

إشكالات منازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري

الأستاذ : ميهوبي عز الدين
محام بمنظمة المحامين – ناحية سطيف

مقدمة :

ليس من قبيل الصدفة أن يهتم المشرع الجزائري بضبط الملكية العقارية و يسعى لحمايتها بكل أنواعها سواء كانت ملكية خاصة للأفراد الطبيعيين أو ملكية عامة تعود للدولة، لذلك عمد المشرع إلى إصدار ترسانة قوية من القوانين الرامية إلى تحقيق الأهداف المنشودة إليه، ولعل من أهمها الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و كذا المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، و مع بداية العمل بكل من الأمر و المرسوم المذكورين أعلاه ظهرت مجموعة إشكالات تتعلق طبعا بالآثار القانونية التي خلفها كلا النصين على وضعية الملكية العقارية، و بالرغم من أن هاذين النصين جاءا لأجل تنظيم مجال الملكية العقارية و تأطيره إلا أن تطبيقهما قد أفرز بعضا من الإشكالات بعضها كان متوقعا و قد تناولته مواد من متن كل من الأمر و المرسوم، لكن بعضها الآخر فرضته مرحلة تطبيقهما بعد أن لاقت عملية المسح العام بعضا من الصعوبات و المعوقات تأتي في معظمها من الحالة التي كان عليها الوضع العام للأموال العقارية قبل بداية عملية المسح و خاصة تشكل بعض المراكز القانونية طيلة السنوات التي سبقت العملية.

و من هذا المنطلق أردت أن أتناول في هذه المداخلة و تحت هذا العنوان المبين أعلاه "إشكالات منازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري"، و الذي اخترت لمعالجته ثلاثة محاور رئيسية أحاول من خلالها تسليط الضوء على

إشكالية المداخلة و كذا إبراز أهم النقاط التي وجب الوقوف عليها خدمة لأداء أفضل في معالجة هذه الإشكالات و كذلك تحسين التعامل معها بما يخدم المصلحة العامة و الخاصة أي إيجاد الحلول مع حفظ الحقوق و حماية الملكية العقارية في وصفها الخاصة و العامة طبقا للقانون و إعمالا لنصوص الدستور الذي حمى كليهما و نظمهما.

و قد اخترت كعناوين لهذه المحاور الثلاث، المحور الأول عنوانه مفهوم التقييم العقاري و أنواعه كتوطئة للدراسة لأتناول في المحور الثاني انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري للنظر في منازعات التقييم، ثم أتطرق في المحور الثالث لبعض الإشكالات المتعلقة بدعاوى التقييم العقاري أمام القضاء الإداري، من منطلق أن وجود إشكالات يأتي كنتيجة حتمية لممارسة القضاء الإداري لدوره و اختصاصه في معالجة قضايا التقييم العقاري، و في الأخير أختتم مداخلتي هذه بخاتمة ابرز من خلالها أهم النتائج المتوصل إليها مع بعض المقترحات إن أمكن لمعالجة بعض نقاط الظل في تعامل القضاء الإداري مع منازعات التقييم العقاري.

المحور الأول : التقييم العقاري، أنواعه، و المنازعات المتعلقة بكل نوع :

أولا/ مفهوم التقييم العقاري : يقصد بالتقييم العقاري إعطاء رقم للعقار بعد قيده في السجل العقاري و يعد التقييم العقاري إجراء قانونيا و إداريا تقنيا يعطي للعقار هوية رقمية تمثل في القسم و مجموعة الملكية تستمد من الوثائق المسحية المودعة من طرف إدارة المسح العقاري على مستوى المحافظة العقارية لتقوم هذه الأخيرة بإنشاء بطاقة عقارية تحمل هذا التقييم بهدف حماية الملكية العقارية و ضمان استقرارها.

و القسم و مجموعة الملكية المعرفين للتقييم العقاري هما وصفين لأجزاء الأملاك العقارية على مستوى أصغر وحدة إدارية في التقسيم الإداري للبلاد و هي البلدية، أي أن جميع الأملاك العقارية على مستوى إقليم البلدية يجب أن

تنتهي إلى قسم و مجموعة ملكية، و قد انتقل المشرع الجزائري من خلال الأمر رقم : 74/75 المؤرخ في : 12/11/1975 المتضمنة إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و كذا المرسوم : 63/76 المتعلق بتأسيس السجل الإداري من القيد الشخصي للعقار إلى القيد العيني، أي بعد أن كان يعتمد على المالكين في قيد ملكياتهم أصبح الأمر يعتمد على العقار بغض النظر عن عدد المالكين سواء أكان شخص واحد أو مجموعة من الأشخاص أو حتى ملكية عامة للدولة أو مشتركة بين الأشخاص الطبيعيين للدولة، و هي نماذج نقف عليها من خلال البطاقات العقارية المنجزة من طرف مصالح المحافظات العقارية بعد تلقيها نتائج عملية المسح من مصالح المسح العقاري.

