخص محدد، يجوز التنازل عنها ويمكن أن تسقط بالتقادم<sup>4</sup>.

### الفرع الثالث: خصائص الدعوى القضائية

الدعوى القضائية حق كفله الدستور لكل شخص طبيعي أو معنوي فهي تشبه الحقوق الشخصية لكونها وسيلة حماية الحق لذلك فهي تتأثر بصفات الحق الذي تهدف إلى حمايته، وخصائصها هي:

- الدعوى حق وليست واجباً، لأن الشخص محيّر في مباشرة الدعوى.
- الدعوى حق يمكن التنازل عنه ولا يجوز الحرمان منه، ونتيجة ذلك لا يجوز الاتفاق بين الخصوم على درجة واحدة للتقاضي لأن ذلك مخالف للنظام العام.
- الدعوى حق يمكن حوالته أو انتقاله وعليه يمكن أن ينتقل الحق في مباشرة الدعوى للخلف الخاص كالمشتري أو الخلف العام كالورثة وهذا بانتقال الحق الموضوعي الذي تحميه.
- الدعوى تقبل الانقضاء بالتقادم لذلك وضع المشرع آجال محددة يجب رفعها خلالها وإلا سقط الحق في مباشرة الدعوى<sup>5</sup>.

### الفرع الرابع: شروط قبول الدعوى

إن الدعوى المتعلقة بالترقيم العقاري هي دعاوى تهدف إلى إلغاء أو نقض أو فسخ حقوق عينية مشهورة وتمثل شروط قبول الدعوى المتعلقة بمنازعة الترقيم العقاري إلى شروط عامة وأخرى خاصة، وتفصيل ذلك كما يلي:

**أولاً- الشروط العامة :** حدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية جملة من الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى من جهة وكذلك في عريضة الدعوى، وبيان ذلك كما يلي :

**01- الشروط المتعلقة بعريضة رفع الدعوى :** نصت المادة (14) من القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>6</sup> على ضرورة أن تكون العريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من طرف المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف المذكورين بالعريضة كما بيّنت المادة (15) من نفس القانون مجموعة من البيانات والشروط الواجب توافرها في عريضة رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلاً وهي الجهة القضائية ثم اسم ولقب المدعي وموطنه ثم اسم ولقب وموطن المدعى عليه وكذا تحديد تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي، وصفة مثله القانوني، ثم عرض موجز للوقائع مع ذكر المستندات والوثائق المؤسسة للدعوى.

ولقد أكدت المادة (16) من نفس القانون على ضرورة أن تقيّد العريضة في سجل خاص على مستوى أمانة الضبط بحيث يعطى لها رقم تسلسلي خاص بها ويحدد تاريخ أول جلسة لانعقادها،

مع ضرورة احترام أجل (20) يوم على الأقل بين تاريخ تسليم التكليف والتاريخ المحدد لأول جلسة.

لقد ألزم المشرع دفع رسوم محددة بموجب القانون متعلقة بهذه الدعاوى وهذا ما أكدته المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**02- الشروط المتعلقة بالمدعي والأطراف:** وهي الشروط التي استوجبها المشرع في رافع الدعوى، وكذا من يوجّه الإدعاء ضدهم، ولقد نصت المادة (13) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة أو مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون". كما أكدت هذه المادة في فقرتها الثانية على أن انعدام الصفة يثيره القاضي تلقائياً، وكذلك انعدام الإذن إذا اشترطه القانون.

نلاحظ بأن المشرع بالرغم من أنه قرن الصفة بالمصلحة في نص هذه المادة إلا أنه قيّد تدخل القاضي تلقائياً وحصره في انعدام الصفة أو الإذن، وتفصيل ذلك كما يلي<sup>7</sup>:

**أ- الصفة:** هي الحق في المطالبة أمام القضاء فهي تنسب للمدعي إيجاباً وللمدعى عليه سلباً، ويجب أن تستمر الصفة طيلة مراحل الدعوى، فمتى زالت أصبحت الدعوى غير مقبولة، غير أن الصفة في الدعوى تختلف عن الصفة في التقاضي، لأنه قد يستحيل على صاحب الصفة مباشرة الدعوى شخصياً بسبب عذر مشروع فيمثله وكيل أو محامي فيكون التمثيل صحيحاً ولكن صاحب الدعوى قد لا تكون له الصفة وبالتالي تُرفض الدعوى لانعدام الصفة<sup>8</sup>.

**ب - المصلحة:** أكد المشرع على ضرورة أن تكون المصلحة قائمة أو محتملة، وهي المنفعة التي يريد تحقيقها رافع الدعوى وقت اللجوء للقضاء أي يجب أن تكون هناك فائدة عملية يرجوها صاحب الطلب من خلال هذه الدعوى<sup>9</sup>.

**ثانياً- الشروط الخاصة برفع الدعوى:** إن للدعاوى المتعلقة بنقض أو إبطال أو تعديل حقوق عينية مشهورة شروطاً خاصة نوجزها من خلال ما يلي:

**01- احترام ميعاد رفع الدعوى:** إن الدعاوى المتعلقة بإلغاء قراري رفض الإجراء أو الإشهار نص المشرع صراحة على ضرورة رفع الدعوى في أجل محدد بشهرين من تاريخ التبليغ الشخصي

للقرار وهو عبارة على نص خاص يقيد العام وهو ما أكدته المادة (110) من المرسوم (63/76)<sup>10</sup>.

أما بالنسبة للدعاوى التي ترفع ضد الترقيم النهائي فلم يحدد المشرع ميعاد رفع الدعوى وهو ما نستشفه من خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) وبالتالي فبالرغم من انه أعتبر الدفتر العقاري قرار إداري إلا انه لم يطبق عليه عمليا أحكام المادة (829) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تفيد بأن القرار الإداري يكون قابل للإلغاء في أجل (04) أشهر من تاريخ تبليغه. أما الترقيم المؤقت فقد استوجب المشرع أن ترفع الدعوى خلال مدة (06) أشهر من تاريخ تبليغ محضر عدم الصلح وإلا أعتبر الاعتراض كأن لم يكن.

