

الفصل الثاني: منازعات التقييم العقاري المؤقت

هناك العديد من المنازعات التي قد تثار حول هذا النوع من التقييم ، لأنه على عكس التقييم العقاري النهائي فإنه لا يتأسس على سندات رسمية في إثبات الملكية العقارية ، بل يقوم على الحيابة الفعلية سواء بسندات عرفية غير كافية لإثبات الملكية العقارية أو عن طريق الحيابة الفعلية المؤدية للتقادم المكسب وفق التشريعات المعمول بها في هذا الشأن ، ومن هذا المنطلق قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تناولنا في الأول مفهوم التقييم العقاري المؤقت من حيث إثباته وإبراز حالاته ، وفي المبحث الثاني تناولنا إجراءات الطعن في هذا التقييم وكذا الجهات الإدارية والقضائية المختصة بإعادة النظر فيه.

المبحث الأول: مفهوم التقييم العقاري المؤقت

في حال عدم وجود السندات القانونية الرسمية المثبتة للملكية العقارية أثناء عملية المسح ، فإن المحافظ العقاري يقوم بتقييم مؤقت للعقارات المسوحة في السجل العقاري خلال أجال محددة حددها المشرع ، ويترتب على عملية التقييم في هذه الحالة تسليم المحافظ للمستفيد من هذا التقييم شهادة التقييم المؤقت ، ثم يصبح بعدها تقيما نهائيا¹ بانتهاء الآجال القانونية من دون معارضة يقدمها الغير ، ويلزم بعدها بمنح الدفتر العقاري للمستفيدين من التقييم العقاري كسند للملكية.²

المطلب الأول: إثبات التقييم العقاري المؤقت

تنص المادة 13 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على أنه: " يعتبر التقييم مؤقتا لمدة أربعة (4) أشهر، يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذين يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي، حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال. ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائيا 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 " ، كذلك نصت المادة 14 من ذات المرسوم أعلاه على أنه: " يعتبر التقييم

1- انظر المادة 16 المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

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

مؤقتاً لمدة سنتين (2) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم، بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية ، وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية. ويصبح هذا التقييم المؤقت نهائياً عند انقضاء المدة المحددة في الفقرة السابقة إلا إذا سمحت وقائع للمحافظ العقاري بالتثبت بصفة مؤكدة من الحقوق العينية الواجب شهرها في السجل العقاري ويكون قد اطلع عليها في غضون ذلك، عن طريق أي شخص معني¹.

والذي يمكن استنتاجه من نصي المادتين أن التقييم المؤقت على عكس التقييم النهائي لا يتأسس على وثائق ثبوتية رسمية في إثبات الملكية العقارية ، إنما يتأسس على ممارسة المالكين الظاهرين للحيازة التي تسمح لهم بملكية العقار عن طريق التقادم المكسب وفق ما تقتضيه التشريعات المتعلقة بهذا الشأن لاسيما أحكام القانون المدني بخصوص الحيازة المستمرة، غير المنقطعة، الهادئة والعلنية.

في مثل هذه الحالات أي وجود حائزين على عقارات من دون إثبات عن طريق سندات ذو حجية التي تثبت الملكية العقارية أثناء عملية مسح الأراضي ، يترتب على مجموعة المحققين العقاريين المتكونة من عونين أحدهما ممثل عن مصلحة أملاك الدولة والآخر ممثل لمصالح الحفظ العقاري بالإضافة إلى عون من مصالح البلدية بالنسبة للأملاك العقارية التابعة للبلدية² ، أثناء عملية التحقيق العقاري التي يباشرونها بمناسبة عملية المسح ، التحري عن المالك الظاهر أو الحائز المعلوم عن طريق إثبات عناصر الحيازة بالشهادات المكتوبة أو الجبائية أو كل الوثائق الأخرى تدعم ذلك ، ويقوم المحققون في هذه الحالة بالتأكد من أنه الشخص المعني بالتحقيق ، وذلك عن طريق الاستماع إلى تصريحات ذوي الشأن والملاك المجاورين وكل شخص بإمكانه تقديم معلومات قصد تعريف المالك الذي يمارس الحيازة.

كما يشمل التحري إجراء بحوث على مستوى أرشيف المحافظة العقارية للتأكد من عدم وجود إشهار آخر للعقار المعني لفائدة شخص آخر يمكن أن يعارض وقائع الحيازة المثارة ، وفي

1- المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم.

2- أنظر المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ 1999/07/17 تحت رقم 3587 تتعلق بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية المدرجة في إطار إعداد مسح الأراضي العام.

هذا الشأن يخصص سجل للاحتجاجات يوضع في متناول الجمهور بمناسبة الإيداع القانوني لمدة شهر بمقر البلدية المعنية.¹

ويساعد هذا التحري و التحقيق على التأكد من عدم وجود حق للدولة أو البلدية على العقار المعني بعملية التحقيق ، وأن الحيابة لا تمارس على الأملاك أو الحقوق العقارية التابعة للأملاك الوطنية ، أي أنها تمارس على أراضي ذات ملكية خاصة وهو ما يفهم من نص المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري²، والتي جاء فيها أنه تمنح لممارس الحيابة على أراضي ذات ملكية خاصة لم يحرر بشأنها عقود شهادة الحيابة³ ، وهذه الأخيرة لا يتمتع صاحبها بكل الخاصيات المتعلقة بالملكية لأنه يبقى مجرد حائز إلى غاية تطهير الوضعية القانونية للعقارات بمناسبة أشغال إعداد مسح الأراضي العام وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر 74-75 المؤرخ في 12/12/1975 السابق الذكر.⁴

كل ما سبق ذكره الهدف منه التثبت من هوية الحائز أو الحائزين وتقدير الممارسة الفعلية للحيابة التي تؤدي إلى كسب الحق العيني العقاري إذا ما اقترنت بمدة معينة⁵ ، مع التحقق من تاريخ بدايتها وكيفية تطبيقها في الميدان والتي تنتهي بعد إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية إلى التقييم المؤقت.

