



قسم الحقوق

منازعات الترقية النهائي امام القاضي الاداري

مذكرة ضمن متطلبات
نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص الدولة و المؤسسات

إشراف الأستاذ:
د. بن أحمد عبد المنعم

إعداد الطالب :
- بن مايدي علي زين العابدين
- سوسي شريف

لجنة المناقشة

رئيسا
مقررا
ممتحنا

د/أ. لحول دراجي
د/أ. بن أحمد عبد المنعم
د/أ. حمزة احمد

الموسم الجامعي 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الفهرس

الواجهة.

البسمة.

الإهداء.

الشكر والعرفان.

الملخص.

قائمة المحتويات.....I-II

مقدمة.....أ-ج

الفصل الأول : الإطار النظري للترقيم العقاري.....01

تمهيد.....02

المبحث الأول : الترقيم المؤقت03

المطلب الأول : الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر.....03

المطلب الثاني : الترقيم المؤقت لمدة سنتين.....09

المطلب الثالث : الترقيم في حساب مجهول.....14

المبحث الثاني :. الترقيم النهائي20

المطلب الأول :مسوغات الاستفادة من الترقيم النهائي.....20

المطلب الثاني :الدفتري العقاري كأثر للترقيم النهائي.....25

خلاصة الفصل الأول.....30

الفصل الثاني: القاضي الإداري ومنازعات الترقيم العقاري.....31

تمهيد.....32

المبحث الأول :المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....33

- المطلب الأول : الدعاوى المتعلقة بالترقيم المؤقت.....33
- المطلب الثاني : الدعاوى المتعلقة بالترقيم النهائي.....38
- المبحث الثاني : التطبيقات القضائية الخاصة بالترقيم النهائي.....41**
- المطلب الأول : تطبيقات الترقيم النهائي في أحكام المحاكم الإدارية.....41
- المطلب الثاني : تطبيقات الترقيم النهائي في قرارات مجلس الدولة.....50
- 54.....خلاصة الفصل الثاني**
- 55.....الخاتمة**

قائمة المصادر والمراجع.

المقدمة

تعتبر سنة 1976م، سنة الانطلاق لعملية مسح الأراضي عبر كامل التراب الوطني، إلا أنها لم تكتمل بصفة نهائية لحد الساعة، لأنها تتقدم بوتيرة بطيئة وبخطى متناقلة، وهذا راجع للعديد من الأسباب منها أن هذه العملية تحتاج إلى تسخير الوسائل المادية والبشرية اللازمة لإتمامها، كذلك ما مرت به الجزائر في العشرية السوداء التي توقفت خلالها العملية شبه نهائيا في بعض المناطق بالإضافة إلى العديد من الأسباب الأخرى.

واعتبارا لتلك الأسباب وأسباب أخرى تحتم على المشرع الجزائري الإبقاء على نظام الشهر الشخصي بصفة استثنائية في المناطق غير المسووحة، وهذا حتى لا يتم حرمان الأفراد المتواجدين في هذه المناطق من الحق في اكتساب وثائق رسمية مثبتة للملكية.

كما يعتمد نظام الشهر العيني على آلية المسح العام للأراضي، التي تعتبر عملية ميدانية لإنجاز أشغال تتسم بالطابع التقني البحت، قصد تشخيص وحصر الممتلكات العقارية وتحديد قوامها المادي والتقني في مجموعة من الوثائق والمخططات المسحية لتكون الأساس المادي الذي يعتمد عليه إعداد السجل العقاري.

إن عملية المسح العام قد تصاحبها العديد من الإشكالات، كما قد يتم تسجيل اعتراضات على مستوى البلدية لتحاول لجنة المسح التي يرأسها قاض حل هاته الإشكالات وفي حالة عجزها فإنها توجه الأطراف إلى العدالة، يتم بعد ذلك إبداع جميع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا لتبدأ عملية تأسيس السجل العقاري عن طريق ترقيم هاته العقارات.

الإشكالية :

ومما سبق ذكره يمكننا طرح الإشكالية التالية:

ماهية منازعات التقييم النهائي أمام القاضي الإداري؟

أسئلة الدراسة :

- 1- ما هي حدود الاختصاص للقاضي الإداري فيما يخص منازعات التقييم؟
- 2- ما هي الشروط القانونية الواجب توفرها لقبول تقديم دعوى إلغاء التقييم؟
- 3- ما هو الإطار القانوني المنظم لعملية التقييم النهائي والمؤقت؟

أهداف الدراسة :

من بين أهداف هاته الدراسة :

- تبيان ماهية التقييم العقاري.
- تقديم تصور عملي لإطار عمل المشرع الجزائري من ناحية تنظيم الملكية العقارية.
- الوقوف على الأساس القانوني لعمليات التقييم العقاري والأطر القانونية المنظمة له.

المنهج المتبع :

تستخدم هذه الدراسة الأسلوب الوصفي التحليلي ، وذلك من خلال توصيف عناصر البحث وصفا دقيقاً ، ودراستها من كافة الجوانب القانونية والقضائية والفقهية، وذلك من خلال

ما يتوافر للباحث من مراجع ومصادر وأبحاث تتعلق بعناصر البحث.

تقسيمات الدراسة :

قصد الإجابة المنهجية على إشكالية وتساؤلات الدراسة ارتأينا تقسيم دراستنا إلى فصلين وهما :

الفصل الأول : الإطار النظري للترقيم العقاري وبه مبحثان الأول بعنوان الترقيم المؤقت، أما

المبحث الثاني فعنوانه الترقيم النهائي.

الفصل الثاني : القاضي الإداري ومنازعات الترقيم العقاري، وبه مبحثان الأول بعنوان

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري، والمبحث الثاني فهو التطبيقات القضائية الخاصة

بالترقيم النهائي.

الفصل الأول

تمهيد:

تعتبر عملية الترقيم العقاري عملية وإجراء قانونيا مهما للغاية، ومنبع هذه الأهمية هو الحفاظ على حقوق وممتلكات الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين سواء كانوا عموميين أو خواص، ولهذا أحاط المشرع الجزائري هذه العملية بترسانة من القوانين والمراسيم والأوامر وغيرها من الأطر القانونية والتشريعية والتي تكفل وتضمن السير الحسن لها.

المبحث الأول : التقييم المؤقت

بعد استلام وثائق المسح من مديرية مسح الأراضي يستقبلها القسم المكلف على مستوى المحافظة العقارية، ليقوم بعملية إعداد البطاقات العقارية الخاصة بكل مجموعة ملكية، بحيث تكون هذه البطاقة بمثابة بطاقة التعريف الخاصة بهذا العقار، يتم تدوين كل المعلومات المتعلقة بالعقار وكذلك أصحاب الحقوق العينية العقارية على مستوى هذه البطاقة، بالتالي تكون هي الناطق الطبيعي للحالة القانونية للعقار بصفة عامة .

ترقم العقارات ترقبما مؤقتا أو نهائيا حسب وثائق المسح المودعة والأسس القانونية التي يقوم عليها التقييم، بناء على النصوص القانونية السارية المفعول، التي تحدد نوعية التقييم الذي يمنح لكل عقار وهذا حسب نوعية السند المحتج به.

المطلب الأول : التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر

إن المحافظ العقاري هو المسئول الأول على المحافظة العقارية، بالتالي تقع على عاتقه تكريس نتائج المسح المدونة في الوثائق الناجمة عن العمليات الميدانية لمسح الأراضي وهذا من خلال ترقبم هذه العقارات¹، يكون هذا الترقبم بأثر رجعي بحيث يأخذ تاريخه من يوم الإمضاء على محضر استلام وثائق المسح وهذا حتى تكون هذه العملية وكأنها تمت بشكل فوري وآني حتى تعطي الحجية لوثائق المسح لأنه قد يطرأ عليها تعديل أو تغيير في الميدان الواقعي .

أولا : الوثائق الواجبة الإيداع

قد يكون الإيداع بالقسم المساحي كما قد يكون بمجموعة من الأقسام المساحية، لأنه لا يوجد في المرسوم (63/76) السالف الذكر ما يمنع ذلك أو ما يفيد إمكانية رفض إيداع وثيقة مساحية لوجود خلل بها، لهذا السبب متى عاين المحافظ العقاري نقصا أو عيبا فعليه مراسلة اللجنة المكلفة بهذه العملية عن طريق مراسلة إدارية لتدارك هذا الخلل أو النقص² .

¹يراجع في ذلك نص المادة (11) من المرسوم (63/76) المؤرخ في 1976/03/25، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد30، لسنة 1976، التي تؤكد بأنه على المحافظ العقاري أن يقوم بترقبم العقارات بمجرد استلامه لوثائق المسح.

²عماد الدين رحامية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، طبعة 2017، دار الحكمة للنشر، الجزائر، ص245.

يتحقق المحافظ العقاري عند إيداع وثائق المسح خاصة من وجود الوثائق التالية:

- جداول الأقسام .
- سجل المساحة .
- مخططات المسح .
- جداول الحساب .
- بطاقات العقارات .(T10)

تعتبر هذه هي الوثائق الأساسية الواجبة الإيداع في المحافظة العقارية طبقاً للتعليمية رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 المتضمنة سير عمليات مسح الأراضي وترقيم العقارات .

يجب أن تكون هذه الوثائق خالية من أي شطب أو تحوير أو كشط وأن تكون واضحة ومقروءة هذا لكي لا يقع المحافظ العقاري في أي خطأ فيما بعد عند نقل المعلومات إلى البطاقة العقارية، أو أثناء شهر أي تصرف من التصرفات القانونية الواجبة الشهر والمتعلقة بهذا العقار¹ .

تجدر الإشارة هنا بأن المحافظ العقاري يعفى من تطبيق قاعدة الشهر المسبق بمناسبة إشهارة الوثائق المسح لكون أن هذه العملية مستثناة بموجب نص صريح وهو نص المادة (89) من المرسوم (63/76) السالف الذكر²، بالإضافة إلى حالة ثانية نصت عليها الفقرة الثانية من نفس المادة عندما يكون السند قد اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول جانفي 1971.

لقد نص المشرع على هذا النوع من الترخيم انطلاقاً من نص المادة (13) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي تنص على ما يلي "... : يعتبر الترخيم مؤقتاً لمدة أربعة أشهر يجري سريانها من يوم الترخيم بالنسبة للعقارات التي ليس مملكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن

¹ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، طبعة 2013، ص442 .

²أكدت المادة (88) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، بأنه لا يمكن القيام بأي إجراء إشهار بالمحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهاره

وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال .

يصبح الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة فيما إذا لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو فيما إذا سحبت أو رفضت الاعتراضات التي تكون قد حدثت..."

قبل أن نعوض أكثر في الأسس القانونية التي يعتمد عليها المحافظ العقاري لمنح الترقيم العقاري ارتأينا أن نوضح أو ما يسمى بالسجل العقاري الذي يتمثل في مجموعة البطاقات العقارية المسوكة على مستوى المحافظة العقارية .

إن المشرع الجزائري لم يعرف صراحة السجل العقاري لكن ذكره في العديد من النصوص القانونية في حين أن المشرع المصري عرف السجل العيني من خلال المادة الأولى من قانون السجل العيني بقولها "... السجل هو مجموعة الصحف التي تبين أوصاف كل عقار وتبين حالته القانونية وتنص على الحقوق المترتبة له وعليه وتبين المعاملات والتعديلات المتعلقة به ."¹...

كما عرف المشرع اللبناني السجل العقاري من خلال المادة الأولى من القرار (188) الصادر بتاريخ 15/03/1926 المتضمن تحديد وتحرير العقارات بنصها " : السجل العقاري هو مجمل الوثائق التي تبين فيها أوصاف كل عقار وتعين بها حالته الشرعية وتذكر فيها حقوقه وأحباؤه، وتورد فيها الانتقالات والتعديلات الطارئة عليه² ."

كما عرف بعض الفقهاء السجل العقاري من بينهم *Soulageons George* في قوله "...: القانون لا يعتبر في نظام السجلات العقارية المالك بل يعتبر العقار في حد ذاته فهو يتتبع العقار في انتقالاته المتتابعة لذلك يجب بداية تحديد العقار من حيث أنه وحدة متكاملة والسجل العقاري هو دفتر عام، لكل وحدة عقارية دفتر خاص بها تدرج جميع العمليات القانونية المتعلقة بالعقار بهذه الوثيقة ."³

¹ بن عزان علي بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014، ص 15 .
² جورج ن . شدرابي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005، ص 150 .
³ علي كحلون، القانون العقاري الخاص، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010، ص 374 .

من خلال كل ما سبق يمكننا تعريف السجل العقاري بأنه مجموعة البطاقات العقارية التي يقوم المحافظ العقاري بإنشائها بعد استلامه لوثائق المسح العام للأراضي وتفحصها وترجمة ما جاء فيها، على مستوى هذه البطاقات لتكون في مجملها السجل العقاري الذي يمسك على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً .

ثانياً: البطاقات العقارية:

تختلف البطاقات العقارية بحسب نوعية العقار أو الطبيعة القانونية له وتفصيل ذلك كما يلي:

نصت المادة (20) من المرسوم (63/76) السالف الذكر بأن بطاقات العقارات تقسم إلى قسمين بالنسبة لكل بلدية معينة وهي بطاقات قطع الأراضي وبطاقات عقارية حضرية .

1- البطاقة الأبجدية نموذج: (10 PR) ألزم المشرع المحافظ العقاري بضرورة مسك هذا النوع من البطاقات وهذا حسب الترتيب الأبجدي لأصحاب الحقوق بحيث تشمل كل بطاقة على تعيين أصحاب الحقوق المذكورين وكذا الشروط الشخصية للأشخاص الطبيعيين والمراجع الخاصة ببطاقات العقارات¹.

إن الهدف من وجود هذا النوع من البطاقات هو الاطلاع بشكل سريع على المالك وكذا العقارات التي له عليها حقوق عينية فكل بطاقة بما قسمين علوي تقيد فيه البيانات الخاصة بصاحب الحق وآخر سفلي خاص بتعيين العقارات الموجودة على البطاقة .

ترتب هذه البطاقات بصفة أبجدية حسب ألقاب الأشخاص أصحاب الحقوق، أما الأشخاص المعنوية ترتب ضمن مجموعة خاصة حسب الترتيب الأبجدي لها كذلك².

2- بطاقات قطع الأراضي نموذج: (BR1) نصت على هذا النوع من البطاقات المادة (23) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي بينت بأن هذه البطاقات تنشأ لكل وحدة عقارية شملها المسح الريفي بحيث يتم عملياً فرز ووثائق المسح وترتيبها لتوضع في ملفات خاصة بكل وحدة عقارية لتنشأ لها بطاقات خاصة بها،

¹يراجع في ذلك المادة (44) من المرسوم (63/76) السالف الذكر .

²مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2010/2009، ص36 .

ترتب هذه البطاقات حسب كل بلدية أجبديا وبالنسبة لكل بلدية حسب الترتيب الأبجدي للأقسام المرتبة تصاعديا وفقا لمخطط مسح الأراضي¹.

3- البطاقات العقارية الحضرية : اعتبر المشرع العقارات الحضرية تلك العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة وبمفهوم المخالفة تعتبر باقي العقارات هي عقارات ريفية وتنقسم هذه البطاقات بدورها إلى :

أ - **البطاقة العامة للعقار نموذج : (BR2)** أشارت إليها المادة (28) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، تنشأ هذه البطاقات إذا كان العقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للاستعمال الجماعي .

يذكر في القسم العلوي منها البلدية الواقع بها العقار واسم الشارع والرقم وكذلك بيان مسح الأراضي ثم قسم سفلي يحتوي على ستة جداول تذكر فيها كل المعلومات المتعلقة بالعقار²، كذلك مجموع الحقوق العينية العقارية الواردة عليه، وترتب هذه البطاقات في مجموعة متميزة حسب كل بلدية، وفي كل بلدية حسب الشوارع والأرقام وعند الاقتضاء حسب القسم ورقم مخطط مسح الأراضي³.

ب - **البطاقة الخاصة للملكية المشتركة نموذج : (BR3)** تنشأ هذه البطاقة إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة، تقيد بها كل التأشير الخاصة التي تعني كل جزء من العقار المعني، فيؤشر بالتجزئة أو التقسيم المخصص للعقار على هذه البطاقة في المكان المخصص لذلك⁴.

