

الفصل الأول: منازعات التقييم العقاري النهائي

إن الخوض في إشكالات التقييم النهائي التي قد تثار حولها طعون من طرف المتضررين منها ، يجرنا قبلها إلى التعرف على هذا النوع من التقييم وما هي الأسس التي يقوم عليها ، وعليه قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا في الأول منه إلى ضبط مفهومه ، في حين تطرقنا في الثاني إلى إجراءات الطعن فيه وكذا الجهات الموكلة لها سلطة إعادة النظر فيه.

المبحث الأول: مفهوم التقييم العقاري النهائي

يعتبر التقييم العقاري النهائي إثبات للملكية العقارية بصفة رسمية، ذلك لكونه يتأسس على سندات ومحركات قانونية رسمية لا تدع أي مجال للشك حول هوية العقار من جهة وكذا مالكة من جهة أخرى، ومن هذا المنطلق ارتأينا في هذا المبحث التعريف بهذا النوع من التقييم العقاري ، مع التعرّيج على السندات أو المحركات التي يتأسس عليها.

المطلب الأول: تعريف التقييم العقاري النهائي

التقييم العقاري النهائي هو الإجراء أو القيد الأولي في السجل العقاري الذي يقوم به المحافظ العقاري بعد التحديد والتأكد من حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى للعقارات التي يحوز ملاكها سندات أو عقود مقبولة قانوناً ، أي سندات ملكية غير متنازع فيها كالسندات الرسمية أو الأحكام القضائية التي تحوز قوة الشيء المقضي فيه ، و المثبتة لحقوق عقارية إذا كانت مبينة بدقة للحقوق المكرسة بخبرة تحدد معالم الملكية¹ ، وهو ما نصت عليه المادة 12 فقرة 01 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري حيث نصت على: "يعتبر التقييم نهائياً بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به في مجال الملكية العقارية"².

ولقد جاء في التعليم رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية والمتعلقة بسير عمليات المسح العام والتقييم العقاري أن : " في حالة ما إذا

1- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 49.

2- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 30 بتاريخ 1976/04/13.

السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه ، فإن هذا الأخير يكون محل تقييم نهائي¹.

و التقييم العقاري النهائي هو عملية يباشرها المحافظ العقاري على أساس ثبوت السند ذو الحجية في إثبات الملكية العقارية أو على أساس معاينة بناية مشيدة على أصل تابع للأموال الخاصة للدولة منحتها السلطة المؤهلة للمستفيد طبقا للتشريع المعمول به و الذي سدد ثمن حيازتها، و يترتب على هذا التقييم إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري و تسليمه للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية (الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية الأخرى)²، و في حالة الشياح يعد المحافظ العقاري دفترا واحدا يحتفظ به بالمحافظة العقارية أو يسلمه للوكيل الذي يتفق عليه الملاك في الشياح فيما بينهم على تعيينه من أجل سحبه³.

و ينقل المحافظ العقاري تلقائيا، عند الاقتضاء قيد الامتيازات و الرهون العقارية و حقوق التخصيص غير المشطب عليها و التي لم تنقض مدة صلاحيتها، و لا يمكن أن يعاد النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي إلا عن طريق القضاء⁴.

المطلب الثاني: سندات الملكية المثبتة للتقييم العقاري النهائي

هناك عدة أنواع من سندات الملكية التي تثبت أن العقار يخضع لتقييم نهائي ، و التي تعكس في مجملها كيفية انتقال ملكية العقارات لملاكها، و هي تختلف بحسب اختلاف السلطة المحررة للسند ، و كذا اختلاف أطراف هذه السندات.

الفرع الأول: المحررات الرسمية:

إن القاعدة العامة في التعاقد طبقا للقانون الجزائري هي الرضائية في إبرام العقود، أي يكفي مجرد تبادل التراضي بين المتعاقدين دون الحاجة إلى شكل معين ، إذ يكفي تطابق

1- تعليمية المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح و التقييم العقاري.

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام)، دار هومة، للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 61.

3- تعليمية المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح و التقييم العقاري.

4- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الجزائر، 2006، ص 136.

الإرادتين لإنشاء العقد ، غير أن الاستثناء في هذه القاعدة يكون العقد شكليا إذا كانت الشكلية ركنا في العقد وهو ما يرد على العقود العقارية مثل عقد البيع وعقد الرهن الرسمي، وهي تصرفات أوجب المشرع إفراغها في قالب رسمي.¹

و عليه فإن المشرع الجزائري ارتأى في العقود الواردة على العقارات أنها لا ترتب أثرا حتى فيما بين المتعاقدين إلا منذ شهرها بالمحافظة العقارية وهو ما جاء في المادة 15 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية." ، وكذا المادة 16 منه التي تنص على: "إن العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية."² ، وما نستخلصه من نص المادتين أن كل عقد ملكية عقارية يجب أن يستجيب لمطلبين هما: الأول أن يكون في شكل عقد رسمي معد أمام موثق و الثاني أن يكون مشهرا في المحافظة العقارية وهو الأمر نفسه الذي تصب فيه نص المادة 61 من المرسوم 63-76 حيث جاء فيها: "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية ، يجب أن يقدم على الشكل الرسمي".