المطلب الثاني: حالات التقييم العقاري المؤقت

تتجلى حالات التقييم المؤقت من حيث الآجال القانونية الممنوحة للمستفيدين منه و التي يمكن نميز فيها مايلي:

-
- 1- تعليمة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح والتقييم العقاري.
 - 2- انظر المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49 بتاريخ 18/11/1990.
 - 3- شهادة الحيابة وثيقة يتولى إعدادها وتسليمها، رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كفايات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها.
 - 4- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيابة (عقد الشهرة-شهادة الحيابة)، دار هومة، للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2001، ص 154.
 - 5- محمدي فريدة (زواوي)، الحيابة والتقدم المكسب، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2000، ص 80.

الفرع الأول: التقييم العقاري المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر:

التقييم المؤقت لمدة أربعة (04) أشهر نصت عليه المادة 13 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم و هذه المدة يحسب سريانها ابتداء تاريخ إمضاء محضر استلام وإيداع وثائق المسح العام للأقسام من طرف المحافظ العقاري المختص ، وهي الوثائق التي تشير معلوماتها الى وجود حيازة ذات مدة تسمح بتملك العقار عن طريق التقادم المكسب.¹

و تتعلق هذه الحالة من التقييم بالملك المتمسكين حسب المعلومات الواردة في وثائق المسح بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب عملا بالمادتين 827 و 828 من القانون المدني² و التي تعد سببا من أسباب كسب الملكية ، والتي يعتد بها عند إخضاعها لنظام الشهر العقاري عملا بالقوانين المعمول بها في هذا الشأن لاسيما أحكام الأمر 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم³ و القانون 02-07 المؤرخ في 2007-02-27 المتضمن تأسيس إجراء بديل لمعينة، حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

و بمعنى أن الحيازة المقصودة هنا هي الحيازة الهادئة العلنية والمستمرة لمدة خمسة عشر (15) سنة كاملة ، أو الحائزين على سندات صحيحة لمدة عشر (10) سنوات على الأقل ، وكذلك على الحائزين على شهادات الحيازة المسلمة من طرف رؤساء البلديات طبقا لأحكام 25-90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، بالإضافة إلى الأحكام القضائية غير الدقيقة في إثبات الحقوق العقارية.

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

2- المادة 827 من القانون المدني تنص على: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون مالكا له أو خاصا به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته له مدة خمسة عشر سنة بدون انقطاع".

المادة 828 من القانون المدني تنص على: " إذا وقعت الحيازة على عقار أو على حق عيني عقاري وكانت مقترنة بحسن النية ومستندة في الوقت نفسه إلى سند صحيح فإن مدة التقادم المكسب تكون عشر سنوات . ولا يشترط توافر حسن النية إلا وقت تلقي الحق . والسند الصحيح هو تصرف يصدر عن شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق المراد كسبه بالتقادم. ويجب إظهار السند".

3- يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 58.

ويصبح هذا التقييم نهائيا بمجرد انتهاء الآجال القانونية المقدرة بأربعة (04) أشهر ، و يترتب عليه تسليم دفتر عقاري للمعني ، في ظل عدم تقدم أي شخص بمعارضة ضد عملية التقييم ، أو سحبها من طرف المحافظ العقاري عند وصول معلومات لديه تنازع في صحتها.¹

الفرع الثاني: التقييم العقاري المؤقت لمدة سنتين (02):

التقييم المؤقت لمدة سنتين (02) نصت عليه المادة 14 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم السالفة الذكر ، و هذه المدة يحسب سريانها ابتداء تاريخ إعداد محضر إيداع وثائق المسح للأقسام من طرف المحافظ العقاري المختص.

و يمنح التقييم المؤقت لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات إثبات كافية² ، وكذلك تكون عناصر التحقيق غير كافية في تحديد طبيعتها القانونية³ ، حتى يتسنى للمحافظ العقاري إبداء رأيه في تحديد حقوق الملكية.

وفي مثل هذه الحالة من التقييم العقاري يسلم لصاحب الحق شهادة تقييم مؤقت بعد دفع رسوم لدى الخزينة العمومية ، و بعد انتهاء الآجال القانونية من دون تسجيل أية اعتراضات أو سحبها ، يصبح التقييم نهائيا و يمنح حينئذ للمستفيدين من هذا التقييم دفتر عقاري طبقا لأحكام المادتين 18 و 19 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

الفرع الثالث: التقييم المؤقت لفائدة الدولة (لحساب المجهول)

سابقا كان يرقم مؤقتا لمدة سنتين لفائدة الدولة العقارات التي تم تسجيلها في وثائق المسح في حساب المجهول⁴ ، ليصبح التقييم لفائدتها نهائيا بعد انقضاء الآجال القانونية حسب ما نصت عليه التعليم 16 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية السالفة الذكر.¹

1- ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 50.

2- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الرابعة، المرجع السابق، ص 85.

