

دور القضاء حول الفصل في منازعات التقييم النهائي

السيدة: براكشي مبروكة مستشارة بالمحكمة الإدارية بسطيف

مقدمة :

إن العقار في الجزائر مازال يعد مصدرا للكثير من النزاعات المطروحة على القضاء سواء العادي أو الإداري وذلك على الرغم من الترسانة الهائلة من القوانين المعدة لتنظيمه.

و تتميز المنازعة العقارية بالصعوبة واختلاف الإجتهد و التطبيقات القضائية بين الجهات القضائية العادية والإدارية وحتى بين الجهات التابعة لنفس الهرم القضائي.

ومن بين أهم المنازعات العقارية المطروحة على القضاء الإداري والتي تشكل نسبة كبيرة من هذه القضايا المنازعات المتعلقة بالتقييم النهائي والتي يكون بموجها لصاحب التقييم الحق في الحصول على الدفتر العقاري الخاص بوحدة العقارية والذي هو موضوع دراستنا هذه والتي مرجعها أولا إلى اختلاف وتباين الجهات القضائية في الفصل في هذا الموضوع والذي نرى مرده لعدم قدرة القاضي الإداري لإستعاب هذا النوع من النزاعات الذي يحتاج معرفة ودراية بمسائل الملكية والحيازة وهو الشيء المفقود لأن الأغلبية الساحقة العاملة في المحاكم الإدارية لم تتلق تكوينا في المادة العقارية بإستثناء القلة ممن حولوا للعمل بالمحاكم الإدارية من الغرف العقارية بالمجالس القضائية ذلك أنه وإن كان القضاء الإداري قضاء مشروعية فإن الأصل في منازعات التقييم النهائي تتعلق بالملكية التي يتعين البحث فيها من طرف القاضي الإداري لتقرير ما إذا كان القرار مشروع أم لا.

ولعل أهم الإشكالات التي يطرحها موضوع التقييم النهائي أو الدفتر العقاري الذي يتضمن التقييم النهائي تماشياً مع موضوع دراستنا تبدأ :
- أولاً : هل التقييم النهائي سند ملكية أم هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري ؟

ونركز في ذلك على التعريف القضائي للدفتر العقاري باعتبارنا قضاة وهذا الأمر بالغ الأهمية لكونه هو الذي سيحدد ما إذا النزاع المطروح على القاضي الإداري يتعلق بالتقييم النهائي أم إلغاء الدفتر العقاري ومنه ضبط مدى سلامة طلب إلغاء الدفتر العقاري لأن هذه المسألة محل اختلاف بين المحاكم الإدارية لأن منها من يقضي بإلغاء الدفتر العقاري وهي المسألة التي تثير الكثير من الإشكالات عند تنفيذ القرارات القضائية الصادرة عن المحاكم الإدارية التي تتضمن هذه الصياغة.

الفصل الأول

ماهية الدفتر العقاري.

يتعرض هذا الفصل إلى تناول مفهوم الدفتر العقاري في كل من التشريع و الفقه و القضاء و التعريف به ونظراً لتداخله مع بعض المفاهيم نقوم بتمييزه عن غيره من سندات الملكية المحررة من طرف الإدارة العمومية .

المبحث الأول

تعريف الدفتر العقاري وتمييزه عن غيره من سندات الملكية المحررة من طرف الإدارة العمومية .

المطلب الأول :

تعريف الدفتر العقاري :

تجدر الإشارة أولاً إلى أن أول ظهور لكلمة الدفتر العقاري كان بمقتضى المادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73 الصادر في 1973/01/05¹ و اللتين نصتا على التوالي (يسلم للمالكين دفتر عقارياً بدلاً من شهادات الملكية ويشكل السند

الوحيد لإقامة الدليل في شأن الملكية العقارية) (إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد و الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية) المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة وتحديدًا في المادة 25 من قانون الثورة الزراعية .

ثم ذكر في الأمر 74/75 الصادر في 12/11/1975² والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي خصص له منه المادة 18 و 19 بعدها خصص له المرسوم 63/76³ المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما مجموعه 10 مواد من المادة 45 إلى المادة 54 تحت تسمية الدفتر العقاري تضمنت الأحكام الخاصة والمنظمة له بينما لم يشمل المرسوم 62/76 بالذكر في أية مادة من مواده ويرجع ذلك إلى أن هذا المرسوم طابعه تقني خاص بإعداد عملية مسح الأراضي العام وتبعًا لذلك تضمن الأحكام المنظمة لهذه العملية التقنية .