ثانيا/ أنواع التقييم العقاري : بعد أن وقفنا على مفهوم التقييم العقاري لا بد لنا أن نتعرف على أنواعه، و قد جاءت بهذه الأنواع نصوص المواد " 12 " و " 13 " و " 14 " من المرسوم 63/76 المذكور أعلاه.

لقد نصت هذه المواد على نوعين للتقييم العقاري " تقييم مؤقت " و " تقييم نهائي "، و هناك نوع ثالث و هو " التقييم في حساب مجهول " لم تنص عليه هذه المواد لكن نشأ كضرورة عملية و يخص العقارات التابعة للملاك الخواص لكنهم لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح، و سأعرض لكل نوع من هذه الأنواع الثلاث تاليا :

1- التقييم المؤقت :

جاء النص عليه بالمادتين " 13 " و " 14 " من المرسوم 63/76 و قد أعطت هاتين المادتين نوعين من التقييم المؤقت، إذ تنص المادة " 13 " منه على أنه : " يعتبر التقييم مؤقتا لمدة 04 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكها الظاهرين سندات ملكية قانونية و الذي يمارسون حيابة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب (15 سنة) طبقا للأحكام القانونية المعمول بها..." و يصبح هذا التقييم المؤقت نهائيا عند انقضاء

المدة المحددة أعلاه (04 أشهر) و لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض يتعلق بحق الملكية أو سحب الاعتراض أما إذا سجل اعتراض فإن المحافظ العقاري يحاول الصلح بين الأطراف، فإذا وقع صلح يرقم هذا العقار ترقيما نهائيا أما في حالة عدم الصلح يحضر محضر عدم صلح من طرف المحافظ العقاري و يسلم للأطراف المعنية بالاعتراض للجوء إلى العدالة خلال مدة ستة (06) أشهر تبدأ من تاريخ تحرير المحضر، و يبقى التقييم مؤقتا خلال هذه المدة و كذا إذا تم اللجوء إلى العدالة حتى صدور حكم يفصل في النزاع، أما إذا انقضت هذه المدة و لم يلجأ الطرف المعني إلى العدالة يصير التقييم المؤقت نهائيا بسعي من المحافظ العقاري.

أما المادة " 14 " من المرسوم 63/76 فقد نصت على النوع الثاني من التقييم المؤقت و هو التقييم المؤقت لمدة سنتين (02) يجري سريانها ابتداء من يوم إتمام هذا التقييم بالنسبة للعقارات التي ليس لملكها الظاهرين سندات إثبات كافية و عندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية، و يتحول هذا التقييم إلى ترقيم نهائي إذا انقضت هذه المدة دون تسجيل اعتراض ضده أو سحي هذا الاعتراض، أما إذا وقع اعتراض يأخذ نفس إجراءات التقييم المؤقت (04 أشهر) المذكورة أعلاه.

2- التقييم في حساب مجهول :

و يعرف كذلك بتقييم العقارات التابعة للخواص و لم يطالبوا بها أثناء عملية المسح و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكيها أو حائزيها، و قد كانت هذه العقارات في بداية عملية المسح ترقم في حساب مجهول ثم تحول إلى ترقيم نهائي باسم الدولة بموجب الأمر رقم : 74/75 المتضمن المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري، لكن و نظرا لتصادم هذا الإجراء مع حق الملكية الخاصة المكفول بموجب الدستور تدارك المشرع الوضع بتعديل الأمر رقم: 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 ثم بتعديل آخر في قانون المالية

لسنة 2018 و ذلك من خلال المادة " 89 " من القانون رقم : 11/17 المؤرخ في : 2017/12/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 التي نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي يرقم العقار في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة، أي لا ترقم مباشرة ترقيما نهائيا لفائدة الدولة، مع التفريق بين العقار غير المطالب به و يحوز صاحبه سند الملكية المشهر و الذي لا يملك سندا و تأخذ الحالتين حالتي التقييم المؤقت الموضحة سابقا، و بذلك يمكن لنا أن نقول أن التقييم في حساب مجهول هو حالة تعكس صورة التقييم المؤقت ما دامت تحمل شرط المدة و الانتقال إلى التقييم النهائي بعد انقضائها.