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

4- حساب المجهول هو أحد الحسابات العقارية التابعة للخواص حسب التصنيف الوارد بالمادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في

12/12/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري ، وهذا الحساب يحمل رقم 04 و تسجل فيه الأملاك العقارية الخاصة التي لم يطالب بها أي شخص أثناء مرور فترة التقنية القائمة بعملية المسح العام.

وفي حال تقدم أشخاص بطلبات تسوية فإنه عملاً بنص المادة 14 من المرسوم 63-76 السالفة الذكر ، فللمحافظ العقاري سلطة تغيير التقييم المؤقت إلى تقييم نهائي كلما توفرت لديه وقائع قانونية تثبت له صحة ملكية المطالبين بالحقوق العينية العقارية.

ولقد جاء في موضوع مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 الموجهة لكل من المدير العام للوكالة الوطنية لمسح الأراضي وكافة المديرين التنفيذيين لأموال الدولة و الحفظ العقاري بكل الولايات ، كيفية تسوية العقارات المسوَّحة في حساب المجهول بالنسبة للأشخاص الذين يمتلكون سندات مشهورة ، حيث جاء في فحواها أن المحافظ العقاري هو المؤهل قانوناً بدراسة طلبات التقييم التي يتلقاها في هذا الإطار ، والتي يشترط فيها أن يكون السند الرسمي الذي يحوزه الطالبين أصحاب الحقوق مستوفياً للشروط الشكلية والموضوعية ، وسابقاً لتاريخ انطلاق أشغال المسح العام بالمنطقة التي يوجد بها العقارات محل الطلب بالتسجيل مقارنة بمصفوفة المسح و التقييم في السجل العقاري ، و تطابق العقار المطالب به مع سند الملكية الرسمي المقدم للمحافظ العقاري.²

و من جهة أخرى جاء في مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 كيفية تسوية طلبات التقييم المقدمة من الأشخاص الذين يفتقدون لسندات رسمية مشهورة وفي مقابل ذلك يمارسون حيازة فعلية تتيح لهم الملكية عن طريق التقادم المكسب ، وهذا ما لم تثبت نتائج التحقيق التي يباشرها مصالح الحفظ العقاري ومصالح مسح الأراضي العكس.³

غير أن هذه المسألة مسها تعديل تبنته المادة 67 من القانون 10-14 المؤرخ في 2014/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 التي أدرجت المادة 23 مكرر بالأمر 74-75 أين أصبح كل عقار لم يُطالَب به خلال عمليات مسح الأراضي يرقم نهائياً باسم الدولة ،

1- راجع دشوشة، " إشكالية تقييم العقارات المسوَّحة في حساب المجهول " ، مداخله مقدمة ضمن فعاليات الندوة الوطنية التي نظمتها كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق جامعة المسيلة يوم 14 نوفمبر 2017

2- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 موضوعها كيفية تسوية العقارات المسوَّحة في حساب المجهول ويمتلك أصحابها سندات مشهورة.

3- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 موضوعها كيفية معالجة طلبات التقييم لعقارات مسوَّحة و مسجلة في حساب المجهول ولا يملك أصحابها سندات مشهورة.

غير أن الاستثناء هنا أنه يمكن تسوية طلبات المالكين إلا في حالة وجود احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني.

و على غرار ما جاء في كل من المادة 14 من المرسوم 63-76 وكذا مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 03-05-2003 السالفة الذكر فإن المحافظ العقاري يبقى المؤهل للقيام بتقييم الملك المطالب به باسم مالكة وذلك في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد ، بالإضافة إلى ذلك استجبت هذه المادة من جهة أن يستند المحافظ العقاري على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية ، ومن جهة أخرى أن يكون هذا الاحتجاج في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.¹

و تجدر الإشارة هنا أن المادة 23 مكرر عرفت عدة إشكالات أبرزها:

- أن التقييم بصفة نهائية للعقارات التي لم يطالب بها يتعارض و المادة 16 من المرسوم 63-76 التي تنص على أن الحقوق الناتجة عن التقييم العقاري النهائي لا يمكن إعادة النظر فيها عن طريق القضاء.

- أن تسوية الطلبات تكون فقط بالنسبة للمحتجين المتوفرين على سندات ملكية قانونية ، وتجاهلت بذلك الحائزين بدون سندات غير كافية أو بدون أي سند ، والذي يمكن أن يثبتوا ملكيتهم عن طريق الحيازة بالمدة المؤدية للتقادم المكسب ، وهو ما يتعارض مع أحكام التشريعات التي تعترف بالملكية على هذا الأساس.

و يبدو أن المشرع الجزائري قد انتبه للإشكالات التي طرحتها المادة 23 مكرر المدرجة بالأمر 74-75 ، حيث قام بتعديلها بموجب المادة 89 من القانون 11-17 المؤرخ في 27/12/2017

1- المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 تنص على: "تدرج ضمن القسم الرابع من الباب الثاني من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، مادة 23 مكرر، تحرر كما يأتي: " المادة 23 مكرر: يرقم كل عقار لم يُطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة. في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون خمس عشرة (15) سنة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بتقييم الملك المطالب به باسم مالكة."

المتضمن قانون المالية لسنة 2018 أين أصبحت العقارات غير المطالب بها والتي لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها أثناء عملية المسح تدرج في حساب يسمى "حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي" وترقم مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

وقد راعى هذا التعديل جميع الحالات التي قد يتم بها المطالبة بملكية العقار، والتي قد تأتي بناء على سند ملكية مشهر أو على أساس سند غير مشهر أو عن طريق الحيازة طبقا للتشريع المعمول به ، مع ضرورة أن تقدم الطلبات في إطار آجال التقييم المؤقت المذكورة أعلاه.