وفيما يلي نحاول ضبط تعريف للدفتر العقاري بعد التعرّيج على التعريفات التي خصه بها كل من التشريع والفقه والقضاء.

الفرع الأول :

تعريف الدفتر العقاري في التشريع :

نقصد بالتشريع الأحكام الخاصة التي أشارت إلى الدفتر العقاري ومنها المادتين 32 و 33 من المرسوم 32/73 اللتان إعتبرتا الدفتر العقاري سند لإثبات الملكية وكذا المادتين 18 و 19 من الأمر 74/75 التين لم تعرفاه تعريفا دقيقا إذ إكتفت المادة 18 إلى الإشارة إلى أنه يقدم إلى المالك بمناسبة الإجراء الأول وأن البيانات المبينة فيه منسوخة من البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية وأن تقديمه شرط لشهر الحقوق الناتجة عن العقود والإتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء حق عيني وإعتبرته المادة

19 أنه سند ملكية كما أنه وبالرجوع إلى الأحكام الخاصة به و الواردة في المرسوم 63/76 نجد أنه لم يرد له فيها تعريفا دقيقا كذلك وكل ما تضمنته هذه الأحكام على وجه الخصوص هو الإشارة إلى نموذج المحدد حسب المادة 45 منه بقرار من وزير المالية وإلى من يسلم وكذا الإشارة إلى التصحيحات الواقعة عليه والأحكام الخاصة بضياعه.

ومن خلال ما سبق يتأكد لنا أن المشرع وإن لم يقيم بتعريف الدفتر العقاري تعريفا دقيقا فإنه إعتبره سند ملكية

الفرع الثاني :

تعريف الدفتر العقاري في الفقه :

إن عدم تضمن التشريع الخاص بالدفتر العقاري لتعريف دقيق له فتح المجال للفقه لضبط تعريف له إلا أن هذه التعريفات اختلفت وتباينت ولكن جميعها متفق على أن الدفتر العقاري هو سند مثبت للملكية ولا داعي للخوض فيها إعتبارا من أن موضوعنا عملي تطبيقي قائم أساسا على ضبط المنازعات المتعلقة به .

الفرع الثالث:

تعريف الدفتر العقاري في القضاء :

لقد إعتبرت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا وبكل وضوح ودون أدنى لبس الدفتر العقاري سند ملكية تماشيا مع ما ورد في المادة 19 من الأمر 74/75 وكذا المادتين 32 و 32 من المرسوم 32/73 كما جاء في القرار الصادر عنها في 2004/04/21 ملف رقم 259635 (يتم تسليم الدفتر العقاري بإعتباره سند للملكية بعد إستكمال التحقيق والإجراءات المقررة قانونا وليس بالإعتماد على مجرد تصريحات) والذي جاء تأكيدا لما تضمنه القرار الصادر عنها في 2000/06/28 ملف رقم 197920 بتأكيدا على أن الدفتر العقاري يعد سند إثبات الملكية.⁴

واعتبرت محكمة التنازع التي أصدرت في قرار صادر عنها في 2012/04/09 ملف رقم 000117 أن الترقيم النهائي هو قرار يتم إتخاذه من طرف إدارة الحفظ العقاري بعد التحقق من الوثائق المقدمة من طرف الأطراف وبعد الأجل المحدد في القانون وأن طلب إبطال دفتر عقاري هو بمثابة طلب إبطال الترقيم النهائي المسجل فيه.⁵

يتبين مما سبق أن محكمة التنازع ميزت بين الترقيم النهائي والدفتر العقاري وبعد الدفتر العقاري من خلال ذلك سند مسجل فيه الترقيم النهائي الذي هو قرار صادر عن المحافظ العقاري لفائدة المالك وبذلك يعد الدفتر العقاري سند ملكية مختلف عن الترقيم النهائي الذي إعتبرته محكمة التنازع قرار إداري