**02- احترام الاختصاص الإقليمي والنوعي:** دائماً بالنسبة لمنازعات الترقيم العقاري يكون الاختصاص الإقليمي هو مكان وجود العقار وبالتالي المحكمة المختصة إقليمياً هي التي يقع العقار في دائرة اختصاصها وهو ما أكدته المواد (37) و(38) و(863) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما الاختصاص النوعي فيؤول إلى القضاء العادي أو الإداري، وسنفصل ذلك في المبحث الثاني من هذا المقال.

وتجدر الإشارة هنا أن المشرع بالنسبة للمحاكم الإدارية اعتبر الاختصاص الإقليمي والنوعي من النظام العام.

**03- شهر عريضة افتتاح الدعوى:** أكدت على ذلك المادة (85) من المرسوم (63/76) وكذلك في المادتين (17) و(519) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا حتى يعلم كل شخص يريد أن يجري أي تصرف على هذا العقار بأنه مثقل بعريضة قضائية وهذا حماية لمصالح حسني النية ويتم ذلك عن طريق التأشير الهامشي على البطاقة<sup>11</sup>.

### المطلب الثاني: الترقيم العقاري

بعد اختتام أعمال المسح العام للأراضي يتم إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً باعتبارها الهيئة الإدارية المكلفة بمسك السجل العقاري الذي يتكون من مجموعة البطاقات العقارية التي تُنشأ وفقاً لهذه الوثائق.

سنحاول من خلال هذا المطلب أن نتطرق إلى التقييم العقاري بنوعيه المؤقت والنهائي ونسلط الضوء على كل نوع مبرزين الآليات التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في إعطاء التقييم للعقارات المسوَّحة، وذلك من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول التقييم المؤقت وفي الفرع الثاني التقييم النهائي

### الفرع الأول: التقييم المؤقت

بالرجوع إلى نص المادتين (13) و(14) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري نجد بأن المشرع فرّق بين نوعين من التقييم المؤقت وبين ذلك كما يلي :

**أولاً- التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر:** يقوم المحافظ العقاري المختص إقليمياً بتأسيس السجل العقاري مباشرة بعد تسلمه لوثائق المسح العام المتعلقة بهذه العقارات وقد يكون الإيداع بالقسم المساحي أو بمجموعة من الأقسام المساحية وقبل إعداد البطاقات العقارية لهذه العقارات يقوم المحافظ العقاري بتفحص جميع الوثائق المودعة لديه ويقوم بعدها بتحرير محضر تسليم في أجل (08) أيام يحدد فيه الأقسام المودعة والبلدية المعنية ليكون هذا المحضر محل نشر واسع لإعلام الجمهور<sup>12</sup>.

أكدت المادة (13) من المرسوم التنفيذي (63/76) على أن تقيما العقارات التي ليس للمالكها سندات ملكية رسمية ومع ذلك فهم يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب<sup>13</sup>.

ومن ثمة فإن المحافظ العقاري يتأكد من الوثائق المرفقة بوثائق المسح لتقييم هذا العقار، والسندات التي يعتمد عليها في منح مثل هذه التقييمات هي :

**01- الحيازة الثابتة بسندات رسمية :** مثل شهادة الحيازة المشهورة والتي نصّ عليها المشرع الجزائري من خلال نص المادة (39) من القانون (25/90) المؤرخ في 1990/11/18<sup>14</sup> المتعلق بالتوجيه العقاري وكذلك المرسوم التنفيذي (254/91) المؤرخ في 1991/07/27<sup>15</sup> الذي يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة وتسليمها وهي سندات تمنح في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح العام للأراضي وهي قرينة على ثبوت الحيازة لأنها تستند إلى وثيقة مشهورة<sup>16</sup>.

وكذلك الأمر بالنسبة للعقود المشهورة التي لا تتضمن معلومات كافية على العقار أو هناك اختلاف في المساحة مثلاً بين ما هو موجود في العقد المشهر وما وُجد في وثائق المسح ففي هذه الحالة كذلك المحافظ العقاري بالرغم من حيازة المالك لسند رسمي مشهر إلا أنه لا يستفيد من ترقيم نهائي بل ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر للأسباب المذكورة أعلاه.

وكذلك الأمر بالنسبة للأحكام القضائية التي تفصل في المنازعات العقارية ولكنها لا تنطرق إلى حق الملكية ويكون تاريخ الحكم قد مضى عليه أكثر من (15) سنة وبالتالي يعتبر كقرينة على الحيازة الفعلية التي تجاوزت مدة (15) سنة.

**02 - الحيازة بسندات عرفية ثابتة التاريخ:** يمكن الاعتماد على العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل صدور قانون التوثيق ومتى كانت هذه العقود غير مودعة ومشهورة لدى المحافظة العقارية فإن المحافظ العقاري يقوم بترقيم هذا العقار ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر لثبوت الحيازة التي تتجاوز مدة (15) سنة المنصوص عليها في المادة (13) المشار إليها أعلاه.

ولقد اعتبرت المحكمة العليا في الكثير من قراراتها المتواترة بأن العقود العرفية الثابتة التاريخ هي عقود صحيحة ومنتجة لآثارها<sup>17</sup>.

ومتى انتهت مدة أربعة أشهر ولم يسجل أي اعتراض ضد هذا الترتيم فإنه يتحول إلى ترقيم نهائي ويستفيد صاحبه من الدفتر العقاري فيما بعد.

**ثانياً- الترتيم المؤقت لمدة سنتين:** نصّ المشرع الجزائري على هذا النوع من الترتيم من خلال المادة (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر والتي أكدت بأن المحافظ العقاري يرقم جميع العقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين، يتحول هذا الترتيم إلى نهائي بعد مضي هذه المدة وعدم تسجيل أي اعتراض ضده أو تمّ سحب الاعتراض أو إلغائه قضاءً.