و بالرجوع إلى القانون المدني الجزائري نجد أن المادة 324 منه تعطي تعريفا للعقد الرسمي حيث نصت على أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عام، أو ضابط عمومي، أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 85.
1- الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية عدد 92، بتاريخ 18/11/1975.

طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه ¹. ويتبين لنا من هذه المادة أن المشرع الجزائري اشترط في العقد الرسمي:

- أن يحرره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- أن يكون الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة، مختصا من حيث الموضوع و المكان في تحرير العقد.
- أن يراعى في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل و الموضوع، بمعنى أن يحرره وفقا لإجراءات الشكلية التي قررها المشرع و حسب ما تقتضيه القوانين المنظمة لموضوع العقد.²

وبالحديث عن المحررات الرسمية المثبتة للملكية العقارية والتي يتم على أساسها التقييم النهائي لهذه العقارات في السجل العقاري نجدها تتجلى في ثلاث أنواع من المحررات تختلف باختلاف السلطة المحررة لها و تتمثل في: العقود التوثيقية، المحررات الإدارية و كذا الأحكام القضائية.

أولا: العقود التوثيقية:

يعتبر الموثقون ضباطا عموميون يتولون تقرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية، و العقود التي يود الأطراف إعطاؤها هذه الصيغة ، كما يتولون استلام أصول جميع العقود و الوثائق للإيداع التي حدد لها القانون هذه الصيغة أو التي يود حائزها حفظها.³

ولقد أضفى المشرع حصانة خاصة للعقد الرسمي بالنظر إلى أهميته، حيث اعتبر ما ورد في العقد التوثيقي حجة حتى يثبت تزويره ، ويكون نافذا في كامل التراب الوطني ، وذلك بموجب القوانين المنظمة لمهنة التوثيق والتي لم يخرج المشرع في جميع هذه القوانين عن إطار

1- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية (في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2007، ص 107.

2- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية (في التشريع الجزائري)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2003، ص 57-58.

3- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 142-143.

اعتبار أن العقود المحررة بيد الموثق هي عقود رسمية لها حجيتها إلا أن يطعن فيها بالتزوير وهي سارية على كامل التراب الوطني.¹

فالقانون الأول للتوثيق كان بموجب صدور الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق خاصة ما جاء في المادتين 12 و 14 منه² ، أما ثاني قانون فقد صدر تحت رقم 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 الذي ألغى القانون الأول ونظم من جديد مهنة التوثيق وأبرز ما جاء فيه أنه قدم تعريفا للموثق بنص المادة 05 منه³ ، وهو نفس ما جاء به آخر قانون منظم لهذه المهنة وهو القانون 06-02 المؤرخ في 20/02/2006.

ففي المجال العقاري هناك الكثير من العقود الرسمية التي يحررها الموثق والتي تثبت الملكية العقارية التي يترتب عنها ترقيمها نهائيا في السجل العقاري ومن بين أهم هذه العقود نذكر مايلي:

1 - عقد البيع: وهو أهم السندات التوثيقية المثبتة للملكية العقارية ، والذي يلتزم فيه الموثق بتطبيق أحكام القانون المدني لاسيما المادة 351 وما يليها منه المتعلقة بأركان البيع ، مع الالتزام أكثر بخصوصية عقود البيع الواقعة على العقارات أو الحقوق العينية العقارية ، ولقد نصت المادة 792 من القانون المدني على أنه تنقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في العقار بالعقد متى كان الشيء مملوكا للمتصرف ، وهو ما ورد كذلك في قرار المحكمة العليا رقم 549408 المؤرخ في 12/11/2009 المنشور في المجلة القضائية

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2003، ص 84.

2- المادة 12 من الأمر 91-70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق (الملغى) نصت على " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي فإن العقود التي تتضمن نقل العقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها أو التخلي عن أسهم من شركة أو جزء منها أو عقود زراعية أو تجارية أو عقود تسيير المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية، يجب تحت طائلة البطلان أن تحرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفع الثمن إلى الموثق"

المادة 14 من الأمر 91-70 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن قانون التوثيق (الملغى) نصت على " يعبر ما ورد في العقود الموثقة حجة حتى يثبت تزويرها، وتعتبر نافذة في كامل التراب الوطني"

3- المادة 05 من القانون 88-27 المؤرخ في 12/07/1988 المتضمن قانون التوثيق نصت على: " يعد الموثق ضابطا عموميا يتولى تحرير العقود التي يحدد القانون صيغتها الرسمية وكذا العقود التي يود الأطراف إعطائها هذه الصيغة"

للمحكمة العليا بالعدد الخاص بالغرفة العقارية الجزء الثالث ، على أنه تستلزم العقود الناقلة للملكية العقارية أو لأي حق عيني عقاري آخر ، إضافة إلى الشكل الرسمي و الشهر العقاري.

2 - العقود الإحتفائية: أهمها عقدي الهبة والوصية حيث جاء في المادة 206 من قانون الأسرة بالنسبة لعقد الهبة التي نصت على " ... تتم بالحيازة و مراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات..."