3- التقييم النهائي :

نصت المادة " 12 " من المرسوم رقم : 63/76 على أنه : " يعتبر التقييم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو وثائق أخرى مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية " ، و في حقيقة الأمر أن هذا التعريف للتقييم النهائي لا يكتمل إلا إذا أضفنا له تحول الحالتين السابقتين للتقييم المؤقت المذكورين أعلاه إلى تقييم نهائي، أي نكون أمام تقييم نهائي بتعريف المادة " 12 " و كذا انتقال حالتي التقييم المؤقت إلى نهائي طبقا لنصي المادتين " 13 " و " 14 " من المرسوم رقم : 63/76.

و يمكن لنا في هذا المقام أن نبدي ملاحظة مهمة و هي أن المشرع و من خلال المادة " 34 " من القانون رقم : 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 المعدلة و المتممة للمادة " 12 " فقرتها الأولى من الأمر رقم : 63/76، حصر المشرع بنص المادة " 34 " وثائق التقييم النهائي في السندات المشهرة، إذ أن تعبير المادة السابق بعبارة " الوثائق الأخرى المقبولة " لم يكن دقيقا.

المحور الثاني : انعقاد اختصاص للقضاء الإداري للنظر في قضايا التقييم العقاري :

منذ انطلاق عمليات المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري طبقا للأمر 74/75 و المرسوم رقم : 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري تراكمت المنازعات العقارية و كثرت و تشعبت بل إنها خرجت عن الأنماط التي نظمها المشرع في المواد المتعلقة بالمنازعات القضائية في كل من الأمر و المرسوم، و من خلال هذا المحور سأحاول إبراز انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري لمعالجة القضايا المتعلقة بالتقييم العقاري و هذا في إطار النصوص القانونية التي توضح ذلك دون إغفال التنازع الذي قد ينتج بين القضاء الإداري و القضاء العادي عن معالجة قضايا التقييم العقاري المتشعبة.

بالرغم من أن المشرع في المادتين " 15 " و " 16 " من المرسوم رقم : 63/76 المؤرخ في : 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري قد أعطى من خلال هاذين النصين اختصاص إلى القضاء للفصل في المنازعات التي تقوم جراء عملية المسح و تخاصم أطراف النزاع فيها إلا أن هاذين النصين لم يوضحا لنا إلى أي قضاء يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري أم إلى القضاء العادي، و لعل هذا اللبس يعود إلى أنه و عند صدور المرسوم رقم : 63/76 المذكور أعلاه لم تكن الجزائر قد اعتمدت ازدواجية السلطة القضائية بعد، إذ كان القضاء موحدا فبالرغم من وجود غرف إدارية على مستوى المجالس القضائية و أخرى جهوية يؤول إليها الاختصاص في النظر في المنازعات التي تكون الدولة طرفا فيها إلا أن الأمر حينها لم يكن يعرف ما يطلق عليه بتنازع الاختصاص الذي ظهر بعد اعتماد الجزائر لازدواجية السلطة القضائية بعد دستور 1996 الذي أسس لها و أصبح القضاء الإداري مستقلا تماما بكافة درجاته الابتدائية و الاستئنافية و النقض، بل و أسس محكمة تنازع تفصل في قضايا تنازع الاختصاص بين القضاء الإداري و القضاء العادي.

لذلك فإنه من منظور قانوني صرف و إعمالا لنصي المادتين " 15 " و " 16 " من المرسوم أعلاه و كذا المادة " 800 " و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و

الإدارية الحالي فإنه كان من الواجب أن ينعقد الاختصاص للنظر في قضايا التقييم العقاري كليا للقضاء الإداري حصرا، إلا أن المادة " 516 " من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية أسندت الاختصاص للنظر في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص للقسم العقاري بالمحكمة الابتدائية، أي للقضاء العادي، و يستشف من هذا النص أن المشرع الجزائري ميّز بين المنازعات التي نصت عليها المادة " 15 " من المرسوم رقم : 63/76 و التي أوكل فيها الاختصاص إلى القضاء العادي لأنها تتعلق بالتقييم المؤقت، في حين اعتبر أن المنازعات التي نصت عليها المادة " 16 " من المرسوم تسند إلى القضاء الإداري لأنها تتعلق بالتقييم النهائي، و أنها اعتبرت أن كل الدعاوى المتعلقة بالتقييم النهائي و انجاز الدفتر العقاري يؤول فيها الاختصاص إلى القضاء الإداري، إلا أن هذا التصنيف من وجهة نظري لا يقف صامدا أمام ما يمكن أن يشوبه من نقاط ضعف أذكر منها على سبيل المثال :

1/- أن المادتين " 15 " و " 16 " من المرسوم 63/76 المذكورين أعلاه بالإضافة إلى أنها لم تحدد إلى أي قضاء يتوجب التوجه فأنهما جاءتا في فترة كانت الجزائر تعرف فيها وحدة السلطة القضائية و لم يكن تنازع الاختصاص مطروحا حينها.