وتجدر الإشارة هنا بأن الشخص المستفيد من الترتيم المؤقت له أن يطلب منحه شهادة تثبت ذلك، تسلّم له من طرف المحافظ العقاري كما يكون له حق اللجوء إلى القضاء إلا أنه ليس له الحق في نقل الملكية إلا إذا تحول إلى ترقيم نهائي.

يقوم المحافظ العقاري إذن بتقييم العقارات التي لا يجوز أصحابها سندات تثبت الحيازة بترقيمها ترقيم مؤقت وقد تكون هذه الحيازة بسند غير كاف أو بدون سند أصلاً، وبيان ذلك كما يلي:

**01- الحيازة بسند غير كاف:** لقد بيّنت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والتتطرق إلى الشروط الموضوعية لتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول عند غياب حقوق مشهورة وركزت على التقييم في حالة سند غير كافي لإثبات الملكية وبيّنت بعض الأمثلة لهذه السندات مثل العقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو تبادلاً و قسمة وغيرها التي لها تاريخ ثابت ولكنها صادرة بعد قانون التوثيق أي بعد سنة (1970) وكذلك العقود العرفية المحررة قبل مرور أعوان المسح العام للأراضي كلها عبارة عن سندات عرفية غير كافية لإثبات الحيازة وبالتالي فالمحافظ العقاري يعطيها ترقيماً مؤقتاً لمدة سنتين حتى يتسنى لكل صاحب حق تقديم اعتراضه في الأجل القانونية قبل أن يصبح التقييم نهائياً<sup>18</sup>.

**02 - حيازة العقار بدون سند:** لقد تطرقت نفس المذكرة المشار إليها أعلاه إلى هذه الحالة وأكدت على ضرورة بذل عناية للتكفل بهذه الوضعيات من خلال التحقيق في مدى ممارسة الحيازة الفعلية والتأكد من المظاهر المادية لهذه الحيازة والتي يجب أن تكون قبل مرور أعوان المسح على الأقل كزراعة الأرض أو وضع سياج أو شغل السكن ولأعوان المسح أن يطلبوا من الحائز أن يدعم حيازته المادية بشهادة شاهدين مصرح بها أمام الموثق<sup>19</sup>.

بعد أن يتم المحافظ العقاري من ترقيم العقارات يحق لأصحاب الحقوق العينية العقارية المقيدة في السجل العقاري أن يطلبوا تسليمهم شهادة تثبت ذلك وهي شهادة التقييم المؤقت وتعتبر هذه الشهادة بمثابة شهادة الحيازة أو سند مشهر مثبت لواقعة الحيازة وهذا ما أكدته المادة (10) من القانون (22/03) المتضمن قانون المالية لسنة 2004<sup>20</sup> والتي تضمنت تعديل المادة (353) مكرر من قانون التسجيل.

ولقد حددت التعليمات رقم (16) المؤرخة في : 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات المسح الأراضي والترقيم العقاري كيفية مسك جدول الحساب الذي يضم خلاصة مسح الأراضي تدون فيه جميع العقارات التي يملكها المالك تحت رقم الحساب الخاص به وتكون هذه الأرقام كالتالي : الرقم (0001) مخصص لأموال الدولة أما (0002) لأموال الولاية و(0003) لأموال البلدية

والرقم (0004) لحساب المجهول وكذلك (0005) للأموال الوقفية ثم تأتي الحسابات الأخرى تباعاً.

ولكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول في الأقسام المساحية المودعة على مستوى المحافظات العقارية أصبح هناك إشكالا يتمثل في كيفية معالجة وتسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول.

ونظراً لكثرة الشكاوى المقدمة على مستوى المديرية الولائية أو المديرية العامة للأموال الوطنية أدى إلى تدخل هذه الأخيرة في أكثر من مرة عن طريق إصدار مجموعة من المذكرات والتعليمات التي تبنت كيفية دراسة هذه الملفات وتسوية وضعيتها لكون هذه العقارات تسجل كترقيم مؤقت في حساب المجهول ثم تحول بعد سنتين إلى حساب الدولة متى لم يقدم أي شخص اعتراضه أو طلبه المتعلق بتسوية وضعية عقاره وتطهيره من حساب المجهول لأن هذا الأمر ناتج عن عدم تحلي أعوان فرقة المسح بالجدية اللازمة أو عدم قيامها بالإعلان والتبليغ الكافي أثناء قيامها بالمعاينات الميدانية أو نظراً لغياب أصحاب الحقوق في تلك الفترة<sup>21</sup>.

لكن المشرع تدخل عن طريق نص المادة (67) من القانون رقم (10/14) المؤرخ في 2014/12/30<sup>22</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2015 والتي استحدثت المادة (23 مكرر) من الأمر (74/75)<sup>23</sup> والتي أكدت بأن كل العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء عمليات مسح الأراضي تسجل في حساب الدولة كترقيم نهائي مباشرة، وهو الأمر الذي زاد الطين بلة وبقيت هذه العقارات محل منازعات قضائية من أجل التسوية.

ونظراً لما أحدثته المادة 23 مكرر المستحدثة بموجب قانون المالية 2015 المذكور أعلاه من إشكالات عملية أدى هذا الأمر إلى تدخل المشرع مرة أخرى بموجب القانون 11/17 المؤرخ في 2017/12/27<sup>24</sup> المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة (89) التي عدلت أحكام المادة 23 مكرر والتي أكدت بان العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، ويرقم العقار في هذه الحالة ترقيماً مؤقتاً لمدة 15 سنة.

كما أتاحت هذه المادة للمحافظ العقاري القيام بتحقيق كلما قدم على مستواه طلب من أجل تسوية وضعية مثل هذه العقارات، كما فرق المشرع بين حالتين.