غير أن إجراءات التسوية تختلف من حالة لأخرى كون المطالبين بالعقار بسند رسمي مشهر يمنح لهم ترقيم نهائي مباشرة بعد تأكد المحافظ العقاري من عدم وجود دعوى قضائية قائمة ، وكذا القيام بـ التحريات المعهودة و التحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، في حين أن المطالبين بالعقار أساس سند غير مشهر أو عن طريق الحيازة طبقا للتشريع المعمول به يستفيدون من ترقيم مؤقت لمدة سنتين (02) يبدأ سريانها من تاريخ إيداع الطلب ، وهذا قيام المحافظ العقاري بنفس الإجراءات السالفة الذكر، وفي كلا الحالتين إذا أفضى التحقيق عن ملئية الدولة أو الجماعات المحلية للعقار ، فإن هذا الأخير يرقم فوراً بصفة نهائية لفائدتها وفق نتائج التحقيق ، وفي حال عدم وجود أي اعتراض على عملية التقييم العقاري المؤقت لفائدة الدولة طيلة الآجال القانونية المقدرة بخمسة عشر (15) سنة فإن العقار يرقم نهائياً لفائدتها.¹

1- انظر المادة 89 من القانون 11-17 المؤرخ في 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 .

المبحث الثاني: الطعن في التقييم العقاري المؤقت

أجاز المشرع الجزائري لكل متضرر من عملية التقييم العقاري المؤقت الحق بالطعن فيه من قبل كل من يهمله الأمر ، سواء كانوا أشخاص حضروا عملية المسح أو ممن تخلفوا عنها وتم تسجيل حقوقهم باسم آخرين ، و سواء احتجوا بسندات رسمية أو بأوضاع قانونية يستندون عليها ترقى لأن تكون أساسا لإثبات حقوقهم في ملكية العقارات.

و يتم هذا الاحتجاج وفق إجراءات حددها المشرع التي قد تكون إما عن طريق الاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة تمهيدا لمراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري ، أو عن طريق محاولة الصلح أمام المحافظ العقاري ، أو ن طريق رفعها أمام القضاء المختص في حالة الفشل في تسوية الاعتراضات.

المطلب الأول: إجراءات الطعن في التقييم المؤقت

قبل الخوض في إجراءات الطعن في التقييم العقاري المؤقت تجدر الإشارة إلى التفرقة بين إجراءات الطعن في تقييم مؤقت مسجل لفائدة أشخاص طبيعيين من جهة ، وإجراءات الطعن في تقييم مؤقت مسجل لفائدة الدولة (حساب المجهول).

الفرع الأول: إجراءات الطعن في التقييم المؤقت لفائدة أشخاص طبيعيين

عند قيام المحافظ العقاري بتقييم العقارات المسسوحة مؤقتا طبقا لأحكام المادتين 13 و 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري قد يثار احتجاج واعتراض من الغير يدعون ملكيتهم للعقار وذلك خلال الآجال المذكورة أعلاه أي أربعة أشهر أو سنتين حسب حالة التقييم المؤقت ، لذلك اشترطت المادة 15 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري¹ على إجراءات تطبيق الاعتراض على التقييم المؤقت على وجوب تبليغ كل

1- المادة 15 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تنص على: "يبلغ كل احتجاج متعلق بالتقييم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه ، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم و يمكن أن يقيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية. تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف و تحرير محضر عن المصالحة و تكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة إلزام الخاص.

احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 أعلاه ، بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم الذي تم تسجيل العقار الممسوح بإسمه ¹ ، أو عن طريق قيد هذا الاحتجاج مباشرة في سجل مفتوح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية المعنية.²

ويملك المحافظ العقاري هنا سلطة مصالحاة الأطراف المتنازعين عن طريق استدعائهما لعقد جلسة أو جلسات صلح بمقر محافظته ، ويحرر عندها محضر مصالحة إذا نجحت محاولات الصلح وبذلك يتوقف النزاع ويشهر بعدها المحافظ العقاري الحق العقاري في السجل العقاري تبعا لهذه الاتفاقات ، وتكتسي هذه الأخيرة أي الاتفاقات المدونة في المحضر قوة الإلزام الخاص بين الأطراف ³ ، ونشير إلى أن الترقيم يبقى محافظا على طابعه المؤقت إلى حين انتهاء الآجال القانونية أين يصبح بعدها الترقيم نهائيا.

في حين ما إذا باءت محاولات المصالحة بين الأطراف بالفشل أو اتسمت بعدم الجدوى لغياب الأطراف أو أحدهما ، يحرر المحافظ العقاري في هذه الحالة محضر عدم المصالحة و يبلغه إلى الأطراف وتكون للطرف المعني مهلة ستة (06) أشهر يبدأ سريانها ابتداء من تاريخ تبليغه من طرف المحافظ العقاري ، ويبقى أمام هذا الأخير رفع دعوى أمام القضاء المختص إقليميا ، وذلك تحت طائلة سقوط حقه عند عدم رفع دعواه في الآجال ، مع مراعاة الشروط الشكلية في هذه الحالة المتمثلة في ضرورة شهر الدعوى القضائية والتي يجب تبلغ للمحافظ العقاري أثناء نفس المهلة وذلك وفقا لأحكام المادة 85 من المرسوم 76-63 أعلاه حتى لا يتم عدم قبولها شكلا أمام الجهة القضائية المختصة.⁴

وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى ، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف وتكون للطرف المدعي مهلة ستة (06) أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة شهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا لأحكام المادة 85 أدناه.

1- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثانية، المرجع السابق، ص 114.

2- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 137.

3- تعليمية المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16، المرجع السابق، ص 353.

4- ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المرجع السابق، ص 51.

الفرع الثاني: إجراءات الطعن في التقييم المؤقت لفائدة الدولة (حساب المجهول):

كانت هذه المسألة في بادئ الأمر يطعن فيها إداريا فقط ، ذلك لأن تسويتها كان يتم بموجب تعليمات و مذكرات المديرية العامة للأموال الوطنية و ذلك في ظل غياب نص قانوني صريح تبني تسوية هذا النوع من التقييم المؤقت إلى غاية صدور نص المادة 23 مكرر المدرجة بالأمر 74-75 المعدل و المتمم.

و كما سبق و أن ذكرنا أن هذه الحالة من التقييم المؤقت قد مرت بعدة تعديلات ابتداء من تعليمة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 16 السالفة الذكر ، وكذا مذكراتها و التي من أهمها المذكرتين رقمي 2421 و 4618 السالفتي الذكر كذلك ، إلى غاية إدراج المادة 23 مكرر بالأمر 74-75 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 ، وصولا إلى التعديل الوارد بموجب قانون المالية لسنة 2018 على المادة 23 مكرر ، و التي أهم ما ورد فيها تمديد آجال استفادة الدولة من التقييم المؤقت من سنتين إلى خمسة عشر سنة.

غير أن ما يهمنا في هذه المسألة هو كيفية تسوية الطعن في مثل هذه الحالات من التقييم المؤقت و التي تمتاز بأنها طريقة إدارية بالأساس لأنه من الصعب طرحها أمام القضاء بسبب العدد الهائل العقارات تم تسجيله على هذه الشاكلة (أي تقييم مؤقت في حساب مجهول) و التي حسب إحصائيات أوردتها المذكرة رقم 2421 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية بلغ عددها الثلث (3/1) من مجموع العقارات التي تم إيداع وثائقها المسحية بالمحافظات العقارية المتواجدة على مستوى التراب الوطني¹ ، وهذا راجع لعدة أسباب أهمها:

- قلة الوسائل المادية و البشرية المؤهلة للقيام بعملية المسح الميدانية التي تشمل كافة التراب الوطني من تصوير فضائي بالحوامات و أجهزة الرصد و القياس الطبوغرافية المتطورة ، و كذا كوادر متخصصة من مهندسين و خبراء و كوادر الحفظ العقاري و أملاك الدولة للعمل في فرق المسح
- أسباب تتعلق بالأزمة الأمنية التي مست البلاد خلال العشرية السوداء التي أثرت بشكل كبير على عملية المسح و عطلت من سيرورتها.

1- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 موضوعها كيفية تسوية العقارات المسوحة في حساب المجهول و يمتلك أصحابها سندات مشهورة.

- عدم توفر عملية المسح على القدر الكافي من الإشهار والإعلام بوسائله الثقيلة مثل التلفزيون والإذاعة.¹

- بالإضافة إلى كل هذه الأسباب يضاف سبب آخر هو عدم تحلي فرق المسح بالجدية والدقة في عملية التحقيق والبحث عن هوية المالكين أو الحائزين للعقارات التي تم مسحها خلال مرورهم الميداني في الأيام المحددة.

وعلى هذا الأساس كان لزاماً على الدولة بمقتضى مسؤوليتها في عملية تطهير الوضعية العقارية قبل صدور أي نص قانوني أن فرضت تدخل مصالح المسح و مصالح الحفظ العقاري لتسوية هذه الوضعية ، ويتجلى ذلك من خلال أحكام المذكرتين رقمي 2421 و 4618 الصادرتين عن مديرية الأملاك الوطنية بتاريخ 2003/05/03 و 2004/09/04 المتعلقتين الأولى بمعالجة وضعيات التقييم في حساب مجهول للعقارات التي يتوافر أصحابها على سندات مشهرة ، و الثانية بتسوية وضعيات التقييم في حساب مجهول للعقارات التي يطالب بها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة ، لتأتي بعدهما المذكرة رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05 المتضمنة التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " التي جاءت بها المادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 التي جاءت بها المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015² ، والتي جمعت بين الإجراءات الواردة في كلا المذكرتين السابقتين بعد وضع الأساس القانوني السالف الذكر المتمثل في المادة 23 مكرر ، وكاستثناء أضافت أحكاماً انتقالية تتعلق بالعقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31 ، وكذا العقارات المسجلة في حساب الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015.

ومن هذا المنطلق يجب توضيح الإجراءات التي جاءت بها المذكرتين رقمي 2421 المؤرخة في 2003/05/03 و 4618 المؤرخة في 2004/09/04 و اللتان جمعت بين إجراءاتهما المذكورة

1- راجع دشوشة، "إشكالية تقييم العقارات الممسوحة في حساب المجهول"، مداخلة مقدمة ضمن فعاليات الندوة الوطنية التي نظمتها

كلية الحقوق و العلوم السياسية قسم الحقوق جامعة المسيلة يوم 14 نوفمبر 2017

2- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 04060 المؤرخة في 2018/04/05 ، موضوعها كيفية التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " التي جاءت بها المادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل و المتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05، وكذا الحديث عن الأحكام الانتقالية التي جاءت بها هذه الأخيرة.