مما سبق وبمزج التعريف التشريعي الفقهي والقضائي نقول أن الدفتر العقاري هو سند ملكية يسجل فيه الترقيم النهائي المقرر لفائدة مالك ما من طرف المحافظ العقاري ويسلم من طرفه للمالك وبياناته مطابقة للبيانات المبينة بالبطاقة العقارية الخاصة بالعقار الذي يشملها وبذلك نكون قد إبتعدنا عن الجدل الفقهي الذي لم نشأ الخوض فيه والمتعلق بطبيعة الدفتر العقاري هل هو عقد أم قرار وسوف نتعرف عن مدى سلامة هذا التعريف عند تناولنا للمنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري ومدى سلامة طلب إلغاء أو إبطال الدفتر العقاري من عدمه الذي يقدم على هذا النحو في الغالب من طرف المحامين بواسطة محاميهم

وسوف نتناول كمرحلة لاحقة تمييز الدفتر العقاري بإعتبره كما أسلفنا سند ملكية يسلم للمالك من طرف المحافظ العقاري عن غيره من سندات الملكية الأخرى المسلمة بدورها من طرف الإدارة ومحور هذا التمييز ينصب أساسا على قوته الثبوتية في مواجهة هذه السندات في نزاع ما

المطلب الثاني :

تمييز الدفتر العقاري عن غيره من سندات الملكية المحررة والمسلمة بدورها من طرف الإدارة .

الفرع الأول :

تمييز الدفتر العقاري عن التقييم النهائي :

لقد أحسنت محكمة التنازع بتمييزها للتقييم النهائي عن الدفتر العقاري إذ فعلا يعد التقييم النهائي قرار صادر عن المحافظ العقاري يشمل العقارات التي يحوز مالكوها سندات مقبولة مثبتة للملكية يستعمله صاحبه في حمايته للملكيته عند النزاع القائم بشأنها وهو مختلف عن الدفتر العقاري الذي يأتي كخطوة لاحقة للتقييم النهائي إذ يجسد قرار التقييم النهائي ويسلم للمالك بإعتباره مالكا للعقار محل التقييم النهائي ومنه يمكننا القول خلافا لما يذهب إليه الكثير من الكتاب بأن التقييم النهائي هو قرار إداري وهو الذي يكون محل دعوى الإلغاء أو الإبطال بينما يعد الدفتر العقاري السند المجسد لهذا القرار الإداري المتخذ من طرف المحافظ العقاري يسلمه هذا الأخير كما أسلفنا للمالك .

الفرع الثاني:

تمييز الدفتر العقاري عن شهادة التقييم المؤقت :

بمراجعة الأحكام المتعلقة بالدفتر العقاري وتلك المتعلقة بشهادة التقييم المؤقت على إختلاف مدده (أربعة أشهر وستين) نجد أن كليهما يسلم من طرف المحافظ العقاري إلا أنهما يختلفان من حيث الآثار القانونية إذ لشهادة التقييم المؤقت نفس الآثار القانونية التي تتميز بها شهادة الحيابة وذلك عملا بأحكام المادة 10 من قانون المالية لسنة 2004⁶ التي تنص (...تحمل شهادة التقييم المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيابة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 25/90 والمتضمن التوجيه

العقاري وهي بذلك لا تعطي لصاحبها حق التصرف مثلها مثل شهادة الحيازة وكل ما تسمح به لصاحبها هو صفة المالك الظاهر. له أن يتحصل بموجبها على رخصة بناء أو قرض وكذا توقيع رهن بينما يعد الدفتر العقاري سند ملكية كامل يمنح لصاحبه كافة الحقوق المخولة قانونا للمالك ومنها على وجه الخصوص حق التصرف (التحويل المجاني أو بمقابل).

الفرع الثالث :

تمييز الدفتر العقاري عن شهادة الحيازة :

بمراجعة الأحكام الخاصة بكليهما يتبين أنهما صادرين عن جهة إدارية الأول يسلمه المحافظ العقاري بينما تسلم شهادة الحيازة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بينما تختلفان في أن الأول يعد سند ملكية يخول لصاحبه حق التمتع والتصرف بالشيء الذي يملكه عملا بأحكام المادة 674 من القانون المدني بينما لا تخول شهادة الحيازة حق التصرف أي التحويل المجاني أو بمقابل للحقوق العينية العقارية المتضمنة بشهادة الحيازة طبقا للمادة 43 من القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري كما أنه وعند الإحتجاج في نزاع ما بشهادة الحيازة مقابل إحتجاج الخصم بدفتر عقاري فإن الغلبة تكون لصاحب الدفتر العقاري إذ يقضى لفائدة حامله مالم تتم المنازعة في التقييم النهائي الذي يتضمنه عملا بأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 .