2/- إن فصل المادتين على أساس انعقاد اختصاص في المادة " 15 " المتعلقة بالتقييم المؤقت للقضاء العادي و المادة " 16 " المتعلقة بالتقييم النهائي للقضاء الإداري، لا يقف هذا الفصل على أرضية صلبة و ذلك لسببين هما :

الأول : أن كلا المادتين يكون فيها المحافظ العقاري طرفا في النزاع و إعمالا لنص المادة " 800 " من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإنه من المفروض أن اللجوء إلى القضاء الإداري يصبح ضرورة هذا من جهة و من جهة أخرى فإن كلا التقييمين سواء المؤقت أو النهائي هما في تصنيفهما القانوني عمليين إداريين

يأخذان صفة القرار الإداري و الذي ينعقد الاختصاص للنظر في مشروعيتها و كذا إلغائه أو تعديله للقضاء الإداري إلزاما بناء على نص المادة " 800 " و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية خاصة و نحن نعلم أن المنازعات حول التقييم العقاري سواء المؤقت أو النهائي كلها تنصب حول إلغاء التقييم أو تعديله بغض النظر عن كونه مؤقتا أو نهائيا.

الثاني : إن وصف التقييم العقاري لم يتوقف عند وصفين اثنين بل تعداها إلى وصف ثالث و هو التقييم في الحساب المجهول، و هو تقييم مؤقت يؤول إلى تقييم نهائي بعد 15 سنة أي أن يحمل كلا الوصفين و هو في كلا الوصفين ينعقد الاختصاص للنظر فيه للقضاء الإداري فقط، لأن إخراج العقار من وصف المجهول يتم برفع دعوى أمام القضاء الإداري، بالرغم من أن هذا الوصف يحمل صفة التقييم المؤقت، و هذه النقطة الثالثة هي النقطة التي أراها تحدد أكثر بالإضافة إلى النقطتين السابقتين أن التوجه يجب أن يكون بانعقاد النظر في جميع دعاوى التقييم العقاري للقضاء الإداري فقط إعمالا لنص المادة " 800 " من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و ما يليها و كذا نتيجة سكوت المادتين " 15 " و " 16 " من المرسوم 63/76 عن تحديد الجهة صاحبة الاختصاص في النظر في منازعات التقييم العقاري.

وبالرغم مما ذكرت فإنه قد يجادل البعض بالمادة " 516 " من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تنص على أنه :

" ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالتقييم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص "، إلا أن نص هذه المادة و بالرغم من أنه واضح من الناحية الشكلية إلا أنه من الناحية الموضوعية يكتنفه الغموض إذ أنه و بتأكيد على أن التقييم المؤقت القائم بين أطراف يحكمهم القانون الخاص يؤول الاختصاص في النظر فيه إلى القضاء العادي لم يلتفت إلى أن موضوع الدعوى هو إلغاء التقييم المؤقت أو تعديله

هذا التقييم الذي هو قرار إداري من عمل الإدارة فقط فهي التي تصدره و تحرر البطاقية العقارية محل الدعوى ناهيك عن أن المحافظ العقاري هو الذي يجري الصلح بين الأطراف و هو الذي يحرر محضر عدم الصلح و هو الذي يشرف على عملية التحقيق و التأكد من المعلومات، فهو إذا طرف أصيل في النزاع فكيف لمجرد أن طرفي الحق في النزاع يحكمهما القانون الخاص يؤول الاختصاص للقضاء العادي.

و في تقديري أن نص المادة " 516 " من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية عندما أوكلت النظر في دعاوى التقييم المؤقت قد جانب المشرع فيها الصواب لأنه تجاوز كما ذكرت وجود الإدارة كطرف أصيل في النزاع ممثلة في المحافظ العقاري و الذي تعد جميع تصرفاته تحت وصف القرارات الإدارية سواء كانت في شكل تقييم مؤقت أو تقييم نهائي و بما أن التقييم هو محل الدعوى فإن الاختصاص دون أدنى شك ينعقد للقضاء الإداري إعمالاً لنص المادة " 800 " و ما يليها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لذلك و كحوصلة لهذا العنوان فإن الاختصاص في النظر في جميع منازعات التقييم العقاري يجب أن يؤول إلى القضاء الإداري وحده و هو أمر آمل أن يلتفت له المشرع مستقبلاً لأجل تصحيح الوضع بإلغاء نص المادة " 516 " من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ليستقيم الأمر في النظر في منازعات التقييم و يكون بذلك الاختصاص منعقد للقضاء الإداري فقط، و لهذا الأمر فوائد كثيرة لعل على رأسها :