أولاً: الطعن في التقييم المؤقت لحساب المجهول بموجب سند مشهر:

طبقاً للمادة 14 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري فإن المحافظ العقاري أن هو المؤهل قانوناً فيما يتعلق بتغيير طبيعة التقييم من مؤقت إلى نهائي إذا سمحت له وقائع قانونية تثبت بصفة مؤكدة الحقوق العينية الواجب شهرها¹، وفي هذا الصدد عالجت سابقاً مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 كيفية تسوية طعون التقييم في حساب المجهول خلال آجال سريانه القانونية بالنسبة للعقارات التي يتوفر أصحابها على سندات مشهرة نوجزها فيما يلي:

1 - أن يتقدم المعني بطلب تسوية التقييم مرفوق بالسند القانوني للملكية وعند اللزوم بالفريضة، ويكون هذا الطلب مكتوباً ويتضمن على جميع بيانات المسح (رقم الحساب، رقم القسم، رقم مجموعة الملكية، بلدية موقع العقار، مساحة العقار) ويودع مباشرة بالمحافظة العقارية في نسختين، تسلم إحداها فوراً للمعني بعد ختمها بختم المصلحة وبتاريخ الإيداع.

2 - يشرع بعدها المحافظ العقاري في دراسة الطلب وعليه أن يركز على جانبين هما:

1 2 الجانب الأول يتعلق بالسند نفسه والذي يجب التأكد من أنه قد أشهر فعلاً، وفي هذه الحالة إذا كان السند مشهر قبل صدور الأمر 74-75 فالتحقق من وضعيته القانونية هنا يتم على مستوى المحافظة العقارية الأم، والتي قد تكون خارج ولاية موقع العقار، ويباشر في هذه الحالة مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً عملية البحث بمراسلة مدير الولاية الأخرى، على أن تكون المعلومات متوفرة في آجال لا تفوق 15 يوماً²، في حين أن السندات المحررة بعد

1- أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

2- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03، موضوعها كيفية تسوية العقارات المسوَّحة في حساب المجهول ويمتلك أصحابها سندات مشهرة.

صدور الأمر 74-75 الذي يقرب بأن الحقوق العقارية لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ شهرها.¹

وفي حالة ما إذا كان سند طالب تسوية التقييم مشهرا قبل 25 مارس 1976 تاريخ نفاذ المرسوم 63-76 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، يتوجب على المحافظ العقاري مراسلة مديرية أملاك الدولة للتأكد من أن العقار المطلوب ترقيمه لا يندرج ضمن أملاك الدولة ، وخلافا لذلك فإن مراسلة أملاك الدولة غير ضرورية عندما تكون سندات الملكية مشهرة بعد هذا التاريخ.

2 2 الجانب الثاني يتعلق بالعقار ، فالهدف الأول من التحقيق حوله هو تحديده على مخطط مسح الأراضي ، ومعاينة توافق محتوياته المادية حتى يتسنى استخراج مراجعه المسحية ، أما الهدف الثاني هو التأكد من أنه ليس ملكا للدولة.

هناك حالات يصعب على المحافظ العقاري تحديد العقار محل طلب التقييم المذكور في سند الملكية ، فتتولى مصالح مسح الأراضي عملية الانتقال إلى موقع العقار محل الطلب للتأكد على مطابقة حدود ومحتويات العقار المذكورة في عقد الملكية على الميدان ، وعند إتمام فرق المسح لمهامهم يوافق المحافظ العقاري بنتائج التحقيق التي يتأسس عليها إعداد وتسليم الدفتر العقاري.

وما تجدر الإشارة إليه أن المادة 23 مكرر المدرجة بالأمر 74-75 المعدل والمتمم بموجب المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 ، تعد أول نص قانوني عالج هذه المسألة ، غير أنه تبنى نفس الإجراءات التحقيق السالفة الذكر الواردة بالمذكرة 2421 ، وذلك من خلال الإشارة إليها في الفقرة الثانية من نصها الذي جاء فيه: "... و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المهتاد..."² ، لكنها في المقابل وسعت من آجال الطعن إلى مدة 15 سنة كاملة ، كما أضافت ضرورة أخذ المحافظ العقاري برأي اللجنة المعدة للنظر في صحة السند القانوني المؤسس لطلبات المعارضين ، غير أن هذه الأخيرة تم الاستغناء عنها بموجب التعديل الذي

1- انظر المادة 16 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري

2- المادة 23 مكرر فقرة 02 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المعدل والمتمم.

مس نص المادة 23 مكرر بموجب المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 و الذي أشار كذلك على الإجراءات نفسها.

ولقد تضمنت مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 نفس الإجراءات الواردة بالمذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 السالفة الذكر، لكنها زيادة على ذلك أضافت إجراءات إجرائية هامية هما:

- ضرورة الاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية لتحقيق من عدم فوات مدة خمسة عشر (15) سنة من تاريخ الإيداع.

- القيام بالفحص الأولي لمعرفة فيما إذا كان العقار محل التقييم يدخل في نطاق تطبيق المادة 23 مكرر السالفة الذكر مقارنة بمراجع المسح المقدمة من قبل المعارض، والتأكد من عدم وجود عريضة رفع دعوى مشهورة بخصوصه والتحقق لدى مديرية الحفظ العقاري من عدم وجود دعوى تكون مصالح هذه الأخيرة ومصالح أملاك الدولة طرفاً فيها.¹

ثانياً: الطعن في التقييم المؤقت لحساب المجهول في غياب السند المشهر:

تبنت سابقاً المذكرة رقم 4618 المؤرخة 04 سبتمبر 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية ، إجراءات الطعن في التقييم لحساب مجهول للعقارات التي لا تتوفر أصحابها على سندات مشهورة ، ويمارسون حيازة فعلية ما لم يثبت التحقيق المعد من طرف مصالح الحفظ العقاري ومصالح المسح العام عكس ذلك.