من خلال ما سبق نلاحظ بأن هناك نوعين للبطاقات العقارية وهي بطاقات قطع الأراضي أو الريفية والتي تنشأ بمناسبة إيداع وثائق المسح الريفي، أما النوع الثاني يتمثل في بطاقات العقارات الحضرية التي تنشأ بمناسبة

¹يراجع في ذلك المادة (26) من المرسوم (63/76) السالف الذكر .

²يراجع في ذلك نص المادة (21) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

³يراجع في ذلك نص المواد من (27) إلى (32) من نفس المرسوم.

⁴يراجع في ذلك نص المادة (28) من نفس المرسوم.

إيداع وثائق المسح الحضري¹، بالإضافة إلى البطاقة الأبجدية (PR10) التي تستخدم بصدد طلب المعلومات لأنها تسهل عملية البحث لمعرفة مالك العقار .

تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للمناطق غير المسوَّحة المحافظ العقاري ينشأ البطاقات الشخصية التي ترتبط بإشهار الحقوق طبقاً لنظام الشهر الشخصي، الذي يعتمد على أسماء أصحاب حقوق، بالتالي تمسك هذه البطاقات بصفة مؤقتة إلى حين إتمام عملية المسح العام للأراضي على الرقعة الجغرافية التابعة لهذه المحافظة العقارية بحيث تحول هذه البطاقات بما يلاءم نظام الشهر العيني .

إذن عند إيداع وثائق المسح العام المتعلقة بالأقسام المساحية التي يكون بها حقوق عينية مشهورة طبقاً لنظام الشهر الشخصي فإن المحافظ العقاري يقوم باستبدال هذه البطاقات بأخرى تتوافق مع نظام الشهر العيني حيث تخصص بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية².

إن المحافظ العقاري يقوم بالتأشير على البطاقات العقارية بحيث يجب عليه أن يظهر تاريخ الشهر و مراجعه في كل عملية تأشير وكذلك جميع البيانات المتعلقة بالوثائق المقدمة للشهر مثل تاريخ العقد أو القرار القضائي وغيرها، ثم نوع التصرف أو الاتفاق وكذلك الشروط ثم الموثق أو الهيئة الإدارية أو القضائية المحررة للوثيقة المراد شهرها ثم المبلغ الأساسي أو التقديري للعقار ومبلغ الدين في حالة تقييد الرهون العقارية، يتم التأشير بالحبر الأسود بخط واضح ومقروء أما التأشير الخاصة بتسجيل الرهون والامتيازات فإنها تتم بالحبر الأحمر، توضع أختام يتم فيها كتابة مراجع الإشهار وتاريخه ويمنع الحو والكشط ويجب التسطير بخط من الحبر بعد كل إجراء ليفهم بأن الحق العيني انتقل إلى المالك الجديد إذا ما تم شطب المالك السابق وهكذا .

لقد صدرت المذكرة رقم³ (8840) المؤرخة في 07 سبتمبر 2014 عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية وبالتحديد مديرية المحافظة العقارية و مسح الأراضي و التي كان موضوعها حول قيد الرهون الرسمية

¹ ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بدون سنة نشر، منشورات بغداددي، الجزائر، ص110 .

² يراجع في ذلك المادة (27) من الأمر (74/75) ، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد52، لسنة1975، وكذلك المادة (113) من المرسوم (63/76) السالف الذكر .

³ المذكرة رقم (8840) المؤرخة في 07 سبتمبر 2014 ، الصادرة عن المديرية العامة للأمولاك الوطنية، المتعلقة بقيد الرهون الرسمية المنصبة على الحق العيني العقاري والبنائات والمنشآت والتجهيزات ذات الطابع العقاري المنبثقة عن رخصة الشغل الخاصة بالأمولاك العامة للدولة تطبيقاً للمادتين (69)مكرر و (69)مكرر (3)من القانون. (30/90)

المنسوبة على الحق العيني العقاري والبنائيات والمنشآت والتجهيزات ذات الطابع العقاري المنبثقة عن رخصة الشغل للأملاك العامة للدولة وهذا دائما في إطار تطبيق المادتين (69) مكرر (و 69 مكرر 3) من القانون (30/90) السالف الذكر وهذا في إطار تشجيع الاستثمار وذلك بتمكين صاحب الحق العيني العقاري من الاستفادة من قروض بنكية عن طريق تأسيس رهن رسمي على هذه الحقوق والمنشآت كضمان لهذه القروض .

لقد اشترطت هذه المذكرة قبول تأسيس رهن الرسمي في حالة حصرية وهي إنجاز أو تعديل أو توسيع المشروع الذي يقع على الملك العمومي كما ألزمت هذه المذكرة القيام بإعداد عقد إداري يكون موضوع إشهار عقاري، يتم فيه تعيين العقار تعيينا دقيقا وكذلك تحديد رخصة الشغل الخاص والطبيعة القانونية لأن هذا العقد هو القاعدة لإنشاء الحق العيني العقاري الممنوح بموجب رخصة الشغل .

لقد أشارت هذه المذكرة كذلك بأنه تنشأ بطاقة عقارية تحت عنوان " أملاك عمومية للدولة " بحيث تحفظ في ترتيب خاص، هذا النوع من الأملاك العقارية .

المطلب الثاني: الترقيم المؤقت لمدة سنتين

بعد أن تطرقنا في المطلب الأول إلى الترقيم المؤقت لمدة أربعة أشهر الذي نصت عليه المادة (13) من المرسوم (63/76)، المتعلق بالأشخاص الذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية العقارية عن طريق التقادم المكسب وهذا دائما طبقا للنصوص القانونية السارية المفعول فستنتقل في هذا العنصر إلى الحالة أو الصورة الثانية من صور الترقيم المؤقت والذي يكون مؤقتا لمدة سنتين كاملتين .

نص المشرع الجزائري على هذا النوع من الترقيم انطلاقا من أحكام نص المادة (14) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي نصت على ما يلي: " يعتبر الترقيم مؤقتا لمدة سنتين يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية وعندها لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية.".

يصبح هذا الترقيم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع قانونية للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من أن الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري يكون قد اطلع عليها في غضون ذلك عن طريق أي شخص معني..¹

تحتسب مدة السنتين المنوه عليها في هذه المادة من تاريخ الإيداع القانوني لوثائق المسح على مستوى المحافظة العقارية ويعتبر الترقيم العقاري قد تم من تاريخ الإمضاء على محضر الاستلام أي أن الترقيم يكون بأثر رجعي¹.

بناء على ما تقدم فإننا نلاحظ بأن صياغة هذه المادة كان فيها نوع من التجاوز وهذا في فقرتها الأولى عندما نصت على أن سريان مدة السنتين تبدأ من يوم إتمام هذا الترقيم فالمقصود بهذه العبارة هنا كان غامضاً لأن الترقيم يأخذ تاريخه بأثر رجعي من يوم استلام وثائق المسح أو الإيداع وليس من يوم إنجاز أو إتمام هذا الترقيم بعد إنشاء البطاقة العقارية.

يبقى هذا الترقيم مؤقتاً طيلة مدة السنتين، لكنه يخول لصاحبه حق اللجوء إلى القضاء وله الحق في مباشرة الدعوى غير أنه لا يستطيع نقل ملكية العقار أو الحق العيني العقاري محل الترقيم المؤقت إلا إذا تحول إلى ترقيم نهائي بعد انقضاء المدة المحددة لذلك قانوناً، بالتالي فالمحافظ العقاري إذا لم يتمكن من تحديد حقوق الملكية أو إذا لم يكن لأصحابها الظاهرين سندات إثبات كافية للملكية أو ليست لهم أي وثيقة تثبت ملكية العقار أي قد تكون الحيازة بسند غير كاف أو دون سند أصلاً وتفصيل ذلك كما يلي :

أولاً : الحيازة بسند غير كاف

نصت المادة (14) المذكورة أعلاه بأن المحافظ العقاري يعتمد على منح الترقيم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية كما أوضحت المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية عندما تطرقت إلى الشروط الموضوعية التسوية عند غياب حقوق مشهورة وفرقت بين ثلاثة حالات من بينها الحالة التي تكون بحوزة طالب الترقيم سند

¹يراجع في ذلك نص المادة (11) الفقرة الثانية من المرسوم (63/76) ، السالف الذكر .

غير كاف لإثبات الملكية وهي الحالة التي تمنا في هذه الجزئية بالذات حيث ناقشت المذكرة هذه النقطة وأكدت بأنه في بعض الحالات تكون السندات العرفية غير كافية وحددت بأن الأمر يتعلق بالعقود العرفية المتعلقة باقتناء حقوق عقارية أو التبادل أو القسمة والتي تتضمن تاريخ ثابت بعد صدور قانون التوثيق، أي بعد 1970/12/31 وأن يكتشف بعد فحص مدقق بأن هناك قرائن قوية تدل على تاريخ هذا العقد أو المحرر، بالتالي التأكد من أن هذا التاريخ هو فعلا سابق لتاريخ مرور أعوان فرقة المسح الميدانية .

يتضح جليا بأن كل العقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق أو تلك العقود التي ثبت بأنها محررة قبل مرور أعوان المسح العام للأراضي، تعتبر كلها عبارة عن سندات عرفية غير كافية لإثبات الملكية يتعين في هذه الحالة على المحافظ العقاري أن يقوم بتقييم هذه العقارات تقيما مؤقتا لمدة سنتين وهذا حتى يتسنى لكل صاحب حق عيني الاعتراض خلال الآجال القانونية، وفق الإجراءات المقررة قانونا، وهذا من أجل إعطاء السجل العقاري القوة الثبوتية المطلقة التي هي من بين الخصائص الجوهرية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني .

ثانيا : حيابة العقار دون سند

لقد عالجت المذكرة رقم (4618) المشار إليها أعلاه حالة غياب السند المثبت للملكية وهي الحالات التي يفتقر أصحابها لسند يتعلق بحق الملكية، فقد أكدت هذه المذكرة على ضرورة بذل أقصى العناية للتكفل بهذه الوضعيات الكون الحائزين في هذه الحالة دون سند ومع ذلك يجوزون هذا العقار حيابة هادئة، علانية ومستمرة لها مظاهر مادية وبارزة للعيان .

في هذا الإطار أكدت نفس المذكرة على ضرورة القيام بتحقيقات عقارية جديدة وفعلية للتأكد من أن صاحب الطلب يمارس حيابة حقيقية وفعلية، على الأقل منذ يوم انطلاق الأشغال الميدانية لعملية المسح العام وعليه يجب أن تكون هذه الحيابة لها مظاهر مادية ظاهرة وجليه للعيان كشغل السكن أو زراعة الأرض الفلاحية أو إحاطتها بسياج أو بالبناء بشرط أن تكون هذه الحيابة مشروعة وقانونية .

إذا تبين للمحقق العقاري بأن الحياة تعود إلى فترة ما قبل عملية المسح العام للأراضي، فهنا عليه أن يأخذ أقوال الطالب مدعمة بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق حتى يتسنى للمحافظ العقاري منح الترخيم المؤقت لمدة سنتين على هذا العقار¹.

بعد انتهاء المحافظ العقاري من عملية تأسيس السجل العقاري وإعداد البطاقات المتعلقة بالعقارات المتواجدة بالأقسام المساحية التي تم إيداعها، فإنه يمكن لأصحاب الحقوق العينية أن يطلبوا من المحافظ العقاري إعطائهم وثائق تشهد وتؤكد على هذه الحقوق.

على هذا الأساس ارتأينا أن نعرض في هذا الفرع إلى كيفية تسليم شهادة الترخيم المؤقت أما الدفتر العقاري الذي يسلم لأصحاب الحقوق العينية الذين استفادوا من الترخيم النهائي لعقاراتهم فسنؤجله إلى المطلب الثاني من هذا المبحث.

تسلم شهادة الترخيم المؤقت بناء على طلب يقدمه أصحاب الحقوق العينية العقارية المشهورة إلى المحافظ العقاري وهي تقتصر على العقارات المرقمة ترقيماً مؤقتاً لمدة أربعة أشهر أو لمدة سنتين.

بالرغم من أن شهادة الترخيم المؤقت لا تحول لصاحبها الحق في التصرف في الحق العيني العقاري إلا أنه تبقى هذه الشهادة بمثابة سند رسمي يثبت واقعة الحياة أو بمثابة شهادة حياة مشهورة وهذا ما أكدت عليه المادة (10) من القانون (22/03)² المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، التي تضمنت تعديل المادة (353) مكرر من قانون التسجيل، وعليه فإن صاحب شهادة الترخيم المؤقت يعتبر في مركز واضح اليد على العقار بسند.

مادام الشخص المستفيد من هذه الشهادة يعتبر حائراً للعقار بسند صحيح مشهر، فإنه يمكنه تغيير طبيعة العقار وتشديد البناءات عليه وهذا بالحصول على رخصة البناء أو الهدم، كما يحق له تجزئة هذا العقار أو طلب شهادة تقسيم وهذا وفقاً للقانون (19/15)³ المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفية تحضير

¹ ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص 511.

² القانون (03/22) المؤرخ في 2003/12/28، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 83، لسنة (2003).

³ القانون (15/19) المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 07، لسنة 2015.

عقود التعمير وتسليمها، الذي ألغي في مادته (94) جميع الأحكام المخالفة له لاسيما أحكام المرسوم 1976/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .

بالتالي يتبين لنا بأن صاحب شهادة التقييم المؤقت يستطيع أن يستفيد من نفس الحقوق التي يتمتع بها المالك من هدم أو بناء أو تجزئة أو تقسيم .

كما يمكن لصاحب شهادة التقييم المؤقت أن يقوم برهن العقار بناء على هذه الشهادة، بالتالي يتحصل على قروض بنكية بالرغم من أن في ذلك مخالفة صريحة لما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة (884) من القانون المدني التي تشترط بأن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون وأهلا للتصرف فيه حتى يصح الرهن .

كما يستطيع الشخص المستفيد من هذه الشهادة أن يثبت صفته في أي نزاع متعلق بهذا العقار وعليه تكون له كامل الصفة في هذه الدعاوى وهو ما أكدته المحكمة العليا في العديد من قراراتها المتوترة منها القرار رقم (367715) الصادر بتاريخ 2006/11/15 عن الغرفة العقارية والذي أكد مبدأ مفاده "... تعطي شهادة التقييم المؤقت لصاحبها صفة المالك الظاهر، بالتالي صفة التقاضي وتؤدي إلى حصوله على الدفتر العقاري الذي له القوة الثبوتية طالما لم يطعن فيه قضائيا..."¹

تجدر الإشارة إلى أن هناك شروطا وإجراءات يجب إتباعها كي تسلم شهادة التقييم المؤقت تتمثل فيما يلي :

- 01- أن يكون التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين حسب نص المادتين (13) و (14) من المرسوم (63/76)السالف الذكر.
- 02- يجب أن يقدم طلب للمحافظ العقاري من طرف صاحب الحق العيني العقاري .

¹ لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011-2012، ص 129.

03- تسجل شهادة التقييم المؤقت بسجل الإيداعات لكونها ترتب مجموعة من الآثار التي سبق ذكرها وهذا ما أكدت عليه المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم (5616)¹ المؤرخة في 1991/12/28 التي أكدت صراحة على أن شهادة التقييم المؤقت لها نفس الأثر الذي ترتبه شهادة الحيازة المشهورة التي نصت عليها المادة (39) من القانون (90/25) السالف الذكر، ويعتبر المستفيد بهذا النوع من التقييم كالحائز بسند صحيح كما له صفة المالك الظاهر طالما لم يطعن فيه إداريا أو قضائيا.

تحرر هذه الشهادة مقابل رسم ثابت مقدر ب (500) دج يتم تعديلها بموجب قانون المالية، يؤشر بذلك على سجل الإيداع مع ضرورة الإشارة إلى أن التقييم مؤقت .

04- يؤشر المحافظ العقاري على البطاقات العقارية المعنية بأنه سلم شهادة تقيم مؤقت إلى صاحبها .

05- تحرر هذه الشهادة وتمضي من طرف المحافظ العقاري وتسلم إلى صاحبها وتدون بها كل المعلومات المتعلقة بالعقار وكذا صاحب الحق العيني العقاري وتاريخ إيداع وثائق هذا القسم المساحي الذي تتواجد به مجموعة الملكية.

المطلب الثالث: التقييم في حساب المجهول

بعد أن تعرضنا إلى التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر ولمدة سنتين هناك نوع آخر من التقييم وجب التطرق إليه قبل الكلام عن التقييم النهائي، وهي العقارات المسجلة في حساب المجهول والتي لا زالت لحد الساعة تحدث إشكالات جد عميقة خاصة في الجانب العملي والتطبيقي، سواء خلال أجل السنتين للترقيم المؤقت أو بعد انتهاء هذه المدة وتحويله إلى ترقيم نهائي لفائدة الدولة وهو الأمر الذي سنتناوله من خلال هذا الفرع .