الفرع الرابع :

تمييز الدفتر العقاري عن سند الملكية المحرر طبقا للقانون 02/07 الصادر في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري :

نشير إلى أن القانون 02/07⁷ جاء ليحل محل المرسوم 352/83 الصادر في 1983/05/21 والمتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة وبالرجوع إلى الأحكام المتعلقة به وتلك المتعلقة الدفتر العقاري نجد

أنهما صادرين عن المحافظ العقاري الأول يسلم بناء على نتائج التحقيق الذي يقوم به المحقق العقاري المعين لهذا الغرض بينما يسلم الثاني بناء على نتائج عملية المسح كما أنه ومن حيث القوة الثبوتية فإن الإحتجاج بسند الملكية المحرر والمسلم عن طريق التحقيق العقاري أمام الدفتر العقاري فالغلبة تكون بطبيعة الحال للدفتر العقاري ويقضي لفائدة حامله ما لم تتم المنازعة في التقييم الذي يجسده أمام الجهة القضائية المختصة عملاً بأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76.

الفرع الخامس :

تمييز الدفتر العقاري عن سندات الملكية المحررة من طرف مصالح أملاك الدولة :

من المعلوم أن مصالح أملاك الدولة تعتبر موثق الدولة ومنه يتعين تمييز سندات الملكية المحررة من طرفها عن الدفتر العقاري إذ أنه وإن كانت جميعها تعتبر سندات ملكية إلا أن المحافظ العقاري محرر الدفتر العقاري ليس طرفاً فيه بخلاف مصالح أملاك الدولة التي تعد طرفاً في عقود الملكية المحررة من طرفها كما أنه وبخصوص القوة الثبوتية لكليهما فإنها متباينة إذ أنه وعند الإحتجاج في نزاع ما بعقد إداري للملكية أمام الدفتر العقاري فإن الفصل في النزاع يكون لفائدة صاحب الدفتر العقاري لأنه لا يجوز إعادة النظر في الحقوق الواردة بالدفتر العقاري إلا بالمنازعة فيها بإتخاذ الإجراءات المقررة قانوناً (المادة 16 من المرسوم 63/76) بشأن التقييم النهائي المجسد في الدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة .

الفرع السادس :

تمييز الدفتر العقاري عن شهادات الملكية :

المقصود هنا شهادة الملكية المستحدثة بالمرسوم 32/73 الصادر في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة في إطار تطبيق قانون الثورة

الزراعية أين أنشأ المرسوم السالف الذكر لهذا الغرض لجان تقنية على مستوى كل مجلس شعبي موسع وبعد الإنتهاء من عملية التحقيق وفي ظل عدم وجود معارضات خلال الآجال المقررة لذلك تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادة الملكية وتسلم للملاك المعترف لهم بأنهم أصحاب أراضي خاصة أو معدة للزراعة وسوف تستبدل هذه الشهادات بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام للأراضي في البلاد⁸. مما سبق يتبين أن كل من الدفتر العقاري وشهادة الملكية صادرين عن جهة إدارية وكلاهما يعد سند ملكية أما من حيث القوة الثبوتية لكل منهما فإن للدفتر العقاري الغلبة عند الإحتجاج في نزاع ما أمام شهادة الملكية ما لم تتم كما أسلفنا المنازعة في التقييم النهائي المجسد في الدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة عملاً بأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76.

ونشير إلى أن هذه الميزات تسري على شهادة الملكية المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار تطبيق القانون 18/83 الصادر في 1983/08/13 والمتعلق بحياسة الملكية الفلاحية⁹.

الفرع السابع:

تمييز الدفتر العقاري عن السندات القضائية :

نقصد بالسندات القضائية الأحكام النهائية الصادرة عن الجهات القضائية والتي تعد كوسيلة لكسب الملكية العقارية أو إثباتها وهي (حكم رسو المزاد، حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري، حكم تثبيت الشفعة، الحكم القاضي بقسمة المال المشاع، الحكم الذي يكرس الملكية على أساس التقادم المكسب، الحكم الذي يصرح بشغور التركة وإلحاقها بملكية الدولة الخاصة، الحكم الإستعجالي القاضي بالإشهاد بإستلام العقار من طرف الإدارة)¹⁰.