- **الحالة الأولى:** عندما يكون مقدم الطلب يحوز سند مشهر فهنا يحق للمحافظ العقاري أن يراجع هذا التقييم خلال مدة 15 سنة منذ تاريخ إيداع وثائق المسح لديه ومتى كان التحقيق لفائدة الطالب فالمحافظ يقوم بتقييم العقار تقيماً نهائياً باسم مالكه.

- **الحالة الثانية:** وهي إذا كان مقدم الطلب لا يحوز سند مشهر فهنا يحق له التقدم بطلبه خلال مدة سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح ويقوم المحافظ في هذه الحالة كذلك بإجراء تحقيق عن طريق الاتصال بالإدارات المعنية ومتى تأكد من ثبوت حيازة الطالب فانه يقوم بتقييم العقار تقيماً مؤقتاً لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب، فإذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملكاً للدولة فان المحافظ العقاري يقوم بتقييم العقار بصفة نهائية لفائدة الدولة، وبعد استنفاد خمس عشرة سنة يرقم العقار نهائياً باسم الدولة.

وبالتالي نلاحظ من خلال هذا التعديل الأخير بان المشرع قد أصاب عندما أكد بان هذه العقارات تبقى مدرجة ضمن حساب خاص لمدة (15) سنة كاملة ولا ترقم بصفة نهائية ومباشرة لفائدة أملاك الدولة، غير أنه أخطأ عندما اسند مهمة التحقيق إلى المحافظ العقاري لوحده بعد أن كان هذا التحقيق تقوم به لجنة ممثلة من مجموعة من الإدارات، كما يؤاخذ عن المشرع انه اسقط مثل الأملاك الوقفية الذي أكد عليه القانون (10/14).

### الفرع الثاني: التقييم النهائي

أكدت المادة (12) من المرسوم (63/76) السالف الذكر بأن التقييم يكون نهائياً إذا كان مالكي العقارات يحوزون سندات رسمية مثبتة للملكية طبقاً للتشريعات السارية المفعول. وبالتالي فالمحافظ العقاري يرقم هذه العقارات تقيماً نهائياً مباشرة وكذلك الأمر بالنسبة للتقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين إذا لم يسجل ضده أي اعتراض خلال المدة القانونية يتحول إلى تقييم نهائي.

وسنحاول أن نبين السندات التي يعتمد عليها المحافظ العقاري لإعطاء هذا التقييم وهي:

أولاً-السندات الرسمية المشهورة:هي تلك السندات المشهورة والمحرة من طرف موظف أو ضابط عمومياً مثل عقود الشهرة وكذلك سندات الملكية في إطار القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/27<sup>25</sup> المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

ثانياً-السندات الرسمية غير المشهورة : هي المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك تعتبر سندات مثبتة لحقوق عينية عقارية كالعقود التوثيقية المحرة قبل صدور الأمر (74/75) الذي جعل من عملية الشهر العقاري أمراً إلزامياً.

ثالثاً-الأحكام القضائية: هي تلك الأحكام المتعلقة بحق الملكية أو الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنها متى تضمنت هذه الأحكام التعيين الدقيق للعقار وكانت نهائية وحائزة لقوة الشيء المقضي فيه<sup>26</sup>.

### الفرع الثالث: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي

سبق وأن بيّنا بأن المحافظ العقاري متى كان الترقيم مؤقت له الحق في أن يسلم صاحب الترقيم شهادة تثبت ذلك، وهي شهادة الترقيم المؤقت.

أما إذا كان الترقيم نهائياً فإن المحافظ العقاري لا يسلم شهادة إدارية تثبت ذلك ولكنه يقوم بإعداد الدفتر العقاري باعتباره أثر من آثار الترقيم النهائي لأنه لا يُسلم إلا للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي يجوزونها<sup>27</sup>.

لقد حدد المشرع نموذج محدد خاص بالدفتر العقاري<sup>28</sup>، يعدّ المحافظ العقاري الدفتر بعد أن يصبح الترقيم نهائياً مع ضرورة إلزام المستفيد بهذا الترقيم بدفع رسم الإشهار الذي يتم تعديله بموجب قانون المالية.

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري إلى صاحبه شخصياً أو إلى وكيله بموجب وكالة رسمية بحيث تدون كل المعلومات المتعلقة بمراجع الوكالة في البطاقة العقارية وكذلك في سجل التسليم.

أما إذا كانت الملكية شائعة فالمحافظ العقاري لا يعدّ دفتر عقاري باسم كل مالك على الشيوع بل يقوم بإعداد دفتر واحد باسم جميع الشركاء ويعلم المالكين على الشيوع بضرورة توكيل من ينوبهم بموجب وكالة رسمية لتسلم الدفتر العقاري.

أما في حالة القسمة فإن المحافظ العقاري ينشأ دفاتر جديدة حسب عدد القطع التي استحدثتها التقسيم مع إتلاف الدفتر المتعلق بالقطعة الأم وضرورة التأشير بكل هذه العمليات على مستوى البطاقة العقارية باعتبارها الناطق الطبيعي لوضعية العقار.

تجدر الإشارة في الأخير إلى أن المشرع الجزائري انطلاقاً من أحكام نص المادة (19) من الأمر (74/75) اعتبر أن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق التي شملتها عملية المسح العام للأراضي وهو الأمر الذي أكدّه القضاء في العديد من القرارات المتواترة التي أكدت في مجملها هذا المبدأ<sup>29</sup>.

### المبحث الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات التقييم العقاري

بعد أن أوضحنا في المبحث الأول الإطار المفاهيمي لمنازعة التقييم العقاري، إذ قمنا بتعريف المنازعة ثم بيان أنواع التقييم العقاري ( مؤقت ونهائي )، سنسلط الضوء في هذا المبحث على تبيان الجهات القضائية التي يؤول إليها الاختصاص بالفصل في المنازعات التي يثيرها الخصوم بشأن التقييم العقاري، وتفصيل ذلك من خلال مطلبين نتناول في المطلب الأول المنازعات التي تؤول للقضاء العادي والمطلب الثاني المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري.