سبق وأن أشرنا بأن المديرية العامة للأملاك الدولية تصدر من حين لآخر التعليمات والمذكرات التي تسهل وتبين كيفية التعامل مع بعض الإشكالات العملية التي تصادف الأعوان أثناء قيامهم بمهامهم ومن بين هذه التعليمات تجد التعليم رقم (16) المؤرخة في: 1998/05/24 والمتعلقة بسير عمليات المسح الأراضي

¹ المذكرة رقم (5616) المؤرخة في 28/12/1991، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، منشورة بجمع النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 1991-1992، ص 146.

والترقيم العقاري، التي تطرقت إلى كيفية مسك جدول الحساب الذي يبين عدد العقارات التي يملكها كل مالك وهو يضم خلاصة مسح الأراضي، وتدون فيه جميع العقارات التي يملكها المالك تحت رقم الحساب الممنوح له سواء كان هذا المالك شخصا طبيعيا أو معنويا .

سنحاول أن تسلط الضوء على حساب المجهول الذي خصص له الرقم (00004) وهو الحساب الذي تدرج ضمنه جميع العقارات التي يبقى حائزوها أو مالكوها مجهولين أثناء العمليات الميدانية الفرق المسح العام للأراضي، وهذا نتيجة العديد من الأسباب، كعدم تقرب الحائز من اللجنة والمطالبة بتسجيل عقاره أو قد تكون نتيجة عدم تحلي فرقة المسح بالجدية اللازمة وروح المسؤولية أثناء تأدية مهامها، كعدم القيام بترك إشعار بالمرور للمعنيين للحضور أثناء هذه العمليات الميدانية، وكذلك نتيجة لعدم كفاية وسائل الإعلان والإشهار بأن عملية المسح قد بدأت في تلك المنطقة لأن اللصق في لوحة الإعلانات لا يكف ليطلع كل السكان أو القاطنين في تلك المنطقة .

أولا : المذكرات والتعليمات الصادرة بشأن حساب المجهول

نتيجة لكثرة العقارات المسجلة في حساب المجهول تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية من خلال عدة مذكرات وتعليمات في هذا الشأن تبين كيفية تسوية وضعية هذه العقارات وتطهيرها من هذا الحساب إدارية دون اللجوء إلى القضاء نذكر منها:

01- التعليمات رقم (16) المؤرخة في 1998/05/24 : وهي متعلقة بسير عمليات مسح

الأراضي والترقيم العقاري بحيث بينت بأن تعديل المرسومين (62/76) و(63/76) أكد على عدة مسائل أهمها :

- أن عملية إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يمكن أن يتم بالقسم المساحي أو مجموعة الأقسام المساحية المكونة للبلدية وهذا حتى يتم تسريع هذه العملية ولا تبقى بعض الأقسام المنجزة في انتظار أقسام أخرى قد تكون فيها عقبات أو مشاكل يستوجب حلها مدة كبير من الزمن، بالتالي يستفيد من له حقوق عينية عقارية في الأقسام المنتهية بها أعمال المسح العام من شهادة الترقيم المؤقت أو الدفاتر العقارية .

- خفضت مدة التقييم المؤقت من خمسة سنوات إلى (04) أشهر إذا كان العقار موضوع حيازة بلغت مدة التقادم المكسب وإلى سنتين في حالة ما إذا لم يكن للحائز أي سند للإثبات أو كان السند المحتج به غير كاف، لذلك يمكننا القول بأن المشرع حسنا فعل بتخفيضه مدة التقييم المؤقت، لأن مدة (05) سنوات هي مدة طويلة جدا يبقى خلالها التقييم مؤقتا بحيث لا يمكن لصاحبه التصرف في هذا العقار بنقل ملكيته طيلة هذه المدة، بالتالي فتقلص هذه المدة له إيجابية في هذا المجال .

لقد أشارت هذه المذكرة إلى أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها أثناء مرور فرقة المسح الميدانية يجب أن ترقم ترقيما مؤقتا لفائدة الدولة وبعد نهاية مدة السنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، درج ضمن أملاك الدولة كترقيم نهائي ما لم يسجل اعتراض خلال هذه المدة من طرف المالك الحقيقي أو الحائز الفعلي الذي يطالب بتسوية وضعيته عقاره وتطهيره من هذا الحساب دائما خلال هذه الآجال المحددة بستين¹، أما إذا تجاوزت مدة السنتين فإن طلب التسوية يرفض لكونه ورد خارج الآجال وبالتالي لا يمكن تسوية وضعيته هذا العقار إداريا بل يجب اللجوء إلى القضاء المختص الأمر الذي سنتناوله في الفصل الثاني بشيء من التفصيل .

02- المذكرة رقم (4618) المؤرخة في 2004/09/04 : كما صدرت في هذا الشأن كذلك

هذه المذكرة والتي وجهت إلى كل من :

- المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.
- مديري الحفظ العقاري وكذلك المفتشين الجهويين لأملاك الدولة والحفظ العقاري .

لقد تطرقت هذه المذكرة إلى كيفية تسوية وضعيته العقارات المسجلة في حساب المجهول خاصة تلك العقارات التي يفتقد أصحابها لحقوق مشهورة .

تجدر الإشارة إلى أن الإدارة المركزية أقرت بتقصير لجان المسح العام للأراضي أثناء الأعمال الميدانية وهذا استنادا إلى التقارير والشكاوى التي تصل إليها وكذلك بالنظر إلى العدد الهائل إلى العقارات المسجلة في حساب المجهول في الأقسام المساحية المودعة على مستوى المحافظات العقارية عبر كامل التراب الوطني .

¹ حمدي باشا عمرو ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 391.

لقد بينت هذه المذكرة الشروط الموضوعية للتسوية والإجراءات التطبيقية الواجبة الإتباع في هذا المجال وهذه الأخيرة هي التي تمهنا، بحيث ألزمت الطالب بتقديم طلبه إلى السيد مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يقيد جميع الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض رقم جميع صفحاته وتختتم من طرفه مقابل تسليم وصل للطالب يثبت تقديمه لطلب التسوية .

يقوم مدير الحفظ العقاري بعدها مباشرة بمراسلة مصالح أملاك الدولة باعتبارها الهيئة المكلفة بضمان حماية حق ملكية الدولة، لأن الترقيم المؤقت لفائدتها لا يشكل قرينة على أن هذا العقار ملك الدولة بالتالي عليه إبداء رأيه صراحة حول الوضعية القانونية لهذا العقار في نظر أملاك الدولة حتى لا تسوى عقارات تابعة لإدارة أملاك الدولة لفائدة الخواص .

ثم يرأسل مدير الحفظ العقاري كذلك مدير مسح الأراضي، الذي يأمر بدوره فرقة المسح لتنتقل من جديد إلى الميدان، لتحديد معالم الحدود وإعداد بطاقة تحقيق عقاري أو وثيقة القياس إن استلزم الأمر لذلك لكي تكون هذه الحدود معلمة في المخطط المسحي العام بعد التأكد من أن الطالب بالفعل حائز هذا العقار وأن هذه الحيازة قانونية ومشروعة .

لقد أشارت هذه المذكرة إلى أن الآجال المخصصة لدراسة هذه الطلبات محددة بداية بـ (08) أيام الأولى التي تلي وضع الطلب يباشر فيها المدير الولائي للحفظ العقاري هذه الإجراءات وحدد أجل رد كل من مديرية أملاك الدولة وكذا مديرية مسح الأراضي بـ (45) يوما من تاريخ مراسلتهم حتى لا تبقى هذه الطلبات حبيسة الرفوف والخزائن في الإدارات .

03- المذكرة رقم (9642) ¹ المؤرخة في 2008/10/22: بعد صدور المذكرة رقم (4618) بقيت الملفات عالقة على مستوى مديريات الحفظ العقاري نظرا لمجموعة من الأسباب من بينها كثرة طلبات التسوية وعدم رد كل من إدارة أملاك الدولة وكذا مسح الأراضي نتيجة تراكم الملفات من جهة وكذلك غياب الوسائل المادية والبشرية الكفيلة بدراسة هذا العدد الهائل من الملفات من جهة أخرى، مما

¹ المذكرة رقم (9642) المؤرخة في 22/10/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

استوجب تدخل الإدارة المركزية من خلال هذه المذكرة التي أكدت مرة أخرى على ضرورة تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول بناء على المذكرة رقم (2421) وكذا المذكرة رقم (4618) .

غير أن ما يؤخذ على ما جاءت به هذه المذكرة أنها تطرقت فقط للعقارات التي يحوز أصحابها سندات لها حجية وركزت على أنه يمكن تسوية وضعية هذه العقارات حتى بعد مرور أجل الستين أي حتى ولو أصبح هذا التقييم نهائيا ولم تتطرق إلى صلب ما جاء في المذكرة رقم (4618) وهي العقارات التي ليس لحائزها أي سندات رسمية مشهورة وبذلك فإننا نلاحظ بأن هذه المذكرة لم تلامس الجرح ولم تأتي بالدواء الشافي لهذه الإشكالات العملية .

لقد تدخل المشرع بموجب القانون رقم (14/10)¹ المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 من خلال المادة (67) منه والتي استحدثت المادة 23 (مكرر) التي أدرجت ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر (74/75) السالف الذكر، التي أكدت على أنه " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة " ، أي أنه لم يعد هناك ما يسمى بحساب المجهول أصلا وكان هذا عبارة عن حل أوجده المشرع لوضع حد لهذه العقارات .

إن تطبيق هذه المادة يؤدي إلى تناقض صريح بين النصوص المتعلقة بتأسيس السجل العقاري وإعداد مسح الأراضي العام ونص هذه المادة الجديدة .

لكن ما يؤخذ على نص المادة هو أنه في حالة ما إذا كان هذا العقار مسجلا لفائدة شخص بموجب عقد مشهر ولكن هناك فرق في المساحة مثلا بين ما هو موجود في العقد وما وجدته أعوان المسح العام للأراضي، يكون التقييم مؤقتة لمدة أربعة أشهر وطالما أن ازدواجية الشهر أمر قائم ويمكن أن يحدث في إطار الشهر الشخصي يأتي شخص آخر له عقد مشهور في إطار نظام الشهر الشخصي ويكون هذا العقد ينطبق تماما على هذا العقار محل التقييم المؤقت فهنا المحافظ العقاري ماذا يفعل؟

¹ القانون (14/10) المؤرخ في 30/12/2014 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 78، لسنة 2014.

كذلك القارئ لنص المادة (88) من القانون (11/17) يكتشف بأنها عبارة عن تعديل لنص المادة (15) أو إضافة لها، في حين أن المشرع عندما ذكر هذه المادة لم يشير لذلك، كان الأولى به ربط هذا التعديل بنص قانون قديم ساري المفعول حتى يكون تطبيق هذه المادة في أرض الواقع أكثر فعالية .

المبحث الثاني : التقييم النهائي

بعد أن تطرقنا إلى التقييم المؤقت في المبحث الأول وبيننا أنواعه وكذا المدة التي حددها المشرع لكي يصبح هذا التقييم نهائياً متى انقضت المدة المحددة ولم يسجل أي اعتراض بشأنه أو سجل الاعتراض ثم بعد ذلك تم سحبه أو التنازل عليه من طرف المعارض .

سنعرج في هذا المطلب إلى التقييم النهائي، الذي نص عليه المشرع انطلاقاً من أحكام نص المادة (12) وما بعدها من المرسوم (63/76) السالف الذكر، وسنفصل ذلك ابتداءً من بيان وتوضيح الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في تقييم هذه العقارات تقيماً نهائياً على أساس وثائق المسح أو متى أصبح التقييم المؤقت نهائياً وهذا من خلال الفرع الأول .

ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى الدفتر العقاري باعتباره كآثر للتقييم النهائي الذي يسلمه المحافظ العقاري لصاحبه، لم يحدد المشرع آجال للاعتراض ضد هذه التقييمات النهائية وعليه يمكن أن تكون محل إلغاء عن طريق رفع دعاوى أمام الجهات القضائية المختصة من أجل إلغاء الدفتر العقاري نهائياً أو تعديله .

المطلب الأول : مسوغات الاستفادة من التقييم النهائي

لتحديد مسوغات الاستفادة من التقييم النهائي يتوجب علينا الرجوع إلى نص المادة (12)

من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي نصت على ما يلي " يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكيها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به الإثبات حق الملكية ."

يأخذ التقييم تاريخه بأثر رجعي من يوم إمضاء محضر استلام وثائق المسح العام للأراضي باعتبار أن المحافظ العقاري يقوم بمجرد استلام وثائق المسح العام للأراضي بتقييم العقارات وهو ما أكدت عليه المادة (11) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

إن المحافظ العقاري يعتمد على المعلومات الموجودة في وثائق المسح لتحديد مساحة وطبيعة العقارات وكذلك الحدود ونوعية السند المحتج به، كل هذه المعلومات تكون موجودة في البطاقة العقارية (T10) ، ولتحديد أسس التقييم النهائي فإن هذا الأمر يقوم على عنصرين إما من خلال السندات المقبولة المنصوص

عليها في نص المادة (12) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، أو في حالة انقضاء مدة الترتيم المؤقت الواردة في المادتين (13) و (14) من نفس المرسوم مع خلو الاعتراض¹.

فالسندات الرسمية لا تترك مجالاً للشك بخصوص ملكية العقار المحقق فيه، بالتالي يكون الترتيم نهائياً لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء تطبيقاً لنص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر ولا مجال لاستقبال الاعتراضات لأن المستفيد من هذا الترتيم بيده سند رسمياً يثبت ملكيته وله الحق في استغلال العقار بالوجه المفيد، لكن في المقابل ليس له الحق في التعسف في استعمال هذا الحق علوة أو عمقا، غير أنه بالنسبة للمشرع الجزائري ليس له اجتهادات تخص التعدي على ملكية العلو بينما القضاء الفرنسي منع شركة بناء من استعمال الرافعة وتحريكها إضراراً بالمالك الجار².

إن المشرع الفرنسي اعتبر حق الملكية مطلقاً³ وهو ما نستشفه من نص المادة (544) من القانون المدني الفرنسي التي نصت على ما يلي " : الملكية حق الانتفاع بالأشياء والتصرف بها بشكل مطلق تماماً، شرط ألا يكون استعمالها محظوراً بالقوانين أو الأنظمة⁴، والملاحظ أن النص الجزائري جاء مطابقاً للفرنسي مع الإشارة إلى حذف عبارة بشكل مطلق تماماً، لأنه اعتبر أن الملكية تؤدي وظيفة اجتماعية .

سنفصل في السندات التي يعتمد عليها المحافظ العقاري كأساس لإعطاء الترتيم النهائي الآتي " :

أولاً : السندات الرسمية المشهورة

هي تلك السندات الصادرة عن الجهات الرسمية المخول لها تحرير العقود المتعلقة بحق الملكية العقارية التي استوفت شرطي الرسمية والإشهار، فمتى اكتسب المحرر صفة الرسمية كان حجة بذاته وذا قوة ثبوتية قاطعة في

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 130.

² CHABAS Francois, : leçons de droit civil de propriété et ses démembrements, tome 2 deuxième volume, 8ème édition, Monthechrestian, 1994, paris, P.120

³ MICHEL Muller, droit civil : parcours juridiques, France, Edition Foucher , 2007,P.75.

⁴ جورج فيدركر ومن معه، القانون المدني الفرنسي بالعربية، الطبعة 108، جامعة القديس يوسف ، مركز الدراسات الحقوقية للعالم العربي، بيروت، 2009، ص 640.

مواجهة الكافة وهو ما أكدت عليها المادة (324) من القانون المدني بقولها " يعتبر ما ورد في العقد الرسمي حجة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني¹ ."

بالتالي فالسندات الرسمية المشهورة هي تلك السندات المحررة من طرف موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، مثل عقود الشهرة وسندات الملكية الممنوحة في إطار القانون (02/07)² المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، وأي عقد رسمي مشهر متعلق بحق عيني أو بالأحرى حق الملكية باستثناء العقود المشهورة التي لم توضح فيها هذه الحقوق بدقة أو التعيين الدقيق للعقار من حيث المساحة والحدود مثلا كأن تكون المساحة الموجودة في العقد مخالفة للمساحة التي عاينها أعوان المسح أثناء الأعمال الميدانية ففي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذا العقار ترقيمة مؤقتة لمدة أربعة أشهر كما سبقت الإشارة إليه، حتى يتمكن الجيران مثلا من الاعتراض في الآجال المحددة لتكون بعد ذلك الحدود نهائية متى استنفذ الترقيم المؤقت المدة المحددة بأربعة أشهر ولم يسجل ضده أي اعتراض .