- 1- توحيد جهة النظر في نزاعات التقييم العقاري لتصبح ممثلة في القضاء الإداري فقط.
- 2- انسجام عملية متابعة عملية المسح العام للأراضي مع قضاء مختص يراقب عمل الإدارة و يقوّمه.
- 3- معالجة منازعات تكون فيها الإدارة دائماً طرفاً أصيلاً من قبل قاضي مختص يستطيع أن يلم بأعمال الإدارة.

4- سهولة مراقبة أعمال الإدارة و فرض سلطان القاضي الإداري عليها طبقاً للقانون.

5- تحقيق المرجو من دعاوى التقييم العقاري و هو إلغاء التقييم أو تعديله سواء كان مؤقت أو نهائي أو حتى مجهولاً، و هذا الأمر لا يتحقق إلا إذا انعقد الاختصاص للقضاء الإداري المختص في مراقبة مشروعية قرارات الإدارة و أعمالها.

و لا يفوتني هنا أن أشير إلى أن منازعات العقارات التي لم يطالب بها أصحابها و المسجلة في حساب المجهول و بناء على تعليمة أملاك الدولة أصبح الاختصاص يؤول للنظر فيها للقضاء الإداري، لكن هذا الأمر هو الآخر غير سليم لأنه من الناحية الشكلية الحساب المجهول حالياً و بعد تعديل الأمر رقم : 74/ 45 فإن الدولة ليست طرفاً فيه و لن تكون كذلك إلا بعد مضي 15 سنة المطلوبة، أي أن طالب إخراج التقييم من الحساب المجهول يبقى الشخص الطبيعي المعني وحده، لكن بما أنه يرفع دعواه على المحافظة العقارية صاحبة القرار الإداري بوضع العقار في الحساب المجهول فإن الاختصاص بكل تأكيد يؤول إلى القضاء الإداري وحده فقط، و بناء على كل ما تقدم فأني أري و اقترح كما سيأتي في الخاتمة أن يتدارك المشرع هذا الخلط في الاختصاص بإسناد جميع قضايا و منازعات التقييم العقاري إلى القضاء الإداري فقط صاحب الاختصاص الأصيل للنظر فيها.

المحور الثالث : الإشكالات المتعلقة بالتقييم العقاري أمام القضاء الإداري :

بالرغم من أن اللجوء إلى القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالتقييم العقاري يكون كما هو منصوص عليه قانوناً لأجل إلغاء أو تعديل التقييم العقاري النهائي، فإن معالجة القضايا التي تخص التقييم العقاري و يختص بها القضاء الإداري لا تخلو من إشكالات أفرزها تطبيق الأمر و المرسوم المتعلقين

بالترقيم و السجل العقاريين، و هذه الإشكالات قد تسبق اللجوء إلى القضاء أو قد تظهر بعد اللجوء له، و لعل أهم هذه الإشكالات :

أولاً/- الإشكالات المتعلقة بشهر الدعاوى :

1/- صعوبة شهر الدعاوى بالرغم من إلزاميته نتيجة الاختلاف في المراجع المسحية، لأن النظام المعمول به قبل المسح العام هو النظام الشخصي عكس النظام العيني الذي جاء به المسح العام، و برفع دعوى يحمل العقار فيها مراجع مسح قديمة ألغيت بالمسح العام العيني الجديد يصعب معه وجود مراجع مسحية مما يؤدي إلى رفض الشهر الأمر الذي يؤدي لا محالة إلى رفض الدعوى بالرغم من تأسيسها قانونا بسبب تخلف إجراء الشهر و الذي لا يد للطالب فيه.

2/- غالبا ما يكون سبب رفض الشهر من طرف المحافظ العقاري لا دخل للطلاب فيه بل يدخل في صميم عمل المحافظ العقاري، و مع ذلك فإن هذا الأخير يرفض الشهر و يقدم الرفض للطلاب مكتوبا ليكون مصير دعواه الرفض، لذلك فإنه و إعمالا لمراقبة القضاء الإداري لأعمال الإدارة فإنه قد يكون من الأفضل بسط رقابة القضاء على أسباب رفض الشهر،

و على ضوء ذلك يتخذ القاضي الإداري ما يراه مناسبا للفصل في الدعوى على ضوء الصلاحيات التي أعطاهها له المشرع كالأمر بتحقيق قبل إصدار الحكم أو توجيه أمر للمحافظ العقاري إذا كان في الاستطاعة تدارك أسباب رفض الشهر خاصة إذا ثبت ألا علاقة للمدعي بها، لكي لا يقع على كاهل رافع الدعوى تحمل عبء تراخي الإدارة في أداء عملها و كذا تحمل خسارة الدعوى لأسباب تخرج عن إرادته أصلا.