#### المطلب الأول : المنازعات التي تؤول للقضاء العادي

لقد نص المشرع الجزائري صراحة انطلاقاً من أحكام المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالقول كما يلي : .. ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص..".

من خلال نص المادة المذكورة نستشف أن المشرع الجزائري نصّ صراحة على أن المنازعات المثارة بشأن التقييم المؤقت تكون من اختصاص القضاء العادي وبالتحديد القسم العقاري بالمحكمة الابتدائية متى كان أطراف النزاع من أشخاص القانون الخاص ويكون ذلك وفق الإجراءات التي

سنوضحها من خلال فرعين نتناول في الفرع الأول الاعتراض على التقييم المؤقت وفي الفرع الثاني اللجوء إلى القضاء.

### الفرع الأول: الاعتراض على التقييم المؤقت

عندما يكون التقييم مؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين فإنه يكون قابل للاعتراض طيلة هذه المدة من طرف كل شخص له مصلحة في ذلك.

يتم قيد هذا الاعتراض في سجل خاص يفتح لهذا الغرض على مستوى المحافظة العقارية، وتكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف، وذلك بتحديد جلسة لمحاولة الصلح يتم فيها استدعاء المعترض والمستفيد بالتقييم المؤقت، فإذا تمّ تحرير محضر المصالحة يكون له الحجية المطلقة في مواجهة جميع الأطراف بحيث يتم تحيين المعلومات الواردة في البطاقة العقارية بناءً على ما جاء في هذا المحضر.

أما إذا باءت محاولات الصلح بالفشل فإنه يتوجب على المحافظ العقاري تحرير محضر عدم الصلح الذي يُبلّغ للأطراف ويشير فيه المحافظ العقاري إلى مهلة الستة أشهر لتقديم الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة تحت طائلة عدم القبول<sup>30</sup>.

وفي حالة عدم رفع الدعوى خلال الأجل المذكور فإن الاعتراض يسقط ويصبح كأن لم يكن، هذا من جهة كما أن الدعوى ترفض شكلاً عندما ترفع خارج الأجل المحدد بستة أشهر، من جهة ثانية.

### الفرع الثاني: اللجوء إلى القضاء

بناء على ما تقدم فإنه يكون للمعترض أجل (06) أشهر من تاريخ تبليغه الرسمي بمحضر عدم الصلح للجوء إلى الجهة القضائية المختصة لرفع الدعوى من أجل إلغاء أو تعديل التقييم المؤقت مع ضرورة إتباع الإجراءات التي سبق بيانها من خلال المبحث الأول لاسيما شهر عريضة افتتاح الدعوى على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً لكي يقوم المحافظ العقاري بالتأشير على هامش البطاقة مما ينتج عنه بقاء هذا التقييم مؤقتاً إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي<sup>31</sup>.

تكون الجهة المختصة إقليمياً هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع<sup>32</sup>.

وبعد صدور حكم قضائي نهائي يتم استخراج الصيغة التنفيذية ليتم بعد ذلك تنفيذ الحكم أو القرار عن طريق إيداعه بمعرفة أحد الموثقين، وذلك بشهره في البطاقة العقارية المتعلقة بالترقيم المؤقت وفقاً لما جاء في منطوق الحكم أو القرار محل الإيداع.

من خلال ما تقدم نستطيع أن نوجز المراحل التي تمر بها المنازعة القضائية المتعلقة بالترقيم المؤقت التي ترفع أمام القسم العقاري وبالتحديد المحكمة الابتدائية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع هذا دائماً متى كان طرفي الدعوى المعارض والمستفيد بالترقيم المؤقت من أشخاص القانون الخاص.

تبتدئ هذه المنازعة بتسجيل عريضة افتتاح الدعوى القضائية أمام هذه الجهة المشار إليها أعلاه مع ضرورة إرفاقها بمحضر عدم الصلح وكذا احترام الشروط العامة المتعلقة برفع الدعاوى القضائية وكذا الشروط الخاصة التي من أهمها شهر عريضة افتتاح الدعوى على مستوى المحافظة العقارية من أجل إعلام الكافة بأن هذا العقار محل منازعة قضائية قصد حماية حسني النية.

بعد التبليغ القانوني لأطراف الدعوى تنعقد الخصومة القضائية، يقدم كل طرف الأدلة والقرائن التي تثبت ادعاءاته بحيث يركز المعارض على إثبات الحيازة القانونية المشروعة للعقار محل الترقيم المؤقت.

يفصل القاضي في النزاع إما بإلغاء الترقيم أو تعديله حسب معطيات القضية وطلبات الأطراف وغالباً ما يلتجأ إلى تعيين خبير عقاري تسند له مهمة البحث في الحيازة والتأكد من الوثائق المقدمة وإسقاطها على العقار محل النزاع، وكذا سماع الملاك المجاورين وبيان المظاهر المادية للحيازة وتاريخها لأن الحيازة الأسبق تاريخياً هي الحيازة الأحق بالترقيم والحماية.

بعد أن يقوم الخبير المعين بانجاز الخبرة وإيداعها لدى أمانة ضبط المحكمة تعاد القضية مرة أخرى في إطار دعوى الترجيع بعد الخبرة ومتى أجابت الخبرة على كل الانشغالات التي عبر عنها الحكم القضائي الذي عين الخبير يتم المصادقة عليها وبالنتيجة ينظر في الترقيم العقاري إما بالتعديل أو الإلغاء أو برفض دعوى المعارض لعدم التأسيس متى كان اعتراضه غير جدّي ولا يستند إلى وثائق وأسانيد قانونية.