خلاصة القول أن المحافظ العقاري يرقم العقار ترقيما نهائيا متى كان صاحبه يملك سند رسميا مشهورة مثبتة للملكية وتضمن هذا العقد كل المعلومات المتعلقة بالعقار أو صاحبه ولم يكن هناك أي اختلاف بين ما احتواه العقد وما وجده المحافظ مدون في وثائق المسح المتعلقة به لكي يكون السجل العقاري يعكس الوضعية الحقيقية للعقار بصفة حقيقية .

ثانيا :السندات الرسمية غير المشهورة

هي تلك المحررات الرسمية التي لم يتم شهرها ومع ذلك يعتمد عليها في إثبات الحقوق مثل العقود التوثيقية غير المشهورة المتعلقة بعقد القسمة غير المشهر، خاصة العقود المحررة قبل صدور الأمر (74/75) السالف الذكر الذي أكد على وجوب إلزامية الشهر الانتقال الحق العيني العقاري فالشهر في السابق كان اختياري وعلى هذا الأساس يمكن الاعتماد على مثل هذه العقود كأساس لترقيم العقار ترقيمة نهائية .

¹ نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، ص 47.

² القانون (07/02) المؤرخ في 25/02/2007 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 2007.

إلى جانب العقود التوثيقية غير المشهرة نجد كذلك الأحكام القضائية فهي الأخرى تعد سندات رسمية يعتمد عليها في مسألة الترقيم النهائي متى كانت هذه الأحكام متعلقة بحق الملكية وتم فيها تعيين الحقوق بدقة لفائدة طالب الترقيم وكذا الحدود والتعيين الدقيق للعقار، لكن يشترط بأن يكون الحكم أو القرار حائزا لقوة الشيء المقضي فيه أي يمكن استخراج الصيغة التنفيذية له حتى يتم إيداعه بمعرفة موثق ليقوم المحافظ بتنفيذ ما جاء في منطوق هذا الحكم أو القرار محل الإيداع .

إن هذه الأحكام يمكن أن تكون أساسا لمنح صاحب هذا العقار الترقيم النهائي، بمفهوم المخالفة فإن كل حكم لم يستوف هذه الشروط لا يمكن الأخذ به كأساس لحالات الترقيم النهائي بل يمكن إدراجه ضمن حالات للترقيم المؤقت¹.

يتوج الترقيم النهائي بتسليم الدفتر العقاري الذي يعتبر سنداً إدارية يشكل دليلاً قوياً مثبتاً للملكية العقارية وهو الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوَّحة طبقاً لنص المادة (19) من المرسوم (63/76) السالف الذكر والذي يسلم إلى مالك العقار المسوَّح، يجب أن يكون الدفتر العقاري مطابقاً للنموذج المحدد بموجب قرار وزير المالية².

نستنتج من خلال ما سبق بأن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ عدم قابلية الحق المشهر المتعلق بالملكية العقارية للتقادم أي لا يمكن لأي كان أن يتحجج بمدة التقادم المكسب وهي (15) سنة من أجل اكتساب ملكية عقار أصلاً يعود لشخص بموجب دفتر عقاري، بالتالي لا يسقط هذا بعدم الاستعمال .

بينما المشرع المصري أجاز القيام بإشهار السند الصحيح الذي يعتبر تصرف قانوني يستند إليه واضع اليد في حيازته للعقار³، كما أجاز اكتساب حق الملكية وحق الانتفاع والاستعمال والاتفاق الظاهر بالتقادم بشرط أن يكون هذا الحق قابلاً للتعامل فيه وقابلاً للحيازة ولكي يتم الاكتساب بالتقادم يجب أن تكون الحيازة صحيحة مستوفية لعناصرها وتستمر لمدة (15) سنة، نلاحظ بأن هذا المبدأ يختلف تماماً مع مبادئ نظام الشهر العيني ولا يؤدي إلى إرساء قواعد هذا النظام والتي من أهمها تحقيق الائتمان العقاري ، بالتالي لا يكف الحصول على

¹ ليلي لبيض، مرجع سابق، ص 130.

² قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 20، لسنة 1977.

³ محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري (أوراق متفرقة واجبة الشهر)، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2007، ص 218.

وثيقة صادرة عن إدارة الشهر العقاري تثبت أيلولة هذا العقار ولكن يجب استعمال هذا الحق وممارسة السلطات التي يخولها وإلا سقط بالتقادم وعليه يعاب على المشرع المصري هذا الأمر لأنه ساوى بين الحياة والملكية في هذا الجانب .

أما المشرع التونسي فلقد أخذ بمبدأ عدم خضوع الحق المدرج بالسجل العقاري للسقوط بذلك يكون قد سلك نفس المنحى الذي أخذه المشرع الجزائري في هذا الشأن وجاء هذا النص في الفصل (307) المعدل بالقانون عدد (76) لسنة 1992 المؤرخ في 1992/05/04 الذي أكد صراحة بأنه لا يمكن لأي كان أن يتمسك بالحياة مهما طال مدة هذه الحياة¹ .

بالتالي فالتقادم المكسب لا تتناسب مع فكرة ومبادئ نظام الشهر العيني الذي يطهر الملكية ويحميها من كل الشبهات ويجب الأخذ بمبدأ القيد المطلق غير القابل للنقض، ويبقى للشخص المتضرر الحق في المطالبة بالتعويض متى أصبح التقييم نهائياً، هذا كله لتحقيق الائتمان العقاري لكي يكون كل من له سند مثبت للملكية صادر عن الهيئة المكلفة بمسك السجل العقاري، متأكد من عدم زوال حقه بالتقادم أو عن طريق القضاء .

أما المشرع الجزائري بالرغم من أنه أخذ بمبدأ مفاده عدم اكتساب الحقوق العينية بالتقادم إلا أنه أجاز الطعن في التقييم النهائي ولم يحدد مدة لذلك وترك الأمر مفتوحاً على مصراعيه للقضاء للتدخل من حين لآخر كلما رفعت أمامه قضية بشأن هذا التقييم، للإدلاء بدلوه وتغيير هذا التقييم لمن يستحقه، وهذا حسب نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، وعلى هذا الأساس يمكن القول بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ القيد المطلق، الذي يعتبر من خصائص نظام الشهر العيني، لكنه اعتمد على القيد النسبي في تطبيقه لهذا النظام .

إن الأمر الذي نستشفه من خلال القرارات والأحكام القضائية الصادرة في هذا الشأن هو أن القضاء يلغي التقييم النهائي كلما تأكد عن طريق خبرة قضائية بالحياة الأحق بالتفصيل والحماية فمتى كانت مظاهر الحياة بارزة وكانت حياة قانونية ومشروعة استجاب القضاء لذلك وقام بالمصادقة على الخبرة ومن ثم إلغاء التقييم وإعادة تسجيل هذا العقار باسم رافع الدعوى، ومن ثم تلاحظ بأن القضاء في تطبيقاته لم يفرق بين

¹ منير الفرشيشي، الإجراءات في التسجيل العقاري، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب، تونس، 2014، 70.

الحيازة والملكية، فمن جهة يؤكد بأن الدفتر العقاري هو السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق المسوحة ومن جهة أخرى يقبل الدعاوى الرامية إلى إلغاء الدفتر العقاري متى كانت هناك سندات مثبتة للحيازة؟ سنحاول أن نسلط الضوء أكثر على هذه النقطة بالذات في الباب الثاني عند التطرق إلى التطبيقات القضائية .

بعد أن بينا الأسس التي يعتمد عليها المحافظ العقاري في ترقيم العقارات وإعطائها الترتيم النهائي فالمحافظ العقاري هنا لا يسلم شهادة تثبت بأن الترتيم النهائي قياسا على الترتيم المؤقت، لكنه يقوم بإعداد الدفتر العقاري كونه نتيجة وأثرة للترقيم النهائي، سنحاول أن نفصل أكثر في هذه الوثيقة وكيفية إصدارها وطبيعتها القانونية من خلال الفرع الثاني .

المطلب الثاني: الدفتر العقاري كأثر للترقيم النهائي

بعد أن يتم إيداع وثائق المسح العام للأراضي على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليميا يبدأ المحافظ العقاري في تأسيس السجل العقاري عن طريق إعداد بطاقة عقارية خاصة بكل وحدة عقارية ممسوحة وهذا دائما في إطار التجسيد الفعلي للسجل العقاري، يتم تدوين جميع المعلومات الموجودة في وثائق المسح على مستوى البطاقات العقارية المنشأة¹.

بعد أن يصبح الترتيم المؤقت نهائيا أو في حالة الترتيم النهائي مباشرة فإن المحافظ العقاري يقوم بإعداد وتسليم الدفتر العقاري باعتباره آخر حلقة في هذه السلسلة، لمن ثبت له حق الملكية لكون هذا السند وفقا لمبادئ نظام الشهر العيني، هو السند الوحيد المثبت للملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، لا يسلم هذا السند إلا للأشخاص الذين تثبت ملكيتهم للعقارات التي يحوزونها لذلك فالدفتر العقاري هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية و الحقيقية للعقارات لأنه لا يسلم إلا بعد إجراء تحقيقات وتحريرات مكثفة حسب ما تتطلبه أعمال المسح .

¹ نورة أورحمون، مرجع سابق، ص 132

سنحاول في هذا الفرع أن تسلط الضوء الدفتر العقاري من خلال التطرق إلى طبيعته القانونية وهذا بعد بيان كيفية إعدادة وتحريره لأنه لا يسعنا الحديث عن هذا الأمر عند تطرقنا إلى منازعات الترقيم النهائي في الباب الثاني .

أولا : كيفية إعداد وتسليم الدفتر العقاري

يتم إعداد الدفتر العقاري الذي يسلم إلى من ثبت حق الملكية لفائدته بعد أن يكون الترقيم نهائيا وهذا وفق نموذج محدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 1976/05/27، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري وهو الأمر الذي أكدته المادة (54) من المرسوم (63/76) السالف الذكر وقبل الغوص في مسألة إعداد الدفتر العقاري سنعرج إلى تعريفه وتحديد مفهومه .

1- مفهوم الدفتر العقاري: عندما نرجع إلى القوانين والمراسيم والأوامر المنظمة للمسائل العقارية لا نجد تعريفا واضحا للدفتر العقاري وهذا ما دفع بالفقه ليدي بدلوه في هذا الجانب لذلك اختلفت التعاريف نذكر منها على سبيل المثال :

الدفتر العقاري هو "سند قانوني تقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء"¹

هناك من عرفه بأنه "وثيقة كاملة ومضبوطة ترسم الوضعية القانونية للعقار حيث تنسخ فيه البيانات الموجودة في البطاقات العقارية".

وهناك من عرفه بأنه "الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، ولا يسلم لصاحب العقار إلا بعد تحقيق ميداني"².

في حين أن هناك آخرون قالوا بأنه "سند إداري يسلم من طرف مصلحة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم عليها بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري ويشترط أن يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب القرار الصادر عن وزير المالية"¹ .

¹ جمال بوشنافة، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البلديّة، جوان 2011، ص 195.

² مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الثامن، الغرفة الوطنية للموثقين، 2002.

وأيضاً عرف بأنه " وثيقة رسمية قانونية تسلم من طرف المحافظ العقاري لصاحب العقار تكشف عن الوضعية القانونية الحالية للعقار، تستند في قوتها لوثائق المسح تهدف إلى تأمين المعرفة الدقيقة لهذا العقار"².

ومن ثم يمكن تعريف الدفتر العقاري بالقول بأنه هو ذلك السند الرسمي الذي يسلم لصاحب الحق العيني العقاري الذي ثبتت ملكيته بموجب وثائق المسح المترجمة في البطاقات العقارية المكونة للسجل العقاري يعده المحافظ العقاري ويسلمه لصاحبه وفقاً للنموذج المحدد بقرار وزير المالية ويعتبر هو الناطق الطبيعي للوضعية القانونية للعقار .

2- بيانات الدفتر العقاري: أكدت المادة (54) المشار إليها أعلاه بأن الدفتر العقاري يجب

أن يكون مطابقة للنموذج المحدد بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 1976/05/27 ، كما بينت هذه المادة بأن الدفتر العقاري يجب أن يؤشر عليه بكيفية واضحة ومقروءة بالحنبر الأسود الذي لا يحى واللبياض يشطب عليه بخط والجداول مرقمة وموقعة .

لقد أشارت المادة (45) من نفس المرسوم إلى أن الأسماء العائلية للأطراف كتب بأحرف كبيرة أما الأسماء الشخصية فتكتب بأحرف صغيرة مع الإشارة إلى أنه يمنع الكشط والتحنشير، أما الأغلاط والسهو فصح عن طريق الإحالات وتسجيلها بعد التأشير والموافقة عليها من طرف المحافظ العقاري كل هذا ليكتسي هذا السند الصفة الرسمية وتكون له الحجية المطلقة في إثبات الملكية العقارية .

لقد أكدت كذلك المادة (45) المذكورة آنفاً إلى ضرورة التسطير بالحنبر الأحمر بعد كل إجراء أي بعد كل عملية انتقال للحق العيني العقاري بحيث يوضح المحافظ العقاري تاريخ التسليم والنص الذي بمقتضاه تم هذا التسليم ويكون ذلك بضرورة التأشير على كل تصرف، يجب توقيع المحافظ العقاري وختمه لإثبات كل ذلك .

¹ عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2010/2009، ص 131.

² زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري قسم القانون العام، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة، 2011/2010، ص 118.

إن الدفتر العقاري يحتوي على إطار علوي أو ما يسمى الديباجة به جداول بحيث يحتوي الإطار العلوي على جميع العناصر التي تفيد تعيين العقار بدقة مثل البلدية، القسم المساحي، رقم مجموعة الملكية ورقم القطعة وما إليه من هذه المعلومات وتمثل هذه الجداول فيما يلي :

- الجدول الأول فيحتوي على طبيعة العقار (أرض فلاحية، رعوية، بناية، أرض بيضاء...)
 - الجدول الثاني يذكر فيه عنوان الملكية وهو معد لتدون فيه نفس الإجراءات المتعلقة بالملكية العقارية التي يستقبلها الجدول الثاني من البطاقات العقارية.
 - الجدول الثالث عنوانه (الاشتراك بالفاصل) حيث تحدد فيه الارتفاقات .
 - الجدول الرابع عنوانه (جزئيات وأعباء) وهي مهياة لاستقبال جميع المعلومات المحددة في الجدول الرابع من البطاقات العقارية .
 - الجدول الخامس الذي خصص للامتيازات والرهون بحيث تفيد فيه جميع الامتيازات أو الرهون المثقلة للعقار والتي تكون مدونة في البطاقات العقارية .
 - الجدول السادس يتضمن مكان للتأشير والتصديق وهو متعلق بإجراءات تسليم الدفتر العقاري ثم يليه توقيع وختم المحافظ مع بيان تاريخ التسليم وكيفيته أي هل استلمه المعني شخصيا أم بوكالة قانونية حيث تذكر مراجعها وتدون كذلك في البطاقة العقارية للعقار¹.
- 3- تسليم الدفتر العقاري:** تختلف طريقة تسليم الدفتر العقاري باختلاف الأشخاص أصحاب الحقوق العينية العقارية، فإذا كان المالك منفردا فإن عملية التسليم تتم إليه بصفة مباشرة وشخصية وتدون معلومات الهوية المتعلقة به في سجل يفتح لذلك ويوقع ويصم بأنه استلم هذا الدفتر .
- أما إذا كان العقار عبارة عن ملك مشاع بين اثنين أو أكثر فإنه يتعين على المالكين على الشيوع تعيين وكيل عنهم بموجب وكالة رسمية وقانونية لتسلم الدفتر العقاري، يقوم المحافظ العقاري بتدوين كل هذه المعلومات المتعلقة بالوكيل ومراجع الوكالة في البطاقة العقارية بالإضافة إلى اسم الشخص الذي تسلمه².

¹ نورة أورهون، مرجع سابق، ص 183.

² يراجع في ذلك نص المادة (46) الفقرة الأولى وكذلك المادة (47) من المرسوم (63/ 76) السالف الذكر، وكذلك فردي كريمة ، الشهر العقاري، مرجع سابق، ص 110 .