أما عقد الوصية فقد نصت عليه المادة 191 من قانون الأسرة حيث جاء فيها أنها تثبت بالتصريح الموصى أمام الموثق و تحرير عقد بذلك و في حالة وجود مانع قاهر تثبت الوصية بحكم و يؤشر به على هامش أصل الملكية.¹

3 - عقد المبادلة: تسري أحكام البيع على المبادلة وهذا إعمالا لنص المواد من 413 الى 415 من القانون المدني، إذ يعتبر كلا المتعاقدين (البائع و المشتري) بالمقايضة ملزمين بنقل الشيء الذي كان مملوكا له إلى لأخر بمال غير النقود، و كعقد البيع يخضع كذلك عقد المقايضة تحت طائلة البطلان إلى الشكلية.²

4 - الشهادة التوثيقية: في حال توفي شخص و ترك أملاك عقارية، يكتفي الورثة في غالب الأحيان بتحرير عقد فريضة فقط لدى الموثق على اعتقاد أنها كافية لنقل الملكية الموروثة، لكن الحقيقة غير ذلك لأن الفريضة هي ذلك العقد التصريحي الذي يكون هدفه تأسيس الحالة المدنية و نسب مختلف ذوي الحقوق في تركة الهالك لأجل تحديد و تسوية حصص كل واحد منهم، و يكون أساسها بيان الوفاة و الشهادة و تنتهي في شكل عقد توثيقي متبوعا بحساب تسوية.³

و يمكن القول أنه حتى و إن كانت الوفاة واقعة مادية يترتب عنها انتقال الملكية العقارية من المورث إلى الورثة بقوة القانون بالأخص ما نصت عليه المادة 15 من الأمر 74-75

1- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها-إثباتها-حمايتها-إدارتها-قسمتها)، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 46.

2- الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

3- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام)، المرجع السابق، ص 37.

المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري إذ جاء في الفقرة الثانية منها: "غير أن الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية". إلا أن المشرع الجزائري بموجب نص المادتين 39 و 91 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ أوجب الشكلية الرسمية في شهر نقل الملكية الموروثة وتتمثل هذه الشكلية في صورة الشهادة التوثيقية المعدة من طرف الموثق الذي يشهرها في المحافظة العقارية في مجموعة البطاقات العقارية باسم جميع المالكين سواء كانوا ورثة أو موصى لهم على الشيع بالحصّة التي تعود لكل واحد منهم.²

ولقد أقرت المحكمة العليا في قرارها رقم 267615 بتاريخ 22/09/2004 المنشور في مجلة المحكمة العليا عدد 1 لسنة 2007 مبدأ مفاده تعد الشهادة التوثيقية حتى وإن كانت عقدا تصريحيا متى استوقفت إجراءات الشهر عقد رسمي ناقلا ملكية الأملاك العقارية إلى الورثة سواء على الشيع أو بالحصّة المفترزة.³

ثانيا: المحررات الإدارية:

تملك الدولة و جماعاتها المحلية (البلدية والولاية) رصيدا عقاريا مثلها مثل الأفراد بل أنها تعد أكبر مالك عقاري، فإن القانون خول لها التصرف في هذه المحفظة العقارية ضمن الأطر القانونية المعترف بها ، وفي هذا الصدد فإن الإدارة في سبيل نقل أملاكها العقارية للغير تلجأ للتعاقد بإبرام عقود إدارية.⁴

1- المادة 39 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 نصت على: "عندما يتم إشهار شهادة موثقة بعد وفاة تثبت الانتقال المشاع للأملاك باسم مختلف الورثة أو الموصى لهم ، فإنه يؤشر على بطاقة العقار بأسماء جميع المالكين على الشيع وبالحصّة التي تعود لكل واحد منهم عندما يكون ذلك مبين في الشهادة".

المادة 91 من المرسوم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 نصت على "كل انتقال أو إنشاء أو انقضاء لحقوق عينية بمناسبة أو بفعل الوفاة، ضمن الأجل المحددة في المادة 99 يجب أن يثبت بموجب شهادة موثقة".

2- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، المرجع السابق ، ص 37.

3- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 48.

4- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية (في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، المرجع السابق، ص 51.

ويقصد بالسندات الإدارية العقارية تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير، وهي اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه.¹ وبمعنى آخر هي تلك السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية التي تكون الدولة أو إحدى هيئاتها طرف متعاقد بشرط خضوع السند لنظام الشهر العقاري، والتي غالبا ما تنصب على العقارات التي تملكها الدولة أو إحدى الهيئات التابعة لها كقيام البلديات أو الولايات بالتصرف بالبيع لفائدة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية أو قيام مديريات أملاك الدولة بالبيع أو التنازل أو التبادل وفق أحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري و القانون رقم 90-30 لمؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.²

ويمكن تقسيم هذه المحررات الى قسمين هما: المحررات العقارية الإدارية الصادرة في الفترة الاستعمارية، والمحررات الإدارية المحررة بعد الاستقلال.