و ميزت المذكرة بين ثلاث حالات من طلبات الطعن في التقييم لفائدة الأشخاص الذين يفتقدون لحقوق مشهورة وهي:

1- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، موضوعها كيفية التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " التي جاءت بها المادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

1 - في حالة وجود طلب ترقيم يحوز صاحبه على سند معترف به قانونا لإثبات حق الملكية العقارية لم يتم إشهارة ، وتتجلى هذه السندات في مجموع العقود الرسمية الموثقة أو الأحكام القضائية والتي تم إعدادها قبل صدور المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم ، والتي لم تقدم للإشهار بسبب الطابع الاختياري لهذه الأخيرة في تلك الفترة ، كما يدخل ضمن السندات الرسمية المعترف بها العقود المحررة من طرف كتاب الضبط والقضاة الموثقين وكذا القضاة الشرعيين.

بالإضافة إلى السندات الرسمية السالفة الذكر هناك السندات العرفية ثابتة التاريخ والمحررة قبل 1971 أي قبل قانون التوثيق 91-70 المؤرخ في 1970/12/15 المعدل والمتمم والتي تمتاز بالحجية القانونية.

في مثل هذه الحالة من الطلبات يتعين على المحافظ العقاري كإجراء تحفظي بالبحث والتأكد من عدم وجود إشهار مسبق يكشف عدم تطابق مع مضمون الوثيقة الرسمية غير المشهرة المعتمد عليها في طلب التقييم.¹

2 - في حالة وجود طلب يحوز صاحبه على سند عقاري غير كاف والمقصود هنا العقود العرفية المعدة قبل عملية المسح العام ، والتي يمكن أن تتضمن حقوق عقارية أو قسمة أو تبادل وفي هذا الصدد يتم التمييز بين نوعين من العقود العرفية:

1 2 العقود العرفية الثابتة التاريخ وتحمل تاريخا ثابتا بعد 1970/12/31 خاصة التي تم تسجيلها بين قانون المالية التكميلي لسنة 1983 إلى غاية ما قبل صدور قانون المالية لسنة 1993 الذي ألغاه.

2 2 العقود العرفية التي لا تحمل أي تاريخ ثابت ، لكن يمكن استنتاج تاريخها بواسطة قرائن ، إما عن طريق مقارنتها بعقارات مجاورة استفاد أصحابها سابقا من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر أو سنتين والذين قد يكونوا تحصلوا على دفاتر عقارية أو في انتظار تسليمها لهم.

وعند تأكد المحافظ العقاري من تاريخ العقود العرفية السالف ذكرها بنوعها يستفيد المعارض من ترقيم مؤقت لمدة أربعة (04) أشهر طبقا لأحكام المادة 13 من المرسوم

1- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04، موضوعها كيفية معالجة طلبات التقييم لعقارات ممسوحة ومسجلة في حساب المجهول ولا يملك أصحابها سندات مشهرة.

76-63 المعدل و المتتم ، في حين أنه إذا لم يتم إثبات تاريخ العقد العرفي فإن طلب المعارض يعد غير مؤسس بسند ، ويوضع في خانة طلبات التقييم بدون أي سند.

3 - في حالة وجود طلب ترقيم من دون أي سند فإن المحافظ العقاري يقوم بتحقيقات عقارية جديدة للتأكد من ممارسة المعارض طالب التقييم لحيازة حقيقة طبقا لشروط الحيازة المنصوص عنها في القانون المدني¹ ، وإذا توج التحقيق بالإيجاب لفائدة المعارض فانه يشترط على هذا الأخير تأكيد تصريحاته بشهادة محررة لدى الموثق تتضمن شاهدين على الأقل.²

وما يجب الإشارة إليه في هذه المسألة أن المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المعدل والمتتم، والمدرجة بموجب نص المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 أنها اكتفت فقط بطلبات الأشخاص الحائزين على سندات ملكية قانونية ، في حين أغفلت في نصها كيفية تسوية طلبات المعارضين في الحالتين الثانية الثالثة السابقة الذكر ، وهو ما أدى بهم إلى التوجه مباشرة للقضاء في ظل انعدام سبل التسوية الإدارية.

غير أن هذا الأمر تم استدراكه بموجب التعديل الذي جاءت به المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 والتي اشترطت أن يتم الاعتراض في آجال سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية ، ويمنح لهم المحافظ العقاري ترقيما مؤقتا لمدة سنتين ، وذلك بعد تأكده من حيائزتهم الفعلية استنادا بالتحريات المعهودة والمقصود بها إجراءات التحقيق الواردة بمذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة 04 سبتمبر 2004³ ، وهي الإجراءات نفسها التي أوردتها مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 السالفة الذكر.

ولاستدراك ما حصل من إشكالات على إثر تطبيق المادة 67 من قانون المالية 2015 فإن مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 أضافت أحكاما انتقالية تتعلق بتسوية حالتين وهما:

1- انظر المواد من 808 إلى 834 من القانون المدني الجزائري.

2- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04، موضوعها كيفية معالجة طلبات التقييم لعقارات مملوكة ومسجلة في حساب المجهول ولا يملك أصحابها سندات مشهورة.