تجدر الإشارة هنا أن الواقع العملي يثير الكثير من الإشكالات التي يقع فيها المحافظ العقاري بحيث أنه يتعذر عليه إعداد الدفتر العقاري، من ذلك :

أ- إذا كانت وثائق المسح المودعة على مستوى المحافظة العقارية تفيد بأن هذا العقار هو في حيازة شخص معين مثلا وشركائه، فإذا كان هذا الشخص عبارة عن أحد الورثة، فهنا الأمر سهل يستطيع أحد الورثة تمكين المحافظ العقاري من نسخة من الفريضة ويقوم الورثة بتوكيل أحدهم لتسلم الدفتر، لكن الإشكال يقع عندما يكون هذا العقار عبارة عن غوط¹، مثلا وله مجموعة من الشركاء الأحياء والأموات والقاصرين والمحجور عليهم لأنهم غير معترفين في وثائق المسح المودعة لديه وبالتالي يتعذر عليه تحرير الدفتر العقاري، لأن هوية المالكين غير محددة وغير واضحة، هذا الأمر يستدعي تدخل القضاء وعليه يجب على من له مصلحة في ذلك أن يرفع قضية ضد الشخص المعلوم لتحديد الشركاء الذين معه في هذا العقار عن طريق إلزامه بذلك قضاء، وهذا الطريق يأخذ وقتا طويلا قد لا يصل المدعي رافع الدعوى إلى حل إذا تعنت الشخص المعلوم المسجل في وثائق المسح وبالتالي يبقى المدعي يدور في حلقة مفرغة، كان الأولى على أعيان المسح أن يقوموا بتسجيل العقار الفائدة أشخاص معلومين ومحددين بصفاتهم وذواتهم وليس فلان وشركائه .

ب- إذا كان الشخص المسجل باسمه العقار متوفية منذ زمن بعيد وتعذر تحرير الفريضة المتعلقة به لتشعب الورثة وكثرتهم وقد يكون فيهم القاصر والغائب والمحجور عليه، فالمحافظ العقاري في هذه الحالة كذلك يتعذر عليه تحرير الدفتر العقاري لأن أصحاب الحقوق العينية العقارية غير محددين بالاسم واللقب .

لقد أجاز المشرع الجزائري للمالك أو المالكين في حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه أن يحصلوا على دفتر عقاري جديد، بعد أن يتقدم بطلب مكتوب ومسبب بالأدلة التي تفيد فعلا بأن الدفتر العقاري الأول قد ضاع منه، مثل التصريح بذلك لدى مصالح الأمن لأنه يعتبر وثيقة رسمية .

¹ تعريف الغوط: هو عبارة عن منخفض كبير يتم حفره بالوسائل التقليدية إلى غاية الوصول إلى الماء ليتم زراعة النخيل والاعتناء به وعندما يكون النخيل مثمر وباسق يطلق عليه مصطلح الغوط.

خلاصة الفصل الأول :

من خلال ما سبق ذكره، فقد تبين لنا أهمية التقييم العقاري في المحافظة على الملكيات الفردية والجماعية وبكل أنواعها العمومية والخاصة وذلك من خلال التنظيم القانوني والاداري المحكم لهاته العملية.

لقد تعرضنا في هذا الفصل إلى الإطار النظري للترقيم العقاري وذلك من خلال مبحثين الأول بعنوان التقييم المؤقت، والمبحث الثاني بعنوان التقييم النهائي.

الفصل الثاني

تمهيد:

بعد تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار النظري للتقييم العقاري، سوف نتطرق إلى القاضي الإداري ومنازعات التقييم العقاري وذلك من خلال مبحثين الأول المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري، والمبحث الثاني التطبيقات القضائية الخاصة بالتقييم النهائي.

المبحث الأول : المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

بعد أن يصبح التقييم نهائي يحق لصاحب الحق العيني العقاري التصرف في هذا الحق بكافة أوجه التصرف، عكس التقييم المؤقت الذي لا يمكن لصاحبه التصرف فيه، لكونه مؤقتا يمكن الاعتراض ضده بالرغم من أنه يعطي للمستفيد منه الحق في التقاضي وكذلك الحق في طلب رخصة البناء أو التجزئة فهو بذلك يعامل معاملة المالك الظاهر والحائز حين النية بسند صحيح .

المطلب الأول : الدعاوى المتعلقة بالتقييم المؤقت

إن الدعاوى المتعلقة بإلغاء أو نقض أو إبطال حقوق عينية عقارية مؤقتة أو نهائية عندما يكون أحد أطراف الدعوى شخصا من أشخاص القانون العام، فإن الجهة القضائية المختصة هي القضاء الإداري وهذا بمفهوم المخالفة لنص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك ما يفهم من نص المادة (800) وما بعدها من نفس القانون، سنتعرض للدعاوى المتعلقة بالتقييم المؤقت في الفرع الأول ثم التقييم النهائي في الفرع الثاني وتفصيل ذلك كما يلي .

تخضع المنازعات المثارة بصدد التقييم المؤقت إلى القضاء العادي أو الإداري حسب طبيعة النزاع وكذلك أطرافه انطلاقا من معايير اختلفت التشريعات بشأنها، وهو ما يدفعنا إلى دراسة موقف المشرع الجزائري وهذا من خلال ما يلي:

بالرجوع إلى نص المادة (516) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد بأن المشرع الجزائري نص صراحة على أن المنازعات المثارة بشأن التقييم المؤقت تؤول إلى اختصاص القضاء العادي، متى كان أطراف الدعوى من أشخاص القانون الخاص، وبمفهوم المخالفة لهذه المادة فإنه متى كان أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام فإن النظر في هذه الدعاوى يخرج من ولاية القضاء العادي إلى القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي الذي جاءت به المادة (800) وما بعدها من نفس القانون .

بما أن المشرع لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري في هذا الجانب، فإننا نستشف ذلك خلال التطبيقات القضائية لهذه المنازعات، في هذا الإطار نجد قرار المحكمة العليا رقم (392317)¹ المؤرخ في

¹ جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية الجزائر، 2013، ص 588.

2007/03/14 الذي جاء بمبدأ مفاده أنه " ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع".

تتلخص وقائع هذا الملف في أن المسمى (ح.س) طعن بالنقض بتاريخ 2005/04/12 في القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2004/10/02 الذي قضى بتأييد الحكم المستأنف الذي ألزم وكالة مسح الأراضي بتصحيح المساحة التي تؤول للمدعين.

لقد أثار الطاعن بالنقض ثلاثة أوجه وهي :

الوجه الأول مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات، على أساس أن الطاعن ليس له صفة في النزاع لأن القطعة محل النزاع لا تحمل اسمه وهو أجنبي عنها، وقد سبق له وأن تمسك بهذا الدفع أمام قاضي الدرجة الأولى، بالإضافة إلى عدم إطلاع النائب العام على الملف لأنه دفع بعدم الاختصاص النوعي وهذا طبقاً لنص المادة (3/141) من قانون الإجراءات المدنية التي تفيد بضرورة إطلاع النائب العام بالقضايا التي تتضمن الاختصاص بصلاحيات الجهة القضائية بالنظر في الدعوى .

أما الوجه الثاني فمأخوذ من مخالفة القانون، لعدم احترام أحكام المادة (14) من المرسوم (62/76) ، التي تفيد بضرورة تقديم الشكوى في أجل ثلاثة أشهر الأمر الذي لم يحترمه المطعون ضده والآجال من النظام العام، كذلك خرق المادة (23) من الأمر (74/75) وكذلك نص المادة (308) من القانون المدني، وهذه النصوص القانونية تتعلق بانقضاء الدعوى لسقوطها بالتقادم .

في حين أن الوجه الثالث والأخير يتعلق بنقصان التعليل وانعدام الأساس الشرعي للحكم وهذا من خلال عدم رد المطعون ضدهم، الذي يعد بمثابة قصور في التعليل يجعل الحكم منعدم للأساس القانوني .

حيث أن قضاة المحكمة العليا أثاروا تلقائياً الوجه المتعلق بعدم الاختصاص لأنه طبقاً لنص المادة (07) من قانون الإجراءات المدنية فإن المجالس القضائية تختص

بالفصل ابتدائياً بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أياً كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها .

بما أن وكالة مسح الأراضي والمحافطة العقارية مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري وهما طرفان في النزاع وبما أن الاختصاص النوعي من النظام العام يجوز إثارته في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، مما استوجب القول بأن قضاة الموضوع يكونون بذلك قد خالفوا تطبيق القانون وبذلك يكونون قد عرضوا قرارهم للنقض وعليه أصدرت المحكمة العليا قرارها بالنقض دون إحالة للقرار وكذلك الحكم المستأنف¹.

نستخلص من هذا القرار بأن قضاة المحكمة العليا أكدوا مرة أخرى بأن المشرع لازال يأخذ بالمعيار العضوي، فيما يتعلق بالاختصاص القضائي، فمتى كانت هناك منازعة أحد أطرافها من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص ينعقد مباشرة إلى القضاء الإداري بدون منازع والاختصاص النوعي من النظام العام يجوز إثارته في أي مرحلة من مراحل الدعوى ويمكن أن تثيره الجهة القضائية تلقائيا .

ترفع دعاوى التقييم المؤقت التي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام أمام جهة القضاء الإداري، وهي المحكمة الإدارية التي يقع العقار محل النزاع في دائرة اختصاصها الإقليمي، وهذا دائما بعد القيام بمحاولة الصلح الودية المنصوص

عليها في نص المادة (15) من المرسوم (63/76) بنفس الإجراءات السابقة، فإذا فشلت مساعي الصلح الودية، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم الصلح يسلم للمعتز الذي يكون له أجل قدره ستة أشهر للجوء إلى القضاء لرفع دعوى قضائية للمطالبة بتعديل هذا التقييم أو إلغائه وإذا لم يتم برفع الدعوى خلال هذه الآجال يصبح الاعتراض كأن لم يكن، بذلك يتم شطبه من البطاقة الخاصة بهذا العقار .

يشترط في هذه الدعوى نفس الشروط العامة والخاصة في الدعاوى التي ترفع أمام القضاء العادي لأن أنجع طريقة لسط الرقابة عن أعمال الإدارة العمومية هي الرقابة القضائية، فهي أكثر أنواع الرقابة حيادا وموضوعية²، لأنها تهدف إلى ضمان تحقيق مبدأ المشروعية خاصة بعدما أصبح لديها الحق في توجيه أوامر للإدارة وإلزامها بالقيام بشيء ما³، بعدما كان هذا الأمر لا يمكن تطبيقه في ظل القوانين السابقة، فالسلطة

¹ النقض بدون إحالة: أي إلغاء القرار المطعون فيه ولكن لا مجال للأطراف و القضية إلى المجلس للمحاكمة مرة أخرى لأن الاختصاص النوعي من النظام العام وبما أن الجهة القضائية غير مختصة قضت المحكمة العليا بالنقض بدون إحالة.

² أحمد سويقات، الرقابة على أعمال الإدارة العمومية في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014/ 2015، ص 264.

³ يراجع في ذلك نص المادة (980) من القانون (09/08) المؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 21، لسنة 2008.

القضائية تمارس هذه الرقابة باستقلالية عن الجهاز الإداري¹، مما يحقق ضمانات كافية للمتقاضين المتضررين من تعسف الإدارة .

حيث أن المشرع لم يضع هذه الآلية أو الممكنة لدى القاضي العادي وهذا لما تتمتع به الإدارة أو الهيئة العمومية ذات الصبغة الإدارية من امتيازات السلطة العامة .

تجدر الإشارة إلى أن مسألة تحديد الاختصاص بين القضاء العادي والإداري من النظام العام كما سبق بيانه، غير أن عملية التحديد لا تتم على أساس معين بين الأطراف فقط، لأنه قد تكون إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية أو أحد أشخاص القانون العام بصفة عامة طرفاً في النزاع أو في الدعوى ومع ذلك يكون القضاء العادي هو المختص ولا تتكلم في هذا الإطار عن الاستثناءات الواردة بموجب نصوص قانونية لا تقبل التأويل²، بل نقصد تلك القضايا التي يتم فيها إدراج أحد هذه الأطراف بعبارة (بحضور أي متى كان هذا النزاع لا يعني هذا الطرف بطريقة مباشرة فإن الاختصاص والولاية تبقى للقضاء العادي وهذا الأمر الذي نستشفه من خلال قرار المحكمة العليا رقم (621245)³ الصادر بتاريخ 2010/10/14 الذي أقر بمبدأ مفاده: مجرد حضور (بحضور) طرف إداري في نزاع قضائي قائم بين شخصين خاضعين لقانون الخاص لا يجعل القضاء الإداري مختصاً نوعياً للفصل فيه .

حيث أن (ب.م) طعن بطريق النقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سطيف بتاريخ 2008/05/27 القاضي بقبول الاستئناف شكلاً وفي الموضوع إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم الاختصاص النوعي .

لقد قدم الطاعن بواسطة دفاعه مذكرة تتضمن ثلاثة أوجه للطعن بالنقض وهي :

الوجه الأول مأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقاً لنص المادة (233) الفقرة الثالثة من قانون الإجراءات المدنية الذي مفاده أن الطاعن لم ينازع البلدية لأنه طالب بإلزام المدعى عليهم بهدم البناية نتيجة الأضرار اللاحقة به ومن ثم فلا مبرر للقضاء بعدم الاختصاص .

¹ ما يحقق المبدأ الدستوري القاضي بالفصل ما بين السلطات.

² مثل المنازعات المتعلقة بالتبادل بين الدولة وأشخاص القانون الخاص التي نصت عليها المادة (517) من القانون (08/09) السالف الذكر.

³ قرار المحكمة العليا رقم (621245) الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 14/10/2010 ، المنشور بمجلة المحكمة

العليا، العدد الأول، لسنة 2011، ص 137.

أما الوجه الثاني فمأخوذ من تجاوز السلطة طبقاً لنص المادة (233) الفقرة الأولى من قانون الإجراءات المدنية لكون قضاة المجلس جانبوا الصواب حين ألغوا الحكم وفصلوا من جديد بعدم الاختصاص استناداً إلى طلب البلدية الاحتياطي الرامي إلى التعويض .

في حين أن الوجه الأخير مأخوذ من القصور وتناقض الأسباب طبقاً لنص المادة (233) الفقرة الرابعة من قانون الإجراءات المدنية التي مفادها أن الأسباب التي اعتمد عليها القضاة لتبرير موقفهم ليست قانونية طالما أن النزاع يتعلق بإزالة ضرر تسبب فيه المدعى عليهم في الطعن .

حيث أن المدعى عليهم في الطعن رافعوا ملتمسين برفض الطعن بالنقض . حيث أن الطعن كان مستوفياً للأوضاع القانونية لذلك تم قبوله شكلاً .

حيث أن قضاة المحكمة العليا ناقشوا الوجه الأول المأخوذ من انعدام الأساس القانوني فقد أكدوا بالفعل بأن الوقائع تتعلق بدماء بناء مشيد من طرف المدعى عليهم في الطعن خرقاً للقانون ولقواعد العمران، والأضرار اللاحقة بالمدعي في الطعن تتمثل في حجب الرؤية والتهوية والنور عن مسكنه، وهذا الأمر ثابت من خلال الخبرة التي خلصت إلى أن المطالعات مفتوحة مباشرة على ملكية الطاعن خرقاً للقانون لاسيما المادتين (691) و (709) من القانون المدني واقترحت غلقها .

حيث أن قضاة المجلس لتبرير موقفهم بعدم الاختصاص النوعي، أكدوا على أن المدخلة في الخصام ليست سوى طرف منظم والنزاع لا يعنيه بشكل مباشر، بالتالي يكون هذا القرار عرضة للنقض لانعدام أساسه القانوني ومخالفته للقانون .

حيث أن قضاة المحكمة العليا ودون مناقشة بقية أوجه الطعن صرحت بنقض وإبطال القرار المطعون فيه بإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيه من جديد وفقاً للقانون .