1 - المحررات العقارية الإدارية الصادرة في الفترة الاستعمارية:

وهي السندات الإدارية التي أشارت إليها التعليمات رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والمتعلقة بسير عمليات المسح العام والتقييم العقاري بوصفها سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع العقاري القديم، وهذه السندات وان كانت تعطي توضيحات كافية حول هوية الملاك، حصص الملاك المشتركين في الشيوع والأعباء المثقلة للعقارات، لكنها لم تعكس غالبا الوضعية الحقيقية للعقارات هذا ما لا يستبعد إجراء تحريات إضافية.³ وتتمثل في أهم القوانين الصادرة إبان الاستعمار الفرنسي والتي تركت آثارها على الملكية العقارية في الجزائر وكانت مصدرا للعديد من سندات الملكية العقارية يمكن الاستناد لها في إثبات الملكية العقارية ونذكر منها:

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 45.

2- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 53.

3- تعليمات المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح والتقييم العقاري.

- قانون 16 جوان 1851: جاء هذا القانون ليحدد تشكيلة الملكية العقارية في الجزائر و بيان أصنافها القانونية و يعد أول نص قانوني في النظام القانوني الفرنسي الذي ميز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة.
- وقد تضمن القانون سلسلة من القواعد التي تهدف إلى حماية الملكية الخاصة (وهذا بإخضاعها للقانون الفرنسي)، ووجوب تطبيق القانون الفرنسي و اختصاص القاضي الفرنسي للنظر في كل معاملة عقارية تتم بين الأهالي و المعمرين، بالاضافة إلى تحديد قواعد نزع الملكية العقارية من اجل المنفعة العامة.¹
- مرسوم 22 أفريل 1863 (السيناتوس كونسيلت Sénatus-consulte): ويعرف كذلك بقانون أعيان أملاك الدولة الذي يتضمن تحديد ملكيات أراضي العرش² الفردية و المشاعة المتخذ بمشاورة مجلس الشيوخ الفرنسي و الذي نص على توزيع الأراضي بين القبائل و تحويل حقوق الاستغلال على الأراضي العرش إلى حق ملكية تامة ، حيث تم تجزئة بعض هذه الأراضي العروشية إلى وحدات عقارية فردية لصالح أفراد القبيلة لتسهيل عملية إجراء التصرفات القانونية عليها، و هو الأمر الذي حول أراضي شاسعة إلى ممتلكات فردية قابلة للتنازل ، حيث تم تقسيم بعض أراضي العرش بين القبائل لتصبح أملاكاً فردية تمهيدا لجعلها قابلة للتنازل عنها لفائدة المعمرين . ولقد تم هذا القانون على مرحلتين أولها الاعتراف بحق الملكية الجماعية للقبائل الجزائرية على أراضي العرش التي تستغلها، و ثانيها تحويل الملكية الجماعية إلى ملكية فردية لكل عائلة أو فرد عن طريق تسليم سندات الملكية مما يسهل التصرف فيها.³
- قانون 26 جويلية 1873 المعروف بقانون (وارني) Warnier المتتم بقانون 1887: المتضمن إقامة الأملاك العقارية و صيانتها في الجزائر وفرنستها إذ نصت المادة 01 منه على: "إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدي للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي". و بذلك فإن هذا القانون الذي قضى بفرنسة كل الأراضي الجزائرية يكون قد ألغى القوانين الإسلامية التي كانت

1- سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية و تحليلية)، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002، ص 12.

2- أراضي العرش هي الأراضي الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه صحراوية و التي تخضع لاستغلال جماعي بصفة مشتركة من طرف القبائل و العائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون و التي لا تقبل القسمة أو البيع أو الإرث.

3- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية (في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام)، المرجع السابق، ص 65-66.

تحكم العقارات في الجزائر¹ ، فأجريت بمقتضى هذا القانون تحقيقات عقارية جماعية أدت إلى تأسيس سندات ملكية لأصحابها في شكل مخططات و جداول إ شهرية ، كما أنشأ بموجبه مكاتب (محافظات) الرهون العقارية.²

- قانون 16 فيفري 1897 المتمم بقانون 04 أوت 1926: أتى هذا القانون بطريقة إجراء التحقيق الجزئي أو تطهير الأراضي العرش و الملك ثم تسليم العقود للملاك، بموجبه يتسلم المالك عقد ملكية تعدده مصالح أملاك الدولة يسمى بعقد الصفاء بموجبه تُطهَرُ كامل الحقوق السابقة و يعد نقطة انطلاق الملكية و يصير العقار بسبب ذلك خاضعا للقانون الفرنسي ، و قد ترتب عن هذه القوانين تسليم سندات للملكية يمكن تقسيمها إلى نوعين من السندات :

النوع الأول: السندات المحررة و المسلمة إثر إجراءات التحقيقات الكلية التي تمت وفقا لقانون 26 جويلية 1873 و هذا النوع من السندات يبين طبيعة العقار ومساحته و تسميته و حصص المستفيدين منه و كذلك الأعباء التي تثقل العقار عند الاقتضاء و هو موجود - السندات - بكثرة في مناطق الوسط و الشرق والغرب.