## المطلب الثاني : المنازعات التي تؤول إلى القضاء الإداري

بعد معرفتنا للمنازعات التي يؤول الفصل فيها لجهة القضاء العادي في المطلب الأول سنتناول في المطلب الثاني تلك المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري وتنحصر أساساً في منازعات التقييم المؤقت بمفهوم المخالفة للمادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي المنازعة التي يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام والمنازعات المتعلقة بحساب المجهول وكذا منازعات التقييم النهائي، وتفصيل ذلك من خلال أربعة فروع نتناول في الفرع الأول منازعات التقييم المؤقت وفي الفرع الثاني منازعات العقارات المسجلة في حساب المجهول وفي الفرع الثالث منازعات التقييم النهائي، وأخيراً في الفرع الرابع دعاوى رفض الإيداع ورفض الإجراء.

### الفرع الأول: منازعات التقييم المؤقت

بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت عندما يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام فإن القضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء الإداري وهذا بمفهوم المخالفة لنص المادة (516) المذكورة أعلاه من جهة، وكذا تطبيقاً لمبدأ المعيار العضوي الذي تبناه المشرع انطلاقاً من أحكام نص المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تؤكد بأنه متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع فإن الاختصاص ينعقد مباشرة إلى القضاء الإداري، وبذلك تكون المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة في الفصل في مثل هذه المنازعات ذلك بإتباع نفس الإجراءات المشار إليها في جهة القضاء العادي مع الإشارة إلى ضرورة تأسيس محامي<sup>33</sup> والمشرع أعفى الدولة وكذا الأشخاص المعنوية المذكورة في نص المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية من التمثيل الوجوبي للمحامي بل يكفي توقيعها من طرف الممثل القانوني لهذه الهيئات الإدارية.

### الفرع الثاني: منازعات العقارات المسجلة في حساب المجهول

بالرجوع إلى التعلية رقم (16) الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية نجد أنها قد أكدت بأن التقييم المسجل في حساب المجهول بعد فوات أجل السنتين يلحق ضمن أملاك الدولة وبالتالي فإن المنازعات المثارة بشأنه تكون هي الأخرى من اختصاص القضاء الإداري باعتبار أن الدولة أصبحت طرفاً أساسياً في النزاع، وبالتالي فتطبيقاً للمعيار العضوي المشار إليه الذي يمثل المبدأ العام

الذي أخذ به المشرع الجزائري، فإن الاختصاص يؤول للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة الإدارية المراد تطهيره من هذا الحساب وإعادة تسجيله باسم الطالب أو الحائز.

تجدر الإشارة هنا أنه ولقبول الدعوى من الناحية الشكلية فإن القضاء الإداري يستوجب ضرورة السعي إلى التسوية الودية قبل رفع الدعوى القضائية.

ترفع الدعوى المتعلقة بتطهير العقار من حساب المجهول هي الأخرى بنفس الأشكال والشروط العامة والخاصة المشار إليها أعلاه، وتنتهي بحكم إداري يعتبر حائزا لقوة الشيء المقضي به باعتباره سند من السندات التنفيذية حسب الفقرة السابعة من المادة (600) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتم تنفيذه عن طريق الإيداع بمعرفة موثق ويقوم المحافظ العقاري بالتأشير بذلك على مستوى البطاقة العقارية، كم يقوم بممارسة إدارة مسح الأراضي لتقوم هي الأخرى بتحديث المعلومات المحفوظة على مستواها بناء على ما جاء في منطوق الحكم محل الإيداع.

### الفرع الثالث: منازعات التقييم النهائي

بعد أن تطرقنا إلى منازعات التقييم المؤقت عندما يكون أحد طرفي النزاع من أشخاص القانون العام وكذلك العقارات المسجلة في حساب المجهول، نتناول فيما يلي منازعات التقييم النهائي الذي غالبًا ما يُتّوج بالدفتر العقاري باسم صاحبه.

باعتبار أن التقييم نهائي فإنه يجب أن يكون وزير المالية ممثلًا في شخص المدير الولائي للحفاظ العقاري طرفًا في النزاع<sup>34</sup> وبالتالي فتطبيقًا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري.

أما إذا كان التقييم النهائي متّوج بالدفتر العقاري الذي اعتبر قرارًا إداريًا لتوفره على جميع مقومات القرار الإداري كونه ليس عقدًا إداريًا باعتباره صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة وكذلك يترتب عليه أثر قانوني يتعلق بحق الملكية، بالإضافة إلى أنه صادر عن هيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وعليه متى اعتبرنا دفتر العقاري قرارًا إداريًا فإن المنازعة بشأنه تكون من اختصاص القضاء الإداري.

إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري عكس ما رأيناه بالنسبة للترقيم المؤقت بحيث نصت المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أيلولة مثل هذه المنازعات إلى القضاء العادي فبمفهوم المخالفة متى كان أحد أطراف الخصومة شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري وكذلك الحال بالنسبة للترقيم النهائي ويتجلى هذا الأمر من خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر بقولها " لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي يتم بموجب أحكام المواد (12)،(13)،(14) من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء " .

يتضح لنا من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ الحجية المطلقة للقيود الأمر الذي كرسه كذلك القضاء الذي اعتبر بأن إعادة النظر في الترقيم النهائي أو الدفتر العقاري يؤول إلى جهة القضاء الإداري تغليباً للمعيار العضوي الذي نصت عليه المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد منها القرار (392317)<sup>35</sup> وكذلك القرار رقم (666056) المؤرخ في 2011/07/14<sup>36</sup>.

وعليه فإن المنازعة ترفع بنفس الأشكال والإجراءات المذكورة سابقاً , و الجهة المختصة هي المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع , بطبيعة الحال يجب أن تشهر العريضة الافتتاحية للدعوى لدى المحافظة العقاري المختصة إقليمياً وتكون طلبات رافع الدعوى تتعلق بإلغاء أو تعديل هذا الترقيم النهائي , يقدم خلالها المدعي كل السندات والوثائق المثبتة لإدعاءاته ومتى كانت دفعه مقنعة فإن القاضي غالباً ما يُعيّن خبير في النزاع ليستقط الوثائق المحتج بها على العقار محل النزاع للتأكد من الحياة الفعلية وهذا بعد سماع الملاك المجاورين والاتصال بالإدارات المعنية لينير المحكمة بالرأي السديد.