نستخلص من هذا الأخير بأنه ليس كل نزاع يكون فيه أحد أشخاص القانون العام طرفاً ينعقد الاختصاص إلى القضاء الإداري، إلا إذا كان معني بصفة مباشرة بالنزاع وليس بحضوره فقط بصفته هيئة منظمة أو غير ذلك، ومن ثم فإن الاختصاص ينعقد إذا كان العقار محل النزاع يتعلق بتقييم مؤقت يؤول إلى شخص من أشخاص القانون العام أو العكس، عندما يكون هذا التقييم يؤول إلى شخص من أشخاص القانون الخاص غير أن الدعوى ترفع من طرف شخص من أشخاص القانون العام للطعن في هذا التقييم، ففي

هاتين الحالتين الطرف العام معني مباشرة بالمنازعة ومن ثم فالاختصاص ينعقد إلى القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع كأساس لتوزيع الاختصاص بين جهتي القضاء العادي والإداري¹.

نلاحظ بأن القضاء يؤكد دائماً بأن الاختصاص النوعي ينعقد إلى القضاء الإداري عندما يكون أحد أطراف الدعوى من أشخاص القانون العام، فالمشرع الجزائري لم ينص على ذلك صراحة ولكن كان الأولى به النص على ذلك باعتباره نص على المنازعات التي تكون بين أشخاص القانون الخاص المتعلقة بالتقييم المؤقت بحيث أكد بأنها تؤول إلى القضاء العادي².

المطلب الثاني : الدعاوى المتعلقة بالتقييم النهائي

بعد أن تناولنا دعاوى التقييم المؤقت التي تؤول إلى القضاء الإداري بالرغم من أن المشرع نصت صراحة إلى أن مثل هذه الدعاوى تؤول إلى القضاء العادي بشرط أن يكون طرفا الدعوى من أشخاص القانون الخاص سنحاول التطرق إلى الشق الثاني من هذه المنازعات .

باستقراءنا لنص المادة (800) وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذلك بمفهوم المخالفة لنص المادة (516) من نفس القانون وكذلك بتعليقنا على بعض قرارات المحكمة العليا الصادرة في هذا الإطار، فإننا نجد بأن المشرع الجزائري قد أقر من خلال كل ما سبق بأن مثل هذه الدعاوى بالرغم من أنها تتعلق بتقييمات مؤقتة إلا أنها تؤول إلى القضاء الإداري .

إمكانية الطعن في التقييم النهائي

إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات المتعلقة بالتقييم النهائي مثلما فعل بالنسبة للتقييم المؤقت .

¹ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، ص 229.

² يراجع في ذلك نص المادة (516) من القانون (09/08) ، السالف الذكر .

بما أن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحجية المطلقة للتقييم النهائي في السجل العقاري مثلما فعلت مع بعض التشريعات المقارنة¹، ونستشف ذلك من خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر لكونه أجاز الطعن في التقييم النهائي .

بالنسبة للتشريعات المقارنة نجد المشرع اللبناني الذي اعتبر بأن الحق المشهر يكتسب حماية قانونية تجعله في مأمن من أية مطالبة قضائية أو اعتراض من أي شخص، لأن هذا الحق بمجرد شهره يطهر من جميع العيوب باستثناء حالة الخداع التي أجاز فيها الطعن² .

أما المشرع الألماني فقد أخذ هو الآخر بمبدأ القيد المطلق على أساس أن الشهر يطهر الحق الأمر الذي اعتمده المشرع الأسترالي كذلك، بينما المشرع المصري فقد أخذ بالمبدأين ونستشف ذلك من خلال ما يلي: نصت المادة (37) من قانون السجل العيني على أنه: " يكون للسجل العيني قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه"، في حين أننا نلاحظ بأنه خالف هذا المبدأ في اللائحة التنفيذية لهذا القانون في نص المادة (116) التي نصت على ما يلي: " يدون في قسم الصحيفة الخاصة بالقيود الواردة على حق الملكية وصحف الدعاوى التي يكون الغرض منها الطعن في الحقوق المقيدة في السجل وجوداً أو صحة أو نفاذاً"³ .

لقد جعل المشرع المصري فترة محددة يجوز فيها المطالبة بتحيين ما جاء في دفاتر السجل العيني وهي مدة سنة من تاريخ نشر البيانات المتعلقة بالسجل العيني، تكون المطالبة أمام اللجنة القضائية للسجل العيني، وبعد تجاوز مدة سنة ولم تقدم أي اعتراضات أو قدمت وتم رفضها فإن القيود المقيدة في هذا السجل تكتسب حجية مطلقة وبذلك يكون هذا القيد غير قابل لأية طعن⁴ .

أما المشرع الجزائري فبالرغم من أنه أخذ بنظام الشهر العيني منذ صدور الأمر (74/75) السالف الذكر، ومن بين أهم خصائص هذا النظام ومميزاته هو مبدأ القيد المطلق، إلا أننا نلاحظ بأنه لم يأخذ بهذا المبدأ، بل أقر واعتمد مبدأ القيد النسبي للشهر العقاري، نستشف ذلك من خلال عدة نصوص قانونية من بينها نص

¹ مثل المشرع التونسي والمغربي وغيرها من التشريعات التي أخذت بمبدأ القيد المطلق.

² جورج ن. شدرابي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثالثة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010، ص 77، كذلك حنا بدوي، موسوعة القضايا العقارية (الملكية العقارية)، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2009، ص 185.

³ فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، درا هومة للنشر، الجزائر، 2014، ص 457.

⁴ حمزة مندي محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني (نظرة متأنية وحلول مقترحة)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013، ص

المادة (85) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي ألزمت بضرورة شهر الدعاوى الرامية إلى نقض أو إبطال أو تعديل حق عيني عقاري وكذلك نص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي اشترطت شهر العريضة الافتتاحية إذا تعلق الدعوى بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، ومن هنا يمكننا القول بأن المشرع الجزائري أجاز الطعن في الحقوق المشهورة .

بناء على ما تقدم من استقراء للنصوص القانونية السارية المفعول، نستنتج بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بمبدأ القيد المطلق، لأنه أجاز الطعن في هذه التقييمات سواء المؤقتة كما بيناه سابقا وكذلك بالنسبة للتقييمات النهائية التي نصت عليها صراحة المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر.

بالتالي فإن المستفيد من التقييم النهائي الذي يجوز على سندات أو وثائق مقبولة تتوافق مع ما جاءت به المادة (12) من نفس المرسوم أو المستفيد من التقييم المؤقت لمدة أربعة أشهر أو سنتين واستنفذت المدة القانونية ولم يسجل ضده أي اعتراض إداري أو قضائي وتحول إلى تقييم نهائي، كل هذه التقييمات معنية بنص المادة (16) من نفس المرسوم، أي لا يكون هذا التقييم في منأى عن المطالبة القضائية في أي وقت، وعليه لا يكون هناك استقرار في المعاملات العقارية ولا يمكن أن نصل إلى ما يسمى الائتمان العقاري .

بما أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري بإعادة النظر في هذه التقييمات إلا أن هذا الأمر أدى إلى تدخل القضاء من خلال الأحكام والقرارات القضائية التي حددت الجهة المختصة بإعادة النظر في مثل هذه الدعاوى .

إن التقييم النهائي لا تسلم للمستفيد به شهادة إدارية تثبت ذلك، مثل ما هو الحال بالنسبة للتقييم المؤقت، لكن نتيجة هذا التقييم هو تسليم الدفتر العقاري، الذي اعتبر قرار إداري لذلك فإن اختصاص إعادة النظر فيه يؤول للقضاء الإداري وليس العادي لكونه صاحب الاختصاص الأصيل في مثل هذه المنازعات من جهة، وكذلك لأن الدعاوى الرامية إلى تعديل أو إلغاء التقييمات النهائية ترفع ضد وزير المالية ممثلا قانونا من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي أين يوجد العقار محل النزاع إذن هناك طرف في هذه الدعوى من أشخاص القانون العام وتطبيقا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري.

المبحث الثاني: التطبيقات القضائية الخاصة بالتقييم النهائي

متى أصبح التقييم المؤقت نهائياً إما بفوات الآجال وعدم تسجيل أي اعتراض أو دعوى، أو عندما يكون التقييم نهائياً مباشرة وفقاً لنص المادة (12) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، فإنه لا يمكن إعادة النظر في هذا التقييم إلا عن طريق القضاء .

وهذا ما أكدته المشرع صراحة من خلال نص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، سواء كان التقييم النهائي مسجلاً لفائدة أملاك الدولة أو في حساب المجهول فإن إعادة النظر في هذا التقييم النهائي لا يكون إلا عن طريق القضاء .

سنحاول أن نحلل بعض الأحكام والقرارات لكي نرى كيف يتعامل القضاء مع مثل هذه الدعاوى وعلى أي أساس قانوني يتم تأسيس هذه الأحكام والقرارات.

المطلب الأول: تطبيقات التقييم النهائي في أحكام المحاكم الإدارية

سنقوم في هذا الفرع بدراسة و تحليل لبعض الأمثلة العملية عن قضايا طرحت أمام المحكمة الإدارية بالوادي والتي استقرت فيها على مبادئ تتعلق بالموضوع محل الدراسة، سواء تلك المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول والتي أصبح التقييم بشأنها نهائياً، أو العقارات المسجلة في حساب الدولة، لتتضح الصورة أكثر ومن بين هذه الأحكام نجد :

أولاً : كيفية الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول

نتطرق في هذا العنصر إلى التعليق على بعض الأحكام الصادرة عن المحكمة الإدارية بخصوص العقارات المسجلة في حساب المجهول وما يكتنف هذا الموضوع من إشكالات عملية، سنفصل ذلك من خلال ما يلي :

- 1- الحيازة المادية كسبب لإلغاء التقييم النهائي : و في هذا الإطار سنحلل بعض الأحكام الإدارية الصادرة في هذا الشأن والمتعلقة بمنازعات التقييم النهائي عندما يكون العقار مسجلاً في حساب المجهول ومن ذلك نجد الحكم الإداري المؤرخ في 2017/02/27¹، تتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعي (ب.م) رفع دعوى ضد وزير المالية الذي يمثله مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب

¹ الحكم الإداري الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2017/02/27 ، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 01 .

اختصاصه، يلتبس من خلالها إلغاء التقييم النهائي للعقار المسجل في حساب المجهول مؤكداً بأنه يجوز غوطاً مشجراً بالنخيل اندثر بسبب ظاهرة صعود المياه، وقد قام بتسوية أرضه بأمر من السلطات المحلية لدفن المياه الراكدة وله حدود معلومة وهو محاط بجدران من الجهات الأربعة آل إليه عن طريق عقد الشراء العرفي المؤرخ في 1982/09/09 وأثناء مرور أعوان المسح جل عقاره في حساب المجهول .

لقد قدم المدعي للمحكمة بأنه سعى لتسوية وضعية عقاره وتطهيره من حساب المجهول إلا أن طلبه تم رفضه لأنه جاء خارج الآجال القانونية المحددة بسنتين¹.

رد مدير أملاك الدولة بصفته ممثلاً عن وزير المالية بأنه يتمسك بملكية الدولة للعقار محل النزاع وأثار دفع شكلي بعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى، وأكد بأن العقار يؤول للدولة بموجب التعليم رقم (16) . حيث أن مدير الحفظ العقاري بصفته ممثلاً عن وزير المالية أكد هو الآخر بأن التقييم أصبح نهائية لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء .

حيث أن قضاة المحكمة الإدارية للوقوف عن كذب عن النزاع والتأكد من الحيازة أسندت الأمر لأهل الاختصاص، للقيام بمعاينة العقار وتحديد موقعا ومساحة وحدودا، للتأكد من الحائز الفعلي وهذا بعد إسقاط السندات التي بحوزة الأطراف وبذلك صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2016/01/18.

لقد قام الخبير بالمهام المسندة إليه بموجب الحكم المؤرخ في 2016/01/18 وأعاد المدعي السير في الدعوى من جديد، طالب من خلالها المصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء التقييم النهائي للعقار المسجل في حساب المجهول وإعادة تسجيل الجزء الذي يحوزه باسمه ولفائده .

رد المرجع ضده الأول مؤكداً أن الخبير اعتمد في خبرته على وثائق عرفية كما أن المرجع قام بالبناء بدون ترخيص لذلك ألتبس رفض الدعوى لعدم التأسيس .

إن المرجع ضده الثاني أكد سابق دفعه وألتبس بالإشهاد له بصحة الإجراءات وبالنتيجة رفض دعوى المرجع لعدم التأسيس، وبعد غلق باب المرافعات قام قضاة المحكمة الإدارية بتفحص ملف القضية وتبين لهم بأن عريضة التراجع جاءت مستوفية لكافة الشروط الشكلية، أما من حيث الموضوع، فبالرجوع إلى الخبرة محل

¹ قبل صدور التعليم الأخيرة رقم (4060) المؤرخة في 2018/04/05 كان يتم رفض الطلبات المتعلقة بتطهير العقارات من حساب المجهول وذلك لأنها جاءت خارج الآجال المحدد بسنتين وفقاً للتعليم رقم (16) السالفة الذكر.

الترجيح نجدها تؤكد بأن العقار هو جزء من غوط اندثر نخيله بسبب ظاهرة صعود المياه، وأن العقار ذا شكل هندسي رباعي الأضلاع محاط بسور من الجهات الأربعة وبه بابان حديديان كبيران وأن هذا العقار يتوسط غيطان مملوكة للخوادم والخبير أكد على تواتر الحياة إلى أن وصلت للمرجع منذ 1982 وهذا قبل مرور أعوان المسح بسنوات عديدة، كما أن شهادة الملاك المجاورين التي وثقها الخبير تؤكد بأن المرجع حائز لهذا العقار حياة هادئة وعملانية ومستمرة دون انقطاع .

بناء على ما تقدم أقر قضاة المحكمة الإدارية بأن الحياة ثابتة وقانونية، لذلك صدر هذا الحكم الذي صادق على الخبرة القضائية وبحسبها إلغاء التقييم النهائي وإعادة تسجيل الجزء الذي يمثل حياة المرجع باسمه ولفائده .

نستخلص من هذا الحكم الإداري بأنه أكد على الاختصاص القضائي المتعلق بإلغاء التقييم النهائي الذي ينعقد للقضاء الإداري دون منازع .

نلاحظ كذلك بأن الملفات الخاصة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول يتم تقديم طلب تسويتها إدارياً لدى مديرية الحفظ العقاري، متى رفض الطلب فإنه ما على الحائز إلا اللجوء إلى القضاء الإداري المختص بالفصل في مثل هذه المنازعات متى أصبح التقييم نهائياً .

نستشف كذلك من خلال هذا الحكم الإداري أن قضاة الموضوع غالباً ما يقومون بتعيين خبير في النزاع متى أثبت المدعي حيازته المشروعة والقانونية من خلال تقديمه للسندات المثبتة لها وكذا محضر معاينة معزز بالصور الفوتوغرافية، التي تبين المظاهر المادية للحياة، ويعتبر هذا الإجراء من مظاهر الدور الإيجابي للقاضي الإداري الذي يجوز له أن ينتقل للمعاينة أو تعيين خبيراً¹.

غير أنه عملياً غالباً ما يقوم قضاة الموضوع بتعيين خبير لمعاينة العقار والبحث في الحياة وإنارة المحكمة بالرأي السديد .

متى أجابت الخبرة عن كل الاشرغالات التي عبر عنها الحكم الأمر بها، فإنه يتم المصادقة عليها ومن ثم الاستجابة لطلب المدعي، إذا كان مشروعاً أو رفض دعواه لعدم التأسيس إذا كان العكس .

¹ مصطفى أحمد أبو عمرو، نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية والتجارية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011، ص 09.

متى تأكد القضاة بأن المدعي حائز لهذا العقار بموجب سند عرفي ثابت التاريخ الذي يعتبر من الأدلة التي تثبت ملكية العقارات الخاصة بشرط أن يكون هذا العقد مكتوب أو مترجم إلى اللغة العربية إذا كان محرر بغير ذلك، ويجب أن يكون موقع من أطرافه حتى يتسنى الاعتداد به في إثبات الحيازة المشروعة¹.

كما لاحظنا بأنه بالرغم من أن العقار لازال في حساب المجهول إلا أنه تم إدخال مديرية أملاك الدولة باعتبارها أحد المدعى عليهم، لأن هناك قرينة مفادها أنه متى كان العقار مسجل في حساب المجهول فإنه مستبعد أن يكون ملكا للدولة لأنها ممثلة بعضو في لجنة المسح، ولم يطالب به أثناء الأعمال الميدانية لأنه يحق له المطالبة بإسناد أي عقار يتضح بأنه تابع للدولة، أما الخواص فقد لا يعلمون بمجريات عملية المسح العام للأراضي ومن ثم يتغيبون ويدرج عقارهم في هذا الحساب، سوف نقوم بتحليل حكم إداري آخر في هذا الإطار حتى سلط الضوء على أغلب نقاط الظل التي تكتنف هذا الموضوع.