النوع الثاني: السندات المحررة و المسلمة وفقا لإجراءات التحقيقات الكلية و الجزئية التي تمت وفقا لقانوني 16/02/1897 و 04/08/1926 ، و هي سندات تعطي نفس التوضيحات ، و يضاف إليها أنها مسجلة و مشهرة بمصلحة الرهون العقارية و مخططات يمكن الرجوع إليها لإثبات الملكية.³

- القانونان المؤرخان في 26 مارس 1956 و 03 جانفي 1959: القانون الأول يتعلق بالتهيئة العقارية ، أما القانون الثاني فيتعلق بمحيطات العصرية العقارية. حيث بادرت الإدارة الفرنسية على اثر اندلاع ثورة التحرير سنة 1954 إلى الادعاء بإصلاح عقاري تمخض عنه هاذين النصين.

فالأول شجع على التبادلات الودية من أجل توقيف تشتيت و تجزئة الأراضي و تجميع أراضي الاستغلاليات الريفية بطريقة جديدة لتوزيع القطع الترابية، أما النص الثاني كان

1- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 10.

2- سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 12.

3- عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 11.

هدفه إنشاء وإثبات حقوق الملكية والأعباء وتعيين حدود الملكيات وفقا لمنهج مسح الأراضي من أجل تأسيس مخطط منظم.¹

2 - المحررات العقارية الإدارية الصادرة بعد الاستقلال: و من أهمها ما يلي:

- السندات المحررة بموجب الأمر 188-67 المؤرخ في 1967/09/27: وهي سندات تتعلق بتنازل الدولة لصالح البلديات عن السكنات المتعلقة بمراكز المحتشدات الشعبية المنجزة في اطار عملية إعادة البناء والورشات المنجزة أو عمليات الكوارث.²
- السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية المعدة والمسلمة بموجب قانون الثورة الزراعية: بموجب الأمر 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية والمرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة إذ بموجبه منحت شهادات ملكية مجانية ليستفيد منها الأشخاص الذين لم تكن لديهم من قبل شهادات مثبتة للملكية بعد إجراء تحقيق عقاري، ويتم إشهارها ليحتج بها أمام الغير.³
- السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات: أعطى هذا القانون فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات وتأسيس وتسليم سندات ملكية حول الأراضي المدمجة فيه، كما استثنى الأراضي المعدة للبناء في حدود المنطقة العمرانية من التداول بين الأشخاص ما لم تكن البلدية طرفا في عقود تنازل يحررها رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ويشترط هذا القانون على المشتري القيام بأشغال البناء في مدة لا تتعدى ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ تحرير العقد ، وفي حال تخلف هذا الشرط يحق للبلدية استرجاع العار بقيمتها الأصلية المدرجة في العقد.⁴
- عقود الاستصلاح المبرمة بموجب القانون رقم 83-18 المؤرخ في 1983/08/13 المتعلق بحيازة الملكية العقارية والمرسوم التنفيذي له رقم 83-724 المؤرخ في 1983/12/10: حيث هذا القانون الأفراد بواسطة وسائلهم الخاصة او بدعم مالي من الدولة من

1- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر (العقار)، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 12.

2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية (في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، المرجع السابق، ص 77.

3- المادة 332 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة.

4- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة (طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام)، المرجع السابق، ص 43.

استصلاح الأراضي التابعة للدولة والتي ممكن استخدامها للفلاحة بعد الاستصلاح ويحرر عقد حسب النموذج الوارد في قرار وزارة المالية الصادر بتاريخ 1984/05/14، ويخضع هذا العقد لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية.¹

- العقود الإدارية المحررة بموجب القانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الملاك الوطنية: حدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية العقارية وقواعد تكوينها وتسييرها ومراقبة استعمالها، كما قسمها إلى صنفين أملاك عمومية وأخرى خاصة، فالأولى غير قابلة للتصرف أو الملكية عن طريق التقادم المكسب، أما الأملاك الوطنية الخاصة فالإمكان التصرف فيها من الهيئات المختصة وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها.²

إضافة إلى كل هذا هناك العديد من المحررات الإدارية التي تثبت الملكية العقارية التي يتم على أساسها التقييم النهائي.

و يقوم بتحرير العقود الإدارية مدير أملاك الدولة بالنسبة للعقارات التابعة للدولة والولاية بصفته موثق الدولة والجماعات المحلية، وكذا رئيس المجلس الشعبي البلدي بالنسبة للعقارات التابعة للبلدية المدمجة في الاحتياطات العقارية.

ثالثا: السندات القضائية:

هي الأحكام النهائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيه، والتي استنفذت جميع طرق الطعن العادية التي تكرر تصرفا قانونيا أو واقعة مادية ترتب عنها نقل ملكية عقارية، تعديلها، فسخها أو إبطالها أو أي تغيير في الملكية العقارية بصفة عامة والتي يتعين إشهارها طبقا لأحكام المادة 14 من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المواد 90 و 99 من مرسومه التنفيذي 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 159.