3/- سكوت المشرع عن معالجة قضية تسليم المحافظ لمحضر رفض الشهر لأن المادة " 17 " من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ألزمت المدعي في الدعوى تقديم ما يثبت تقديمه دعوى للشهر أي ليس من مسؤوليته عدم شهر

الدعوى إنما يقدم ما يثبت أنه قدمها للشهر حتى وإن كان هذا الإثبات هو رفض الشهر بغض النظر عن تسبب المحافظ لرفضه الشهر، لذلك فإنه وجب التمهيد في قرار رفض الشهر قبل الحكم بعدم قبول الدعوى شكلاً لتخلف شهرها، لأن القاضي الإداري له سلطة الرقابة العامة على مشروعية أعمال الإدارة بما فيها قرار رفض الشهر والذي قد يكون في غالب الأحيان لأسباب لا تتعلق بتقصير من رافع الدعوى أصلاً.

ثانياً/- الإشكالات المتعلقة بطلب تحيين البطاقيات العقارية :

1/- بالرغم من أن طلب القاضي الإداري من المدعي تقديم و استظهار بطاقة عقارية محينة و الذي يقصد به مراقبة وجود متوفين فيها و كذا ورود عمليات جديدة عليها كدخول أطراف أو تصرفات جديدة هو طلب مشروع، إلا أن هذا الطلب قد لا يجد في أحيان كثيرة آذاناً صاغية لدى المحافظات العقارية التي يقع على عاتقها تحيين البطاقيات العقارية طبقاً للقانون، بل إن المواطن حتى الآن و بعد استكمال إجراءات المسح العقاري العام للأراضي الفلاحية يصطدم عند طلب بطاقة عقارية محينة من مصالح المحافظة العقارية بتسليمه بطاقة تخضع للنظام الشخصي و الذي ألغي أصلاً باعتماد النظام العيني، فيجد الطالب نفسه عالقاً بين طلب قضائي يصعب تحقيقه و تعسف إداري يصعب تصويبه، مما يرهق كاهله و يجعل دعواه عرضة لعدم القبول.

2/- عادة ما يكون رافع الدعوى لا يعرف الأطراف أو الأشخاص الموجودين معه في البطاقة العقارية و مع ذلك يطلب منه القاضي تحيين البطاقة على الرغم من أنه لا يقع على عاتقه من الناحية القانونية التأكد من أن جميع الأطراف الموجودين معه بالبطاقة العقارية على قيد الحياة أو تصرفوا في أنصبتهم، لأن الأمر قانوناً يقع على عاتق إدارة المسح و كذا مصالح الحفظ العقاري من خلال السلطات الممنوحة لهما قانوناً للتحقيق و التمهيد قبل إنشاء البطاقيات العقارية.

3/- إشكالية كثرة عدد المالكين في العقار الواحد، إذ انه و بناء على اعتماد نظام التقييم العيني للعقارات خاصة الفلاحية أصبحت البطاقية العقارية الواحدة قد تحمل عددا كبيرا من المالكين مما يصعب معه على الطالب أن يتحكم في دعواه سواء من حيث التبليغ أو من حيث تحيين البطاقية التي قد تحمل أطرافا متوفين، و قد كان بالإمكان تجاوز هذه الإشكالية بتعامل مصالح المسح بجديّة أكبر في عملها أثناء التحقيق و التمحيص للتقليل من عدد المالكين و تحيين مراكزهم القانونية، و هو أمر يفرضه عليها القانون أصلا تسهيلا لعمل العدالة وتحقيقا لهدف إقرارها.

ثالثا/- إشكالات تنوع دعاوى التقييم العقاري :

1/- لقد ترسخت فكرة أن جميع الدعاوى المتعلقة بالتقييم العقاري تتعلق بتعديل التقييم أو إلغائه في حين أن هناك دعاوى تتعلق بمخطط المسح المرفق و الذي يتبع التقييم العقاري النهائي و هو في الغالب تشوبه نقائص، فعندما يرفع الطالب دعوى أمام القضاء الإداري مطالبا بتعيين خبير لمطابقة المخطط مع التقييم العقاري الصحيح في الأساس ترفض دعواه لأنه أخطأ في تحديد الطلب القضائي بناء على تصور أن الطلب لا بد أن يتعلق بالتقييم العقاري فقط في حين أنه قد يتعلق بمخطط المسح غير المطابق للتقييم العقاري بالرغم من أن هذا الأخير صحيح، ناهيك عن تعدد الطلبات القضائية المتعلقة بالتقييم العقاري كإلغاء الدفتر العقاري و تعديله أيضا.