3- انظر المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018

- 1 - العقارات المسجلة في حساب المجهول قبل تاريخ 2014/12/31: العقارات في مثل هذه الحالة تدمج في الحساب الجديد المسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" وتسوى بموجب الإجراءات الجديدة التي نصت عليها المادة 89 من قانون المالية 2018، في حين أن طلبات التسوية المقدمة في ظل الإجراءات السابقة والتي تم رفضها لأسباب موضوعية لا يتم قبولها من جديد.
 - 2 - العقارات المسجلة في الدولة تطبيقاً لأحكام المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015: سبق وأن ذكرنا أن هذه المادة سببت عدة إشكالات من بينها ترقيم العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح نهائياً لفائدة الدولة ، وفي إطار تنفيذ أحكام هذه المادة هناك ولايات قامت بتسجيل بعض العقارات باسم الدولة مباشرة ، فين سجلتها ولايات أخرى في حساب "الدولة مالكة مفترضة".
- وحسب المذكرة رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 فإنه لتسوية العقارات المدرجة في مثل هذه الحالة ، يستوجب تحويلها إلى الحساب الجديد المسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح " ، وعملية التحويل هذه لا تجد صعوبة في العقارات المسجلة للدولة كمالكة مفترضة ، وإنما تكمن الصعوبة في العقارات المسجلة مباشرة باسم الدولة وهو الأمر الذي دمج بين العقارات المملوكة فعلياً للدولة مع العقارات المسجلة باسم الدولة في إطار العقارات غير المطالب بها أثناء عملية المسح.
- و عليه فإنه من أجل تحويل هذه العقارات للحساب الجديد يتطلب فرزها مسبقاً من طرف أعوان المسح بواسطة استمارات التحقيق المسحية المصادق عليها حتى يتم تعيين العقارات المسجلة في حساب الدولة على أساس عدم المطالبة بها وعدم تحديد ملاكها خلال عملية المسح، والتي يتم تطهيرها بعد ذلك وفق إجراءات نص المادة 89 من قانون المالية 2018.¹

1- مذكرة المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 4060 المؤرخة في 2018/04/05 ، موضوعها كيفية التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح" التي جاءت بها المادة 89 من قانون المالية 2018 المعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل والمتمم المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة بإعادة النظر في التقييم المؤقت.

التقييم العقاري المؤقت على عكس التقييم العقاري النهائي يجوز لكل متضرر منه أن يطعن في مراجعة الحقوق المقيدة في السجل العقاري ، وذلك بالاعتراض أمام المحافظة العقارية المختصة إقليميا ، سواء تعلق الأمر بتقييم مؤقت لفائدة أشخاص طبيعيين ، أو تعلق الأمر بتقييم مؤقت لحساب الدولة (حساب المجهول).

بالنسبة للاعتراض عن التقييم المؤقت لفائدة أشخاص طبيعيين ، فإنه في حالة فشل محاولات الصلح وتحرير المحافظ العقاري لمحضر عدم المصالحة ، فإن للمعتراض الحق في رفع دعوى قضائية في آجال ستة (06) أشهر من تاريخ تبليغه بالمحضر ، حتى لا يسقط حقه في رفع الدعوى¹ ، وهو الأجل المسقط الذي اختص به المشرع الجزائري حالة التقييم المؤقت دون حالة التقييم النهائي.

وينعقد الاختصاص القضائي في حالة التقييم العقاري المؤقت لفائدة الغير ، لدى المحكمة العادية المختصة إقليميا طبقا لأحكام القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية لاسيما المادة 519 منه ، وعليه ترفع الدعوى في هذه الحالة أمام القسم العقاري طبقا لأحكام المادة 520 من القانون 09-08 أعلاه² ، وبالرغم أنه في مثل هذه الدعاوى يشترط محضر عدم المصالحة المحرر من طرف المحافظ العقاري إلا أنه لا يترتب عليه الاختصاص القضائي الإداري في هذه المسألة ، كون أن النزاع يثور حول أشخاص طبيعيين ، وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره رقم 049444 المؤرخ في 2009/10/29 الذي جاء فيه: "...المبدأ: أن النزاعات القائمة بين الأشخاص الطبيعية و المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري للملكية التي غيرت حدودها أثناء عملية مسح الأراضي لا تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري ..."³.

1- جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 138.

2- المادة 518 القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على أنه : " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك . " ، والمادة 519 منه تنص على أنه : " ترفع الدعوى أمام القسم العقاري وينظر فيها حسب الإجراءات الواردة في هذا القانون ، مع مراعاة الأحكام الخاصة بشهر دعاوى الفسخ أو الإبطال أو التعديل أو نقض حقوق قائمة على عقود تم شهرها . "

3- قرار مجلس الدولة مؤرخ في 2009/10/29 تحت رقم 049444 ، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012 ، ص 147.

ومن الجانب الشكلي يجب على رافع الدعوى تحت طائلة البطلان القيام بإجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى طبقاً لأحكام المادة 17 من القانون 09-08 وكذا المادة 85 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم ، وعلى هذا الأساس فإن التقييم العقاري يبقى محافظاً على طابعه المؤقت إلى حين الفصل فيه بحكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.¹

وتكون دعاوى إعادة النظر في التقييم العقاري المؤقت إذا كانت الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية طرفاً في النزاع من اختصاص المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً طبقاً لأحكام المادة 800 وما يليها من القانون 09-08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

1- انظر المادة 16 فقرة 02 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 15 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.