2- انظر المادة 04 من القانون 30-90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

و من أمثلة هذه الأحكام التي يجب شهرها حكم رسو المزاد على العقارات أو الحقوق العينية العقارية طبقا للمادة 762 فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، والحكم القاضي بتثيت الوعد بالبيع العقاري طبقا للمادة 72 من القانون المدني، وكذا الحكم القاضي بالقسمة طبقا للمادة 724 من القانون المدني، الحكم المصريح بالشغور وإلحاق التركات بالأموال الخاصة للدولة طبقا للمواد 48، 51 و 52 من القانون 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية.

ولقد أقر المشرع الجزائري على أن الأحكام القضائية الفاصلة في الخصومات العقارية بأنها سندات رسمية يفضي قانون الشهر العقاري وجوب إخضاعها إلى الإشهار العقاري بالمحافظة العقارية حتى تكون سارية في مواجهة الغير وذلك طبقا للمادتين 15 و 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المذكور سلفا²، وكذا المواد من 62، 63 و 66 من مرسومه التنفيذي رقم 63-76.

و يعتبر كتاب الضبط وقضاة النيابة المؤهلون للتصديق على هوية الأطراف طبقا للمادتين 62 فقرة 02 و 64 فقرة 04 من المرسوم 63-76، في حين أن إشهار الأحكام القضائية يستوجب صحتها في قالب رسمي في صورة عقد يحرره ضابط عمومي سواء الموثق، أو المحضر القضائي الذي أجزله المشرع تحرير العقود بموجب القانون رقم 06-03 المنظم لمهنة المحضر القضائي³ وسبب ذلك أن بعض الأحكام القضائية الصادرة في المادة العقارية لا تحتوي على المعلومات المطلوبة التي قررها التنظيم مما أدى إلى معاملتها كالوثائق العرفية التي تقتضي إفراغها في قالب رسمي للأخذ بها.⁴

1- المادة 764 فقرة 02 من القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 نصت على: "يترتب على قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية تطهير العقار/أو الحق العيني العقاري من كل التأمينات العينية".

2- المادة 15 من الأمر 74-75 تنص على: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود لهما بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية". المادة 16 من الأمر 74-75 تنص على: "إن العقود الإدارية، والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

3- انظر المواد 14، 31 و 32 من القانون رقم 06-03 المنظم لمهنة المحضر القضائي، الجريدة الرسمية عدد 14.

4- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 114.

الفرع الثاني: السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971/01/01:

ويتعلق الأمر بكل العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971/01/01 أي قبل صدور الأمر رقم رقم 91-70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق، وهي العقود التي أشارت إليها تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24.

فقد كانت هذه العقود العرفية تشكل سندات ملكية صحيحة وهو ما ذهب إليه المجلس الأعلى آنذاك (المحكمة العليا حالياً) إلى القول بأن العقود العرفية المبرمة قبل دخول قانون التوثيق حيز التنفيذ في 1971/01/01 في مجال المعاملات العقارية هي عقود ذات قيمة قانونية وترتب جميع آثار البيع الصحيح.

لكن بعد تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري أوجب على أصحاب هذه العقود العرفية خاصة غير ثابتة التاريخ منها ضرورة اللجوء إلى القضاء لإثبات صحتها حتى يتمكنوا من شهرها بالمحافظات العقارية.¹

وذهبت تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية السالفة الذكر إلى توضيح هذا النوع من العقود مستندة على المادة 328 من القانون المدني التي نصت على أن العقد يكتسب تاريخاً ثابتاً ابتداءً من:

- من يوم تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.²

1- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 72.

2- تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح و التقييم العقاري.

المبحث الثاني: الطعن في التقييم العقاري النهائي.

سبق وأن ذكرنا أغلب السندات الرسمية المثبتة للملكية بشكل قطعي ناف لأية جهالة وهو ما يترتب عنه التقييم النهائي الذي بالنتيجة يمكن المالكين من استلام الدفاتر العقارية¹ كسندات ملكية ، غير أن هذا التقييم العقاري النهائي ليس مطلقا كونه يمكن الطعن فيه.

المطلب الأول: إجراءات الطعن في التقييم النهائي

يترتب عن عملية التقييم العقاري النهائي إعداد المحافظ للدفتر العقاري وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وهو سند يثبت الملكية العقارية بعد المسح طبقا لأحكام المادتين 18 و 19 من الأمر 74-75.

ولقد أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفاتر العقارية الناتج عن التقييم النهائي لكن ليس على مستوى المحافظة العقارية وإنما بالتوجه مباشرة أمام القضاء فقط وذلك طبقا لأحكام المادة 16 من المرسوم 63-76 التي تنص: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14² من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء".

وفي هذا الصدد أوجب المشرع في إجراءات الطعن في التقييم النهائي فضلا رفع عريضة افتتاح دعوى قضائية وإثبات الصفة والمصلحة طبقا لأحكام المواد 13 و 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ما يلي:

الفرع الأول: نوع الدعاوى القضائية التي يمكن شؤها في السجل العقاري وشروطها

أوجب المشرع الجزائري إتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى المنصوص عنها في المادة 17 ، والمادة 85 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تنص على: "دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن الوثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من الأمر

1- الدفاتر العقارية هو سند إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح، ويعتبر بطاقة هوية إذ يتضمن جميع المعلومات المسجلة حول العقار والتي تكون مطابقة للبطاقة العقارية المتضمنة التقييم العقاري.