2/- لقد أعطى المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في مراقبة عمل الإدارة و كذا النظر في مشروعية القرارات التي تصدرها، لذلك فإنه يجوز له قانونا بما يملك من سلطة تقديرية اتخاذ ما يراه مناسبا لتكييف طلب المدعي دون أن يؤثر ذلك على مسار الدعوى، فدعوى مطابقة مخطط المسح للتقييم العقاري النهائي مثلا إذا كان طلبها القضائي هو تعديل المخطط لجعله مطابقا للتقييم العقاري النهائي فإن الأمر بإجراء خبرة للوقوف على مطابقة

مخطط المسح للتقييم العقاري النهائي سيكون خياراً أنسب و أفضل من رفض الدعوى لعدم التأسيس.

3/- إن صياغة الطلب القضائي أساساً يجب أن تنسجم مع موضوع الدعوى القضائية لذلك فإنه يجب الأخذ بعين الاعتبار أنه إذا كان التقييم العقاري صحيحاً و مخطط المسح المرفق به تشوبه أخطاء أو نقائص فإن مطالبة المدعي برفع دعوى تحمل طلب تعديل التقييم العقاري النهائي قد يكون أمراً مخالفاً لجوهر القانون، بل إن هذا الأمر قد يجزّ الطالب إلى الوقوع في إشكالية عدم تحديد طلبه القضائي في حين أنه و في الأساس هو من التزم بتحديد طلبه القضائي بموجب دعواه ما دام التمس من خلالها تعديل مخطط المسح ليصبح مطابقاً للتقييم العقاري النهائي ما دام هذا الأخير صحيحاً.

رابعاً/- إشكالات طلب الإلغاء أو التعديل بين الدفتر العقاري و التقييم العقاري النهائي :

1/- إن المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري قد تكون غير ذات جدوى بل يجب المطالبة بإلغاء أو تعديل التقييم النهائي، لأن الدفتر العقاري ما هو إلا وثيقة تحرر نتيجة أن التقييم أصبح نهائياً لذلك فإن طلب إلغاء الوثيقة قد لا ينسحب على إلغاء التقييم النهائي مدام هذا الأخير مدون على البطاقة، لذلك وجب توجيه الطلب و القضاء به اتجاه التقييم النهائي ليصبح الأمر أسلم و يؤدي إلى نتيجة، و نحن نعلم أن المحافظ العقاري و في جميع مراحل التقييم ينجز بطاقة عقارية و يؤشر على هامشها بملاحظة تقييم مؤقت أو تقييم نهائي أو دفتر منجز أو غير منجز.

2/- إن الدفتر العقاري نفسه قد يكون محل دعاوى أخرى تتعلق به و بوصفه وثيقة إدارية كالدعاوى المتعلقة بإلزام المحافظ العقاري بإنجاز الدفتر العقاري أو تسليمه أو مساءلة المحافظ العقاري إذا سلم دفتر عقاري للشخص الخطأ، لذلك فإن صياغة الطلب القضائي بعنوان تعديل أو إلغاء التقييم

العقاري النهائي تكون صياغة سليمة و مضبوطة أفضل في حالة ما إذا كان هذا الأمر هو المقصود، أما إذا تعلق الأمر بالدفتر العقاري فوجب الانتباه إلى صياغة الطلب القضائي بعنوان يخص الدفتر نفسه كمحل للدعوى بعيدا عن التقييم العقاري النهائي.

3/- إن الدفتر العقاري حتى و إن أنجز فإنه إذا تعدد به المالكون تسلم نسخة واحدة منه فقط، لذلك فإن الأمر قد يصعب على طالب إلغاء التقييم العقاري النهائي للحصول على نسخة من دفتر عقاري حتى و إن كان منجزا، مما يتحتم معه تجنب طلب استظهار الدفتر العقاري في دعاوى إلغاء التقييم العقاري النهائي التي يكون محلها فقط بطاقيّة عقارية تحمل تأشير تقييم نهائي فقط، بما أن هذه الأخيرة تبقى وثيقة رسمية صادرة عن جهة إدارية لديها الحجية القانونية الكاملة عليها مما يجعلها صالحة لتكون محل دعوى قضائية لإلغائها.