بعد إنجاز تقرير الخبرة وإيداعه على مستوى أمانة ضبط المحكمة يُعاد السير في الدعوى عن طريق الترجيع , قد يصادق القاضي على الخبرة كلياً أو جزئياً أو يعيّن خبير آخر تسند له نفس المهام.

متى تمت المصادقة على الخبرة كليًا فالقاضي يستجيب لطلبات المرجع أو المدعي إذا كانت الخبرة لصالحه أو يقوم برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس إذا كانت الخبرة عكس ادعاءات المدعي الأصلي لئتم بعدها إيداع هذا الحكم لكونه سند تنفيذي بمعرفة موثق.

#### الفرع الرابع: دعاوى رفض الإيداع ورفض الإجراء

بالإضافة إلى منازعات التقييم العقاري التي سبق ذكرها فإن هناك منازعات أخرى كذلك تُثار بمناسبة القيام بإجراء شهر الحقوق العينية العقارية المقيّدة في السجل العقاري، كانتقال ملكية عقار مثلاً وهي الدعاوى المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء وهي لا تكون إلا بمناسبة رفض الإجراء أو الإيداع لحق عيني تمّ ترقيمه ترقيمًا عقاريًا، وتفصيل ذلك كما يلي :

**01- رفض الإيداع:** متى لاحظ المحافظ العقاري نقصًا في الوثائق يسهل اكتشافه فإنه يقرر رفض الإيداع، وعليه أن يُبلّغ الأطراف المعنية بضرورة تدارك النقص<sup>37</sup>.

لقد حدد المشرع الجزائري حالات رفض الإيداع في المادة (100) من المرسوم (63/76) السالف الذكر على سبيل الحصر<sup>38</sup> ولم ينص مثلاً على حالة صدور قانون جديد بين فترة الإيداع وفحص الوثائق وهي الحالة التي أوردها القانون الفرنسي ضمن حالات رفض الإيداع<sup>39</sup> أما المشرع المصري لم يحدد هذه الحالات على سبيل الحصر لكنه قيدها بعدم استيفاء الطلب للشروط اللازمة مع ضرورة أن يكون الرفض مُسببًا<sup>40</sup>.

**02- رفض الإجراء:** نصت عليه المادة (101) من المرسوم (63/76) وتمّ ذكر أسباب ذلك على سبيل الحصر كأن تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة بها غير متوافقة وغيرها من الأسباب المذكورة في هذه المادة.

فالمحافظ العقاري متى اتضح له وجود سبب من أسباب رفض الإجراء فإنه يقوم بتوقيف الإجراء ويُباشر في إجراءات التسوية المنصوص عليها انطلاقًا من أحكام المادة (110) من نفس المرسوم، مع ضرورة التأشير بذلك على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار بعبارة " إجراء قيد الانتظار" , يقوم المحافظ العقاري بتبليغ الموقع في العقد على شهادة الهوية في أجل أقصاه (15) يومًا من تاريخ الإيداع يُبيّن فيه الخلل ويعطى المبلّغ مهلة لتسوية وضعيته خلال أجل أقصاه (15) يومًا من تاريخ التبليغ، فإذا قام بالتسوية فإن الإجراء يأخذ تاريخه بأثر رجعي, أما إذا لم يستطع تدارك النقص أو

الخلل فإن المحافظ العقاري في هذه الحالة يقرر رفض الإجراء مع ضرورة أن يكون هذا القرار مُسببًا كذلك.

في الأخير تجدر الإشارة إلى أن الاختصاص القضائي يؤول إلى جهة القضاء الإداري بالنسبة للمنازعات المتعلقة برفض قراري رفض الإجراء أو الإيداع وهذا لكون الرفض عبارة عن قرار إداري لأنه صادر عن موظف عام تابع لهيئة إدارية وهي المحافظة العقارية وبالتالي فإن الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية التي تكون المحافظة العقارية تقع في دائرة اختصاصها، بحيث يهدف المدعي في مثل هذه الدعاوى إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري القاضي برفض الإجراء أو رفض الإيداع.

يتدخل القاضي الإداري من أجل إلزام المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر العقاري متى رأى بأن قراره غير مسبب أو غير قانوني أو تضمن أحد أسباب إلغاء القرار الإداري، أما إذا تبين للقاضي بأن قرار المحافظ كان قانوني فإنه يرفض الدعوى لعدم التأسيس ويتبع المدعي في هذه الدعوى نفس الإجراءات والشكليات المعهودة غير أن أجل رفع الدعوى هو شهرين وليس 04 أشهر وهذا لوجود نص خاص قضى بذلك صراحة<sup>41</sup>.

#### خاتمة

إن تطبيق نظام الشهر العيني يحتم علينا التطرق لتلك المنازعات التي تثار في شأن إعداد السجل العقاري، وهذا ما يعبر عنه بمنازعة التقييم العقاري، لذا تطرقنا في هذه الدراسة إلى تحديد الإطار المفاهيمي لهذه المنازعة من خلال تحديد المقصود بالمنازعة القضائية و بيان شروطها الخاصة كشهر العريضة الافتتاحية للدعوى، مع احترام الاختصاص الإقليمي والنوعي للمحاكم العقارية إذ ترفع الدعوى أمام القسم العقاري التابع للمحكمة التي يقع العقار محل النزاع بدائرة اختصاصها، ذلك متى كان التقييم مؤقتا بين أشخاص القانون الخاص، وإذا كان أحد أطراف المنازعة شخص من أشخاص القانون العام أو كان التقييم نهائيا فإن الدعوى تُرفع أمام المحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها.