2- التسوية القضائية للعقارات المجهولة: بالإضافة إلى الحكم السابق فإن العقارات المسجلة في حساب

المجهول قبل صدور التعليم رقم (4060) فإنه متى استوفى التقييم مدة السنتين فإنه لا يمكن للإدارة تسوية وضعية هذه العقارات لذلك غالبا ما يلجأ الكثير من أصحاب الحقوق إلى القضاء لتطهير عقاراتهم من طابع المجهول وإسنادها إليهم وفي هذا السياق نجد الحكم الإداري المؤرخ في 16/04/2018² أكد هذا الحكم الإداري على نفس المبادئ التي جاء بها الحكم السابق، تتلخص وقائع هذه القضية في أن المدعي أقام دعوى ضد وزير المالية ممثلا بمدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه، مفادها أنه يجوز عقارا يقع بحجبي شعبي آل إليه عن طريق عقد الشراء العرفي يتمثل في سكن عائلي يشغله مع عائلته وأثناء مرور أعوان المسح تم إدراج عقاره في حساب المجهول.

أكد المدعي في قضية الحال بأنه حاول إداريا تسوية وضعية عقاره عن طريق تقديمه للطلب أمام مديرية الحفظ العقاري إلا أنه تم رفض طلبه لأنه جاء خارج الآجال القانونية المحددة بسنتين حسب التعليم رقم

¹ حنان عزيزية، قماري نضرة بن ددوش، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسوحة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، جماعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد السادس، جوان 2017، ص207

² . حكم إداري صادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 2018/04/16 ، حكم غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 02.

(16) على هذا الأساس فهو يلتزم في الأصل بإلغاء التقييم النهائي المسجل في حساب المجهول مع إعادة تسجيله باسمه، وفي الاحتياط ندب خبير يتأكد من الحيابة الفعلية .

بعد قيام المدعي بالتبليغ قام مدير الحفظ العقاري بتقديم مذكرة جواب أهم ما جاء فيها أن سبب رفض التسوية الودية كون الطلب جاء خارج الآجال والعقد العرفي ليس له حجية قانونية، لذلك التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس، بينما المدعى عليه الثاني قدم دفع شكلي مفاده أن العريضة الافتتاحية غير مشهورة وأن الوثائق المحتج بها عرفية لا ترقى للسندات الرسمية، وعليه التمس رفض الدعوى لعدم التأسيس .

أما محافظ الدولة فقد التمس تعيين خبير للبحث في الحيابة .

إن قضاة المحكمة الإدارية وبعد تفحصهم لهذا الملف وللتأكد من الحيابة تطلب الأمر الاستعانة بخبرة فنية مختصة لذلك قضت المحكمة بتعيين خبير بموجب الحكم الإداري المؤرخ في 2017/06/19 .

بعد إنجاز الخبرة وإيداعها لدى أمانة الضبط، قام المرجع بإعادة السير في الدعوى مطالبا بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء التقييم النهائي المسجل في حساب المجهول وإعادة تسجيله باسمه ولفائده .

إن المرجع ضده وزير المالية الممثل من طرف مدير الحفظ العقاري أكد سابق دفعه مبرا أن التقييم النهائي لا يمكن إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء طبقا لنص المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، لذلك التمس القول بصحة الإجراءات التي قام بها .

أما المرجع ضده الثاني أجاب بمذكرة أهم ما جاء فيها أن الخبير اعتمد في خبرته على وثائق عرفية ليس لها حجية قانونية، كما اعتمد على تصريحات الملاك المجاورين وهذا الأمر لا يستقيم قانونا لأن الحيابة كرس بسندات لها حجية، لذلك التمس استبعاد الخبرة مع رفض الدعوى لعدم التأسيس .

في حين أن محافظ الدولة التمس المصادقة على طلبات المرجع وهذا بناء على نتائج الخبرة محل الترجيع .

لقد أكد قضاة المحكمة الإدارية بأن الترجيع جاء وفق الأوضاع والشكليات المقررة قانونا مما يتعين معه التصريح بقبول الترجيع شكلا .

أما من حيث الموضوع فإن المرجع طالب بالمصادقة على الخبرة، لأن الخبير توصل إلى أنه الحائز الفعلي للعقار محل النزاع و أن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء ترقيم نهائي لعقار مسجل في حساب المجهول وإعادة تسجيله باسم المرجع.

إن قضاة المحكمة الإدارية بعد تفحصهم للخبرة القضائية وجدوا بأن الخبير اطلع على وثائق المرجع والردود الكتابية للمرجع ضدها واستمع للملاك المجاورين، ثم توصل إلى أن العقار محل النزاع يتمثل في مسكن عائلي ومحلات تجارية، تقع بحي شعبي قديم يتوسط مساكن وتجمعات سكنية تابعة للخواص، يحوزه المرجع منذ شرائه سنة 2004 وهو يستغله في الأعمال التجارية والسكن بالنسبة للطابق العلوي، كما أن الخبير تأكد بأن كل الوثائق المقدمة له من طرف المرجع تنطبق على العقار محل النزاع بذلك يكون الخبير قد حسم مسألة الحياة وقد أجاب عن كل الانشغالات التي عبر عنها الحكم الإداري الأمر بالخبرة .

حيث أن قضاة الموضوع بعد دراستهم للملف والخبرة تأكدوا بأنه يجب الاستجابة لطلب المرجع على هذا الأساس صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2018/04/16، الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبحسبها إلغاء التقييم النهائي وإعادة تسجيله باسم المرجع ولفائدته .

ما نستخلصه من هذا الحكم هو أنه أكد على أن المنازعات التي يكون أحد أطرافها شخصا من أشخاص القانون العام ومتعلقة بإلغاء ترقيم نهائي في حساب المجهول فإن القضاء المختص هو القضاء الإداري دون منازع .

نلاحظ بأن قضاة المحكمة الإدارية بالرغم من أن المدعي في هذا الملف قدم طلب التسوية الإدارية لدى مدير الحفظ العقاري إلا أنه تم رفض طلبه لأنه جاء خارج الآجال، غير أنه تم قبول دعواه شكلا لأنه يتمسك بالحيازة التي تعتبر واقعة مادية يمكن إثباتها بكل الطرق .

إن القضاة في مسألة البحث في الحيازة غالبا ما يقومون بتعيين خبير للقيام بخبرة فنية، عن طريق الانتقال للعقار محل النزاع ومعاينته ميدانيا وبعد إسقاط الوثائق المحتج بها للتأكد من أنها تتعلق بهذا العقار يقوم الخبير بسماع الملاك المجاورين للتأكد من استمرارية الحيازة وجديتها .

كما نستخلص بأنه يمكن للقضاء أن يقوم بإلغاء التقييم النهائي إذا كانت كل المعطيات تشير إلى أن صاحب الدعوى على حق وحيازته مشروعة وقانونية متى أكدت الخبرة القضائية هذه النتائج فإن القضاء يستجيب لطلبات صاحب الدعوى وذلك بإلغاء التقييم وإعادة تسجيل الجزء الذي ثبتت حيازته من طرفه .

كما نلاحظ بأن القضاء أصبح يستطيع أن يوجه أوامر للإدارة بإلغاء التقييم وإعادة التسجيل وهذا ما يترجم التطبيق العملي للأحكام الجديدة التي جاء بها قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد قد أعطى الحق للقاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة وهذا حفاظا على مصالح أصحاب الحقوق وحماية للحقوق التي كرسها الدستور باعتباره أسمى قانون في البلاد .

إن المشرع الجزائري لم يصرح مباشرة باختصاص القضاء الإداري، لأنه لم ينظم اختصاص القاضي الإداري على أساس واضح في مجمله مثلما فعل بالنسبة للقاضي العادي، خاصة فيما يتعلق بالمسائل الخاصة بمنازعات التقييم العقاري سواء المؤقت إذا كان أحد الأطراف شخص من أشخاص القانون العام وكذلك الأمر بالنسبة للتقييم النهائي .

كما نستنتج بأن مسألة تسوية وضعية العقارات المسجلة في حساب المجهول تتم قضائيا متى كان التقييم نهائيا، أما عمليا فقد تم صدور مذكرة مؤرخا في 2018/04/05 تتعلق بكيفية تسوية هذه الملفات حتى ولو كان الإيداع تجاوز مدة السنتين ولكن هناك العديد من الملاحظات المسجلة بشأن هذه التعليلة سبق مناقشتها .

ثانيا : كيفية الفصل في المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب الدولة

إن اختصاص القضاء الإداري يبقى قائما بالنظر في منازعات التقييم النهائي سواء كان العقار مسجل في حساب المجهول كما سبق بيانه أوفي حساب أملاك الدولة ، الأمر الذي يجرنا إلى تحليل بعض الأحكام الصادرة بشأن ذلك منها، الحكم الإداري المؤرخ في 2016/10/10¹ تتلخص وقائع هذا الملف في أن المدعي أقام دعوى ضد وزير المالية ممثلا من طرف مدير أملاك الدولة ومدير الحفظ العقاري كل حسب اختصاصه وكذلك مديرية مسح الأراضي ممثلة من طرف مديرها، يلتمس فيها إلغاء التقييم النهائي للعقار محل النزاع الذي يشير إلى أن هذا العقار مسجل لفائدة الدولة وبالنتيجة إعادة تسجيله باسمه ولفائدته .

¹ الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بالوادي بتاريخ 10/10/2016، غير منشور، يراجع في ذلك الملحق رقم 03.

لقد قدم المدعي مجموعة من السندات والوثائق التي تفيد تواتر الحيازة وأكد بأنه سبق وأن اعترض في الآجال أمام لجنة المسح على مستوى البلدية لكن دون جدوى و لقد وجهته اللجنة للعدالة بعد دراسة اعتراضه .

لقد قدم مدير الحفظ العقاري مذكرة أهم ما جاء فيها أن التقييم نهائي لا يمكن تعديله إلا عن طريق القضاء وأكد أن العقار عبارة عن براح تابع لغوط تؤول ملكيته للدولة والتمس الإشهاد له بصحة الإجراءات التي قام بها .

أما مدير أملاك الدولة فقد قدم مذكرة أهم ما جاء فيها هو الدفع الشكلي المتعلق بعدم شهر العريضة الافتتاحية للدعوى طبقا لنص المادة (17) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وفي الموضوع أكد بأن هذا العقار مسجل نهائي باسم الدولة، وأن أعوان المسح أثناء مرورهم بالعقار محل النزاع لم يجدوا أي مظهر للحيازة والمدعي اعتدى على عقار ملك للدولة والتمس رفض الدعوى لعدم التأسيس .

أما مديرية مسح الأراضي قدمت مذكرة طالبت من خلالها بإخراجها من الخصام وأكدت بأن الإجراء الذي قامت به أولي يمكن الطعن فيه والتمست إخراجها من الخصام .

لقد عقب المدعي بأنه قام بإشهار العريضة الافتتاحية وأن العقار عبارة عن غوط إندرت معاملته بفعل ظاهرة صعود المياه مؤكدا على مشروعية حيازته.

أكدت المحكمة بأن جوهر النزاع يتعلق بإلغاء ترقيم نهائي لصالح الدولة، لكن بتفحص وثائق المدعي تبين بأنه حائز لهذا العقار قبل مرور أعوان المسح بسنوات عديدة وأن محضر المعاينة المعزز بالصور الفوتوغرافية أكد وجود مظاهر مادية للحيازة، وهذه المسألة فنية تتطلب الاستعانة بأهل الاختصاص، لذلك صدر الحكم الإداري المؤرخ في 2014/12/22 الذي قضى بتعيين خبير للبحث في الحيازة وإفادة المحكمة بالرأي السيد .

لقد قام الخبير المعين بإنجاز الخبرة المطلوبة منه وبعد إيداعها على مستوى أمانة ضبط المحكمة قام المدعي في الأصل بإعادة السير في الدعوى مؤكدا أن العقار يستعمله كحظيرة محاطة بسور بها نخيل ومساحات مزروعة ومرآب للمركبات انتقل إليه بالتواتر مند سنة 2005 ، مؤكدا بأن فرقة المسح سجلت العقار في حساب المجهول في بادئ الأمر رغم وجود الحراس والعمال بالمكان كما أن الخبير استمع إلى الملاك المجاورين الذين أكدوا بأن الحائز الفعلي لهذا العقار هو المرجع الذي يستغله منذ سنة 2005 .

خلص الخبير في نهاية تقريره إلى أن العقار عبارة عن حظيرة مبنية ومحاطة بسور إسمنتي بطول 440 متر والمرجع هو الحائز لهذا العقار الذي يتربع على مساحة إجمالية قدرها 07 هكتار 22 آر و 22 سنتيوار، وعلى هذا الأساس طالب المرجع بالمصادقة على تقرير الخبرة ومن ثم إلغاء التقييم النهائي المسجل لفائدة الدولة وإعادة تسجيله بإسمه ولفائدته .

قدم المرجع ضده مدير أملاك الدولة دفعا مفاده أن المرجع لم يقدم أي سند رسمي وأن الخبير اعتمد على شهادة الملاك المجاورين وهذا لا يكفي لإثبات حيازته وأكد بأن العقار تنعدم به آثار الحيازة .
في حين أن مدير الحفظ العقاري تمسك بسابق طلباته المقدمة في الدعوى الأصلية وكذلك المدعي عليه الثالث .

لقد أكد قضاة المحكمة الإدارية بأن المرجع قدم لإثبات حيازته العقد العرفي المتضمن بيع قطعة أرض وكذلك القسمة الودية، وللوقوف على هذه الحيازة بشكل دقيق قامت المحكمة بتعيين خبير أسندت له مجموعة من المهام.

لقد تبين لقضاة المحكمة أن الخبير قام بالمهام المسندة إليه وأكد بأن العقار يتكون من جزئين الأول عبارة عن حظيرة مبنية والثاني أرض فلاحية بها طوايي وأغراس ومنشآت فلاحية وقد حدد مساحتها الإجمالية وقام في خلاصة تقريره، على التأكيد بأن حيازة المرجع ثابتة ومؤكدة مما يتعين معه المصادقة على الخبرة والاستجابة لطلبات المرجع . على هذا الأساس أصدرت المحكمة حكمها المؤرخ في 2016/10/10 ، الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة إلغاء التقييم النهائي المسجل لفائدة أملاك الدولة مع الأمر بتسجيله باسم المرجع بمساحة قدرها 72222 م وتم إعفاء المرجع ضدهم من المصاريف القضائية .

أما المسائل السلبية فإنها تتمثل في أن الشخص بالرغم من أنه مستفيد بتقييم نهائي أو حتى دفتر عقاري، لكنه لا يكون في مأمن من الدعاوى التي تهدف إلى إلغاء هذا التقييم مما ينعكس سلبا على تحقيق الاستقرار والاطمئنان في المعاملات العقارية، وهذا الأمر لا يؤدي إلى تشجيع الاستثمار والقيام بالمشاريع الحيوية، لأن الدولة لا تملك أوعيتها العقارية بصفة كاملة، ففي أي وقت يمكن أن يرفع أي شخص دعوى من أجل إلغاء هذا التقييم أو الدفتر العقاري ويتمسك رافع الدعوى بالحيازة المشروعة والقانونية، وهذا يتنافى مع المبادئ الأساسية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري .

لأننا يمكن أن نفترض أن هناك مراجعة قد تكون بالنسبة للتقييمات المؤقتة أما النهائية فالأصل أنها ثابتة لا تتغير ولا يمكن الطعن فيها أو المطالبة بإلغائها، ومتى كان هناك شخص متضرر من هذا التقييم يمكنه المطالبة بالتعويض وهذا ما اتبعته الكثير من التشريعات التي أخذت بهذا النظام .