خامسا/- إشكالية دمج إدارتي الحفظ العقاري والمسح العقاري في إدارة واحدة بعد أن كانتا مستقلتين :

نصت المادتان " 39 " و " 40 " من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 على دمج إدارتي الحفظ العقاري و المسح العقاري في إدارة واحدة بعد أن كانتا إدارتين مستقلتين، و بالرغم من عدم تجسّد هذا الدمج ميدانيا لحد الآن نظرا لتأخر صياغة النص التنظيمي الخاص بإجراءات الدمج فإن هذا الأمر و إن تجسّد مستقبلا سيطرح عدة إشكالات لعل أهمها :

1/- صعوبة الدمج ميدانيا و أخذ الكثير من الوقت لتحقيقه باعتبار أن الحافظات العقارية التي تمثل مديرية الحفظ العقاري لها انتشار واسع على مستوى إقليم الولاية في حين أن مديرية المسح ممرّزة بمقر الولاية و ليس لها فروع على مستوى إقليمها مما يصعب معه التنسيق بينهما بعد الدمج ناهيك

عن صعوبة فتح فروع لمديرية المسح على مستوى كل المحافظات العقارية سواء من ناحية العنصر البشري المؤهل أو من ناحية توفر المقرات الملائمة.

2/- صعوبة تعامل رافع الدعوى أمام المحكمة الإدارية في ضبط صفة المدعى عليه أهو مديرية الحفظ العقاري أو مديرية المسح أو كلاهما معا، خاصة أن الدعاوى المتعلقة بالتقييم العقاري قد تخص مديرية الحفظ العقاري فقط دون مديرية المسح في حين أن هذه الأخيرة قد تكون معنية بدعاوى مستقلة خاصة بها كدعاوى تصحيح أو تعديل مخطط المسح العقاري، وهذا الأمر على بساطته إلا أنه من الصعوبة بمكان التعامل معه خاصة في هذه المرحلة الانتقالية من عملية الدمج و نحن نعلم أن مسار الدعوى القضائية قد يأخذ وقتا مما يجعل من المدعي أمام إشكالية استصدار أحكام قد يصعب إيداعها ما دامت تخاطب خصما قد يكون مستقبلا غير موجود.

3/- صعوبة تحديد الطرف الذي ترفع ضده الدعوى القضائية مستقبلا بعد عملية الدمج إذا كانت الدعوى متعلقة بالأجال القانونية الواردة في نصوص المواد " 13 " و " 14 " و " 15 " من المرسوم رقم : 63/76، خاصة إذا كانت الجهة المصدرة للوثائق المتعلقة بالدعوى موجودة عند إصدار هذه الوثائق و مدمجة مع مديرية أخرى عند رفع الدعوى، فيصبح رافع الدعوى بين إشكاليتين هما " عدم قدرته على تصحيح صفة الجهة المصدرة للوثائق التي تعتبر محلا لدعواه " و " عدم إمكانية رفع دعواه على هيئة إدارية لم تعد موجودة " .

خاتمة :

في ختام هذه المداخلة أرجو أن أكون قد وفقت في الإلمام قدر الإمكان ببعض إشكالات منازعات التقييم العقاري أمام القضاء الإداري و التي ركزت فيها على أهم ما أظهرته الممارسة الميدانية و كذلك الاحتكاك المباشر بهذه المنازعات بحكم مهنتي كمحامي مساعد للعدالة و أحد ركانزها، و قد حرصت في

هذه المداخلة على التنبيه على انعقاد اختصاص القضاء الإداري منفردا للنظر في منازعات التقييم العقاري مهما كانت طبيعتها كافتراح مني له أسبابه و دوافعه، كما سلطت الضوء على مجموعة من الإشكالات التي تعترض طريق رافع الدعوى في منازعات التقييم العقاري النهائي كالإشكالات المرتبطة بشهر الدعوى و عدم قبول الشهر و كذا إشكالات تحيين البطاقيات العقارية، بالإضافة إلى إشكالات تنوع دعاوى التقييم و تفرعها عن طلبات تعديل التقييم أو إلغائه، و قد قدمت بعض المقترحات عليها توصل إلى الهدف المنشود من الجميع سواء هيئة الدفاع أو هيئة القضاء و هو تحقيق العدالة بكل ما ترمي له من حماية المراكز القانونية وكذا الملكية الخاصة المحمية بنص الدستور، بما أن المداخلة تتعلق في الأساس بمنازعات التقييم العقاري التي تهدف في الأساس إلى حماية الملكية العقارية الخاصة و تثبيتها.