لقد تطرقنا كذلك من خلال هذه الدراسة إلى بيان أنواع التقييم سواء المؤقت أو النهائي وكذلك العقارات المسجلة في حساب المجهول وما تُثيره من إشكالات عملية تستلزم تدخل المديرية العامة

للأمولاك الوطنية من حين إلى آخر لإصدار مذكرات وتعليمات تُبَيِّن كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من حساب المجهول.

ثم خصصنا المبحث الثاني إلى تحديد الجهة القضائية المختصة بالفصل في منازعات التقييم العقاري سواء المؤقت أو النهائي وكذلك الأمر بالنسبة لقرارات المحافظ العقاري المتعلقة برفض الإيداع أو رفض الإجراء، وتوصلنا بأن الاختصاص يتراوح بين القضاء العادي والإداري حسب أطراف كل قضية وحسب نوعية التقييم كما سبق بيانه.

يمكن أن نخلص في الأخير إلى تحديد بعض التوصيات و الاقتراحات:

**01-** لقد عدل المشرع الجزائري نص المادة (23) مكرر من الأمر (74/75) المستحدثة بموجب نص المادة (67) من القانون (10/14) المتضمن قانون المالية لسنة 2015 بموجب نص المادة (89) من القانون (11/17) المتضمن قانون المالية لسنة 2018 غير أن ما يلاحظ بشأن هذا التعديل أن المشرع اسند مهمة دراسة هذه الملفات إلى المحافظ العقاري وكان الأجدر إسنادها إلى مديرية الحفظ العقاري مع الإشارة إلى ضرورة اخذ رأي ممثل الأملاك الوقفية .

**02-** على المشرع أن يحدد الاختصاص المتعلق بمنازعات التقييم المؤقت عندما يكون أحد أطراف الخصومة من أشخاص القانون العام، وكذلك الأمر بالنسبة للتقييم النهائي ولا يترك الأمر للقواعد العامة، قصد تجنب التناقضات واعتماد معيارا موحدا.

**03-** الأخذ بمبدأ القيد المطلق بدلاً من النسبي لأن هذا الأمر من المبادئ الأساسية التي أكد عليها نظام الشهر العيني وهذا للمساهمة في استقرار المعاملات العقارية.

## الهوامش والمراجع

<sup>1</sup> -عبد الرحمن بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، منشورات بغداددي، الجزائر، 2007، ص 32.

<sup>2</sup> - علي عبدلي، مداخله بخصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مجلة الحمامة، منظمة المحامين ناحية باتنة، عدد خاص باليومين الدراسي 24 و 25/11/2008، ص 44.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد خيضر، بسكرة الجزائر 2011/2012، ص 228.

- 4- رشيد شمشيم، التعسف في استعمال الملكية العقارية، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، ص 09.
- 5- ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري، المرجع السابق، ص 231-233.
- 6- القانون 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المنشور في الجريدة الرسمية سنة 2008 عدد 21 .
- 7- عبد الرحمن بربارة، مرجع سابق، ص 35.
- 8- ليلي لبيض، المرجع السابق، ص 237.
- 9- بالنسبة للأهلية فوفقاً لقانون 09/08 أصبحت شرطاً لصحة المطالبة القضائية وليست من شروط قبول الدعوى القضائية كما كان يعتبرها القانون القديم.
- 10- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976 عدد 30 .
- 11- كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، فرع القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2007/2008 ص 04.
- 12- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 123.
- 13- يراجع في ذلك نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، السالف الذكر .
- 14- القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1995، عدد 55.
- 15- المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1991، العدد 36.
- 16- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 75.
- 17- من هذه القرارات نجد القرار رقم 348178 المؤرخ في 2006/04/12، المنشور بمجلة المحكمة العليا لسنة 2006، العدد الأول، ص 435.
- 18- نورة أورهون، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو الجزائر 2012 ص 110.
- 19- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة الجزائر 2002، ص 511.
- 20- القانون 22/03 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 83، 2003.
- 21- عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، م\كرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 2009-2010، ص 148.

- 22- القانون (10/14) المؤرخ في 2014/12/30، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2014، عدد 78.
- 23- الأمر رقم (74/75) المؤرخ في 1975/11/12، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1975، عدد 92.
- 24- القانون 17/11 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2017 عدد 76.
- 25- القانون (02/07) المؤرخ في 2007/02/25، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 2007، العدد 15.
- 26- ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 130.
- 27- عماد الدين رحايمية، الوسائل القانونية لاثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر 2014 ص 221.
- 28- حدد المشرع نموذج دفتر العقاري بموجب قرار صادر عن وزير المالية بتاريخ 1976/05/27 المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1977، عدد 20.
- 29- من بين هذه القرارات نجد القرار رقم 197920 المؤرخ في 2000/06/20، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المنشور بالجملة القضائية لسنة 2000، العدد الأول، ص 252 والقرار رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21، الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا، المنشور بالجملة القضائية لسنة 2005، العدد الأول، ص 344.
- 30- يراجع في ذلك نص المادة (15) من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري.
- 31- يراجع في ذلك نص الفقرة الثانية من المادة (16) من المرسوم 63/76 السالف الذكر.
- 32- يراجع في ذلك نص المادة (518) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 33- يراجع في ذلك نص المادة (826) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- 34- قرار مؤرخ في 20 فيفري 1999 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1999.
- 35- قرار المحكمة العليا السالف الذكر.
- 36- جمال سايس، الملكية العقارية في الاجتهاد القضائي الجزائري، الجزء 2، الطبعة الأولى، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2014، ص 737.
- 37- فتحي ويس، مرجع سابق، ص 367.

- 38- يراجع في ذلك نص المادة (100) من المرسوم 63/76 السالف الذكر.
- 39- جميلة زايدى، مرجع سابق، ص 179.
- 40- عبد الحميد الشواري، إجراءات الشهر العقاري ( في ضوء القضاء والفقہ )، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1999، ص 180.
- 41- يراجع في ذلك نص المادة (110) من المرسوم 63/76 السالف الذكر.