المطلب الثاني : تطبيقات التقييم النهائي في قرارات مجلس الدولة

بعد أن تطرقنا لبعض أحكام المحاكم الإدارية المتعلقة بالتقييم النهائي، سنحاول أن نعرض على بعض قرارات مجلس الدولة الصادرة في هذا الإطار، لنقوم بتحليلها واستخلاص النتائج لتتضح الصورة أكثر فيما يتعلق بمنازعات التقييم النهائي، سواء من خلال الاختصاص أو كيفية دراسة هذه الملفات وطريقة الفصل فيها، وكذا بيان الأسس التي يعتمد عليها القاضي الإداري في الفصل في مثل هذه المنازعات، تفصيل ذلك من خلال ما يلي :

أولا : عدم جواز إعادة النظر في التقييم النهائي أو الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء

بعد إتمام عملية المسح العام للأراضي يتم تأسيس السجل العقاري مباشرة بعد إيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، يمنح المحافظ العقاري الملاك إما شهادة تثبت أن التقييم مؤقتة أو يسلم لهم الدفتر العقاري متى أصبح التقييم نهائية، فالشخص المستفيد بالدفتر العقاري لا يجوز الاحتجاج ضده بسندات عرفية لوضع الحدود بينه وبين غيره مادامت أن هذه الدفاتر لم يتم إلغاؤها من طرف القضاء وهو الأمر الذي كرسه قرار المحكمة العليا رقم (282811) ¹ المؤرخ في 2005/02/23

تتلخص وقائع هذا الملف في أن (ت . ب) أقام طعنا بالنقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2000/12/09 الذي قضى بعد إعادة السير في الدعوى بالمصادقة على تقرير الخبرة وبالنتيجة إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى الرامية إلى وضع الحدود بين ملكية الأطراف وتحديد الاعتداء .

لقد أثار الطاعن ثلاثة أوجه للطعن وهي :

¹ جمال سايس ، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول ، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية، الجزائر، 2013، ص 487.

الوجه الأول مأخوذ من انعدام الأساس القانوني لأن الخبيرين حددا التعدي المرتكب على الجهات الثلاثة وامتنعا عن تحديد التعدي الواقع على الممر، كما أن العمليات التي قامت بها مديرية مسح الأراضي هي محل منازعة قضائية .

الوجه الثاني مأخوذ من انعدام وعدم كفاية أو تناقض الأسباب، فالخبير لاحظ وجود تعدي في الجهة الشرقية ولم يقيم بالقياسات، وخلص إلى أنه يجب أن تبقى الحالة كما هي عليه، بالتالي فهو متناقض مع تقريره، كما أن المجلس لا يجوز له أن يأخذ برأي الخبير طبقا لنص المادة (54) من قانون الإجراءات المدنية وبما أن المجلس لم يجب على طلبات العارض ومن ثم يعتبر القرار عديم التسيب .

أما الوجه الأخير فمأخوذ من مخالفة أو سوء تطبيق القانون، لأنه تم تجاهل مقتضيات المادة (703) من القانون المدني ومعالم الحدود لم يتم وضعها خاصة وأنه تم توسيع الممر من 12 مترا إلى 14 مترا .

حيث أن قضاة المحكمة العليا أجابوا عن الأوجه المثارة من طرف الطاعن بما يلي :

بالرجوع إلى مستندات الملف تبين لهم بأن طلب المدعي في الطعن أمام محكمة الدرجة الأولى كان يرمي إلى تعيين خبير لوضع معالم الحدود بين ملكيات الأطراف وتحديد التعدي، في حين أن قضاة الاستئناف عاينوا بأن كل واحد من الأطراف يشغل العقار الذي يملكه حسب السجل العقاري الذي تأسس بعد إيداع وثائق المسح العام لتلك المنطقة .

بناء على الأمر (74/75) والمرسوم (63/76) سالف الذكر فإن الدعوى الرامية لتحديد المعالم بناء على وثائق وأسانيد قديمة للملكية، تشير إلى تعديل الحقوق العينية المكرسة في السجل العقاري فإن قضاة المجلس لما رفضوا الدعوى كانوا على صواب، ما دام شغل الأماكن كرس بمنح كل واحد من المالكين في النزاع دفتر عقاري الذي يكون عائقا بالنسبة لهذه الدعوى لأنه يتوجب عليه أولا الاعتراض على هذه الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي يستفيد صاحبه بالدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد المثبت للملكية في المناطق المسوحة إلى غاية تقديم الدليل المعاكس ومن ثم تم رفض الطعن لعدم التأسيس . نستخلص من هذا القرار أنه كرس ما جاءت به المادة (16) من المرسوم (63/76) السالف الذكر، التي تؤكد بأنه لا يمكن إعادة النظر في التقييم النهائي للعقارات المجسدة في الدفتر العقاري إلا عن طريق القضاء .

كما لا يمكن للقضاة مناقشة وثائق قديمة إذا كانت تخص عقارات شملتها عملية المسح العام للأراضي واستفاد أصحابها بالدفاتر العقارية، خاصة إذا تعلق الأمر بمسألة الحدود، التي تكون قد حددت أثناء عمليات المسح العام للأراضي، إلا إذا أستدل بها رافع الدعوى للتمسك بالحيازة في مواجهة الدفاتر العقارية في إطار الدعاوى التي تهدف إلى إلغاء أو تعديل التقييمات النهائية.

كما أكد هذا القرار على اختصاص القضاء الإداري فيما يتعلق بمنازعات التقييم النهائي .

ثانيا : القضاء الإداري هو المختص بإعادة النظر في الدفاتر العقارية

يجب التطرق أولا إلى مسألة الاختصاص القضائي فيما يتعلق بالمنازعات المتعلقة بالتقييم النهائي أو الدفتر العقاري وفي هذا الإطار نجد قرار المحكمة العليا رقم (666056) ¹ الصادر بتاريخ 2011/07/14 الذي جاء بمبدأ مفاده: " لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري ."

تتلخص وقائع هذه القضية في أن الطاعنين ورثة المرحومة (ص. ز) بنت (ج) طعنوا بالنقض بتاريخ

2009/10/11 ضد قرار صادر عن مجلس قضاء برج بوعرييج بتاريخ

2009/02/28 القاضي بتأييد الحكم المستأنف .

إن المدعى عليهم في الطعن تم تبليغهم بعريضة الطعن إلا أنهم لم يودعوا مذكرة جواب .

أما الطاعنين فقد أثاروا سبعة أوجه للطعن .

قضت المحكمة بصرف الأطراف إلى بيع القطع موضوع النزاع بالمزاد العلني لصالح كامل الأطراف لأن

الطرفين مالكان لهذه العقارات محل النزاع .

حيث أن الأوجه المثارة من طرف الطاعنين تتمثل فيما يلي :

¹ القرار رقم (666056) المؤرخ في 2011/07/14 ، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، المنشور بمجلة المحكمة العليا، لسنة 2012، العدد الأول، ص 184.

الوجه الأول والثاني لارتباطهما مأخوذان من مخالفة وإغفال قاعدة جوهرية في الإجراءات على أساس أنه لم يتم تحديد مسبق لتاريخ المداولة في القرار موضوع الطعن كما أنه لم يؤخذ فيه بوقف السير في الدعوى إلى غاية الفصل في المستند المدعى بتزويره .

إن قضاة المحكمة العليا بتفحصهم ملف الحال لم يجدوا نصة متعلقة بتاريخ المداولة كما أنه لا وجود في مذكرات جواهم لأي طلب بخصوص وقف الفصل في الدعوى الحالية إلى غاية الفصل في دعوى التزوير، كما أنه لا وجود لأي دفع بالتزوير، أما فيما يتعلق بالأخطاء المادية في أسماء بعض الأطراف فهي أخطاء يمكن تصحيحها أمام نفس الجهة القضائية، وعلى هذا الأساس فالوجهان غير جديان يستوجب استبعادهما .

أما الوجه الثالث المأخوذ من السهو في إحدى الطلبات وخرق المادة (144) من قانون الإجراءات المدنية، إن هذا الوجه مبني على حالتين من الحالات المنصوص عليها على سبيل الحصر في المادة (358) من قانون الإجراءات المدنية، مما يجعله مخالفا للمادة (565) من نفس القانون مما يتعين معه عدم القبول في هذه الحالة .

في حين أن الوجه الرابع مأخوذ من تجاوز السلطة، وذلك بدعوى أن القرار صادق على تقرير الخبرة الذي تجاوز الإقرار المدلى به بوجود قسمة ودية بينهم تعود إلى 60 سنة مضت، غير أن قضاة المحكمة وجدوا أن عنوان الوجه لا ينطبق مع مضمونه المنصب على عدم مناقشة الدفع، الذي يندرج في قصور الأسباب وعليه فإن هذا الوجه غير سديد .

خلاصة الفصل الثاني :

من خلال ما تطرقنا له في هذا الفصل قمنا بتبيان حدود اختصاص القاضي الإداري في منازعات التقييم العقاري، وتحديد المفاهيم الخاصة بالاختصاص النوعي والمتعلقة بالإشكال الذي يقع في تحديد إلى من يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري أم إلى القضاء العادي، وقد قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، الأول بعنوان المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري، والمبحث الثاني بعنوان التطبيقات القضائية الخاصة بالتقييم النهائي.

الخاتمة

خاتمة:

يعتبر تبني المشرع الجزائري لنظام الشهر العيني خطوة إيجابية للتخلص من العيوب الكثيرة التي صاحبت تطبيق نظام الشهر الشخصي باعتباره موروث استعماري، ومن أهم هذه العيوب ازدواجية الشهر حيث يكون لعقار واحد أكثر من سند رسمي الأمر الذي يزيد من تعقيد وضعية العقار، وبالتالي عدم تحقيق الأهداف المرجوة من تطبيق نظام الشهر العيني.

إن عملية التقييم العقاري تنتج عنها عدة منازعات، تم التطرق لها خلال هاته الدراسة وخاصة المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري، أما الدعوى المتعلقة بالتقييم النهائي فهي بالضرورة تؤول للقضاء الإداري على أساس أن الإدارة دائما ما تكون طرفا في المنازعة هذا من جهة، إضافة إلى أن النزاع غالبا ما ينشأ بعد التقييم النهائي وتسليم الدفتر العقاري، هذا الأخير اعتبر بمثابة قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية من جهة ثانية، ومن ثمة فاختصاص إعادة النظر فيه يؤول إلى القضاء الإداري بدون منازع.

النتائج :

- 1- تبين لنا أن المشرع الجزائري لم يحدد صراحة الاختصاص القضائي فيما يتعلق بمنازعات التقييم النهائي، غير أنه وباعتبار أحد أطراف النزاع هيئة إدارية عمومية فإن يفهم صراحة بأن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري مباشرة.
- 2- لقد ترك المشرع أمر مراجعة السجل العقاري للقضاء وبالنتيجة لم يعتم مبدأ القيد المطلق في

نظام الشهر العيني بل أخذ بمبدأ القيد النسبي لأنه أجاز الطعن في الترقية النهائي.

3 : أصبح لإمكان القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة قد تصل إلى حد تسليط الغرامة

التهديدية، الأمر الذي كرسه القانون (09/08) المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية

الجديد.

آفاق الدراسة :

في خصم دراستنا ومن خلال بحثنا في جميع المراحل منها تصادفنا مع مواضيع ومتغيرات جديدة

بالاهتمام والدراسة لكننا مل نتطرق لها بالشكل الموسع والكافي نظرا لضرورة ومنهجية بحثنا وهو

ما نقتحه كمواضيع للبحث والدراسة للباحثين مستقبلا وهي :

- ماهية الإجراءات والتدابير اللازمة للتسريع نم عملية المسح العام؟.

- ماهية حدود صلاحيات القاضي الإداري في منازعات الترقية المؤقت؟

قائمة المراجع

قائمة مراجع باللغة العربية :

أولا :الكتب

- 01-** بن عزان علي بن علي الهاشمي، الآثار القانونية للتسجيل العقاري، دراسة مقارنة، دار الفكر والقانون، المنصورة، مصر، 2014.
- 02-** حمزة مندي محمد، المشكلات العملية في نظام السجل العيني (نظرة متأنية وحلول مقترحة)، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 2013.
- 03-** جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، منشورات كليك، المحمدية الجزائر، 2013.
- 04-** جورج فيدركر ومن معه، القانون المدني الفرنسي بالعربية، الطبعة 108، جامعة القديس يوسف ، مركز الدراسات الحقوقية للعالم العربي، بيروت، 2009.
- 05-** جورج ن ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثانية، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2005.
- 06-** جورج ن. ش دراوي، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، الطبعة الثالثة، المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان، 2010.
- 07-** علي كحلون القانون العقاري الخاص، الطبعة الثانية، مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، 2010.

- 08- عماد الدين رحايمية، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، (دراسة في ضوء آراء الفقه وأحكام القضاء)، دار الحكمة للنشر، الجزائر، طبعة 2017.
- 09- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول، الإطار النظري للمنازعات الإدارية، ط1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر.
- 10- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، درا هومة للنشر، الجزائر، 2014.
- 11- ريم مراحي ، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، بدون سنة نشر، منشورات بغدادي، الجزائر.
- 12- زروقي ليلي عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة للنشر، الجزائر، طبعة 2013.
- 13- محمد المنجي، موسوعة الشهر العقاري (أوراق متفرقة واجبة الشهر)، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر 2007.
- 14- مصطفى أحمد أبو عمرو، نبيل إبراهيم سعد، الإثبات في المواد المدنية و التجارية، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011.
- 15- منير الفرشيشي، الإجراءات في التسجيل العقاري، الطبعة الأولى، مجمع الأطرش للكتاب، تونس، 2014.

ثانيا : قائمة الأطروحات والمذكرات

- 01-** أحمد سويقات، الرقابة على أعمال الإدارة العمومية في الجزائر، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم، فرع القانون العام، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2014/ 2015 .
- 02-** جمال بوشنافة، الآثار المترتبة عن نظام الشهر العيني في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة البليدة، جوان 2011.
- 03-** زهرة بن عمار، دور المحافظة العقارية في نظام الشهر العقاري ومنازعاته أمام القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري قسم القانون العام، كلية الحقوق جامعة باجي مختار، عنابة، 2010/2011 .
- 04-** عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2009/2010،
- 05-** ليبي ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2011-2012.
- 06-** مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2009/2010.
- 07-** نورة أورحمون، إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو.

ثالثا: المقالات والمدخلات

- 01-** حنان عزيزية، قماري نضرة بن ددوش، آليات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير المسووحة، مقال منشور بمجلة الدراسات القانونية والسياسية، جماعة عمار ثليجي، الأغواط، العدد السادس، جوان 2017.

02- مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، مقال منشور بمجلة الموثق، العدد الثامن، الغرفة الوطنية للموثقين، 2002.

رابعا : الأحكام والقرارات القضائية

01- قرار المحكمة العليا رقم (621245) الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 14/10/2010 ،

المنشور بمجلة المحكمة العليا، العدد الأول، لسنة 2011،

02- القرار رقم (666056) المؤرخ في 2011/07/14 ، الصادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، المنشور

بمجلة المحكمة العليا، لسنة 2012، العدد الأول.

خامسا : النصوص القانونية

I القوانين :

01- القانون (03/22) المؤرخ في 28 /12/2003، المتضمن قانون المالية لسنة 2004، المنشور بالجريدة

الرسمية، عدد 83 ، لسنة (2003).

02- القانون (07/02) المؤرخ في 25/02/2007 ، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم

سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 2007.

03- القانون(08-09) المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المنشور بالجريدة

الرسمية، عدد21، لسنة 2008.

04- القانون (14/10) المؤرخ في 30/12/2014 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، المنشور بالجريدة

الرسمية، عدد 78، لسنة 2014.

05- القانون (15/19) المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، المنشور بالجريدة الرسمية ، عدد 07، لسنة 2015.

(II) الأوامر :

01- الأمر (74/75)، المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد52، لسنة1975،

(III) المراسيم :

01- المرسوم (63/76) المؤرخ في 25/03/1976، المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية، عدد30، لسنة 1976،

(IV) القرارات الوزارية والمناشير :

01- قرار وزير المالية الصادر بتاريخ 27 ماي 1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 20 ، لسنة 1977.

(V) المذكرات والتعليمات :

01- المذكرة رقم (5616) المؤرخة في 28/12/1991، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، منشورة بمجمع النصوص القانونية (تعليمات، منشورات، مذكرات)، لسنة 1991-1992،

02- المذكرة رقم (9642) المؤرخة في 22/10/2008 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية، المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

03- المذكرة رقم (8840) المؤرخة في 07 سبتمبر 2014، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، المتعلقة

بقيد الرهون الرسمية المنصبة على الحق العيني العقاري والبنائات والمنشآت والتجهيزات ذات الطابع العقاري منبثقة عن

رخصة الشغل الخاصة بالأملاك العامة للدولة.

قائمة المراجع باللغة الأجنبية:

01- CHABAS Francois, : leçons de droit civil de propriété et ses démembrements, tome 2 deuxième volume, 8ème édition, Monthechrestian, 1994, paris.

02- MICHEL Muller, droit civil : parcours juridiques, France, Edition Foucher , 2007.