2- المواد 13 و 14 من المرسوم 63-76 تنص على حالات التقييم المؤقت والتي تصبح تقيما نهائيا بعد انتهاء الأجل القانونية للتقييم المؤقت في حالة عدم تسجيل أية معارضة ضد التقييم المؤقت خلال الأجل المنصوص عنها في المادتين.

74/75 المؤرخ في 1975/11/12 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ العقاري، أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار".

وترجع أهمية هذا الإجراء في الحفاظ على استقرار المعاملات الواردة على العقار وحفاظا كذلك لحقوق المتقاضين إلى غاية الفصل في النزاع بشكل نهائي، ونستخلص من المادة 85 من المرسوم 63-76 السالفة الذكر أن أنواع الدعاوى الخاضعة للشهر هي:

- 1 - دعوى الفسخ: مثل المطالبة بفسخ عقد بيع، أو عقد إيجار تتجاوز مدته 12 سنة، بسبب عدم وفاء الأطراف بالتزاماتهم.
- 2 - دعوى الإبطال: وترد هذه الدعوى، لإبطال العقد، الذي يشوبه عيب من عيوب الإرادة، كالتدليس، الإكراه، الغلط، الغبن، أو لانعدام أحد أركان العقد.
- 3 - دعوى الإلغاء: كالدعاوى الرامية إلى إلغاء عقدا إداريا ناقلا للملكية العقارية، أو قرارا إداريا، ويدخل ضمن هذا النوع من الدعاوى، دعوى إلغاء القرارات القضائية الحائزة لقوة الشيء المقضي فيها والمشهرة، إذا تعرضت مقتضياتها إلى الطعن بأحد الطرق غير العادية. ويجب بالتالي شهر الطعون بالنقض إذا كانت الأحكام أو القرارات القضائية المطعون فيها بالنقض أو الالتماس قد تم شهرها.
- 4 - دعوى النقض: ومثال ذلك ما نص عليه القانون المدني في المادة 732 وتتعلق بالمطالبة بنقض القسمة الودية.¹

وتجدر الإشارة إلى أنه يشترط إثبات هذا الشهر أمام القاضي بوسيلتين: إما بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري المختص إقليميا، أو التأشير في أسفل العريضة الافتتاحية على قيام الشهر.²

1- ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المرجع السابق، ص 232.

2- جمال بوشناف، المرجع السابق، ص 112.

كما يشترط في المحافظ العقاري حسب المهام المسندة إليه طبقاً لنص المادة 03 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم¹، وقبل شهر الدعوى، التأكد من توفر الشروط التالية:

- 1 - أن يكون العقار أو الحق العيني العقاري الذي تستهدفه الدعوى القضائية مشهراً وأن تكون مراجعته المساحية محددة تحديداً دقيقاً نافياً لأية جهالة (قسم، مجموعة ملكية، سعة المسح وبلدية موقع العقار).
- 2 - أن تكون الدعوى القضائية تطعن في تقييم عقاري نهائي إما بالفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها.
- 3 - أن تكون العريضة الواحدة شهرها:

- مسجلة لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المرفوع أمامها النزاع.
- أن يتضمن الطلب القضائي جميع البيانات الضرورية، خاصة منها هوية الأطراف، تعيين العقار، الحقوق العينية، وكذا مراجع شهر التصرفات المعنية.
- أن يودع طلب شهر العريضة من قبل المدعي نفسه، أو محاميه، أو الممثل القانوني للشخص المعنوي.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن شهر الدعوى القضائية المتعلقة بعقاراً أو حق عيني عقاري

رتب المشرع على شهر الدعوى القضائية آثاراً قانونية نص عنها في المادتين 85 و 86 من المرسوم 63-76 والتي يمكن استخلاصها فيما يلي:

- 1 - الحفاظ على حقوق المدعي الذي يعتبر الهدف الأساسي من شهر الدعوى بالمحافظة العقارية، ففي حالة ما صدر حكم لصالحه فإن هذا الأخير لا يمكن للمدعي أن يحتج به أمام الغير إذا لم يكن قد أشهر عريضة دعواه قبل أن يشهر الغير التصرف في الحق العيني، وهو ما جاء في نص المادة 86 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.

1- المادة 03 من المرسوم 63-76 تنص على المهام الخاصة المكلف بها المحافظ العقاري ومن بينها فحص الوثائق المودعة من أجل الإشهار.

- ويستشف من هذا أن شهر الدعوى العقارية يؤدي وظيفة إعلام الغير أن العقار محل نزاع قضائي وبالتالي يدخل في مفهوم الحق المتنازع عليه قضائياً.¹
- 2 - ليس للخلف الخاص لصاحب الحق المهدور الاعتراض على شهر الحكم أو القرار النهائي لصاحب الدعوى المشهورة، والذي يثبت أحقيته في الملك وبالتالي لا يبقى له سوى الرجوع على صاحب الحق المهدر بدعوى التعويض تطبيقاً لنص المادة 87 من المرسوم 63-76.
- 3 - الدعاوى القضائية غير المشهورة مصيرها عدم القبول شكلاً أمام القضاء وهو ما رتبته المادة 85 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم وهو كذلك ما أكدته المادة 17 من القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.²

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة.

بما أن التقييم العقاري النهائي هو قرار صادر عن مصالح هيئة عمومية و يترتب عنه تسليم سند الملكية المتمثل في الدفتر العقاري فان إلغاء هذا القرار من اختصاص القضاء الإداري مع مراعاة أحكام الاختصاص النوعي والإقليمي المنصوص عنها في المواد 800 و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي هذا الصدد تعود صفة التقاضي للوزير المكلف بالمالية بشكل انفرادي أو بالاشتراك مع كل وزير معني، ويمكن للوزير المكلف بالمالية أن يفوض أعوانه أمام القضاء و بناء على ذلك صدر عن وزير المالية القرار المؤرخ في 20/02/1999 الذي حدد فيه مجال تفويض أعوانه كما يلي:

- يؤهل المدير العام للأموال الوطنية للمرافعة في حال التقاضي على مستوى مجلس الدولة أو المحكمة العليا أو محكمة التنازع.³

1 - ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المرجع السابق، ص 237.

2- المادة 17 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 نوفمبر 2008 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية نصت صراحة وتحت طائلة عدم القبول على وجوبية إشهار عريضة الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهراً طبقاً للقانون وتقديمها في أول جلسة ينأى فيها على القضية.

3- أعمريحياوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 45.

- يؤهل المدير الولائي لأملاك الدولة أو المدير الولائي للحفظ العقاري كل فيما يخصه للمرافعة بشأن القضايا المرفوعة أمام المحاكم أو المجالس أو المحاكم الإدارية.

و من جهة أخرى فإنه فضلا عن الصفة و المصلحة المنصوص عنها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، فإنه يشترط التمثيل القضائي أمام المحاكم الإدارية بواسطة محامي طبقا للمادة 826 من القانون نفسه.

أما فيما يخص موضوع المنازعة يجب أن تتأسس دعوى إلغاء أو تعديل التقييم العقاري النهائي على الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء أو تعديل القرارات الإدارية (الدفتري العقاري) المتمثلة في عيب عدم الاختصاص ، و عيب الشكل و الإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم الدفتري العقاري ، و خصوصا عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية والقانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري بتسليم الدفتري العقاري ، و هو في هذه الحالة العمليات التقنية لأعوان المسح التي حققت في بيانات و معطيات هوية أصحاب العقارات أو الحقوق العينية العقارية ، و شكلت بذلك أساسا لعملية التقييم النهائي.

و هو الأمر الذي ذهب إليه قضاة المحكمة العليا بالقرار المؤرخ في 2004/04/21 الذي ورد فيه ما يلي: "... فبالرجوع إلى المرسوم 76- 62 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد و مسح الأراضي العام ، فإن المطعون ضده تحصل على الدفتري العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق و بعد استكمالها للإجراءات و الشكليات و الآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية ..."¹.

و كذلك بقرارها في 2008/04/23 : "... و لما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم و القسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 و ما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا و أن الدفتري العقاري المحتج به و المؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء

1- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2004/04/21 تحت رقم 259635، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2010، ص 257.

المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية الدفتر العقاري ويجعله قابلاً للتعديل...¹.

أما بخصوص الأثر الذي يترتب على الأحكام الناطقة بإلغاء التقييم العقاري النهائي بعد إشهاره طبعاً ، فهو بالدرجة الأولى إلغاء الدفتر العقاري ، وفي هذه الحالة يلزم المحافظ العقاري مالك الدفتر العقاري القديم الملغى إعادة هذا الأخير للمحافظة العقارية من أجل إتلافه ، حتى يتسنى إعداد دفتر عقاري جديد يتضمن الحقوق الواردة بالحكم القضائي ، ويتم هذا الإجراء باستدعائه عن طريق إعدار كتابي قد يعاد للمرة الثانية عند عدم الاستجابة للإعذار الأول ، ويتخذ بعدها قراره مباشرة بتسليم دفتر آخر للمالك الجديد مع إبلاغ القرار للمالك القديم² ، حتى وإن طعن هذا الأخير بعريضة استئناف أمام مجلس الدولة ، كون أن الأحكام القضائية الإدارية تمهر بالصيغة التنفيذية ولا يوقف تنفيذها حتى وإن طعن فيها بالاستئناف ، ولا يوقف نفاذها سوى قرار من مجلس الدولة بوقف التنفيذ في حال تقدم الطاعن بطلب على عريضة أثناء النظر بالاستئناف³.

1- قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2008/04/23 تحت رقم 448919، مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2008، ص 229.

2- ريم مراحي، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي 2009، ص 166.

3- انظر المواد من 908 إلى 914 من القانون 09-08 المؤرخ في 25 نوفمبر 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.