الملاحظ أن جميع الأحكام التي أشرنا إليها أعلاه صادرة عن مرفق إداري هو مرفق القضاء مثلها مثل الدفتر العقاري الذي يتسلمه المالك من المحافظة

العقارية والتي هي كذلك مرفق إداري إلا أن الخلاف بينهما يكمن في القوة الثبوتية التي تميز الدفتر العقاري عن السندات القضائية المبينة أعلاه إذ أن الغلبة تكون له في مواجهات هذه السندات عند النزاع ما لم تتم كما أسلفنا المنازعة في التقييم النهائي عملاً بأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76

نستخلص مما سبق وأن ذكرنا بشأن تمييز الدفتر العقاري عن باقي سندات الملكية الصادرة عن الإدارة باختلاف تسمياتها أنها تشترك في كونها جميعاً سند ملكية وأنها صادرة عن جهات إدارية وأن ما يفرقها يكمن في القوة الثبوتية التي يتمتع بها الدفتر العقاري في مواجهتها إذ وعند الإحتجاج كما ذكرنا في نزاع ما بهذه السندات فإن الغلبة تكون للدفتر العقاري ما لم تتم المنازعة في التقييم المجسد بالدفتر العقاري أمام الجهة القضائية المختصة عملاً بأحكام المادة 16 من المرسوم 63/76 زيادة على أن جميع السندات السالفة الذكر تستبدل بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام في المنطقة محل السند.

كما أننا تعمدنا عند تمييز الدفتر العقاري عن غيره من سندات الملكية الأخرى التي تسلمها الإدارة الإشارة للمادة 16 من المرسوم 63/76 والغاية من ذلك هو للدلالة عن القوة الثبوتية للدفتر العقاري والتي سوف نتناولها عند التطرق لحجية الدفتر العقاري (هل هي دائمة أم مؤقتة) أي هل أن الدفتر العقاري يقبل إثبات عكس ما هو مدون به بمعنى هل يقبل المنازعة في التقييم النهائي الذي يتضمنه أم لا وأمام أي جهة قضائية يتم ذلك عند الجواب بنعم وقبل تناول ذلك سوف نتطرق للحديث عن إعداد الدفتر العقاري ومضمونه.

المبحث الثاني .

إعداد وتسليم ومضمون الدفتر العقاري وكيفية ضبطه .

المطلب الأول :

إعداد وتسليم الدفتر العقاري ومضمونه :

الفرع الأول :

إعداد وتسليم الدفتر العقاري :

يعتبر الدفتر العقاري كما أسلفنا سند ملكية يمثل آخر مرحلة في عملية تأسيس السجل العقاري يسلم للمالك بمناسبة الإجراء الأول وتنسخ فيه جميع البيانات الموجودة في مجموع البطاقات العقارية و بواسطته يتمكن المالك من إثبات مجمل حقوقه الواردة على عقار إذا ما قيدت به جميع الحقوق والأعباء. وعملية تسليم الدفتر العقاري من قبل المحافظ العقاري تختلف باختلاف عدد الأشخاص أصحاب الحقوق فإن كان صاحب الحق شخصا واحدا فيسلم له الدفتر العقاري شخصا أما إذا كان أصحاب الحقوق شخصان أو أكثر في الشيوخ فعليهم تعيين وكيل من بينهم بموجب وكالة قانونية ليقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري له مع الإشارة بذلك في البطاقة العقارية التي تخص نفس العقار وذلك بتبيان إسم مستلمه بها وعند عدم إتفاقهم على تعيين وكيل يحتفظ بالدفتر العقاري في المحافظة العقارية قصد ضبطه وهذا ما أكدته المادة 46 من المرسوم 63/76 (يسلم الدفتر إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية) وكذا المادة 47 من نفس المرسوم¹¹ (عندما يكون شخصان أو أكثر أصحاب حقوق على الشياح يعد دفتر واحد ويودع لدى المحافظة العقارية ما لم يكن هؤلاء الأشخاص قد عينوا وكيلًا من بين المالكين لحيازة هذا الدفتر ويشار على البطاقة المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري).

ونتساءل هنا عن أساس هذا التسليم؟

يتبين بالرجوع إلى أحكام المرسوم 63/76 وتحديدًا من المادة 12 إلى 15 أن الدفتر العقاري يسلم عند الإجراء الأول لـ :

- لأصحاب العقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية

- للمستفيدين من ترقيم مؤقت بعد إنقضاء مدته وعدم المنازعة فيه أو فصل في المنازعة القائمة بشأنه لفائدتهم

- للشخص المنازع في التقييم المؤقت والصادر حكم لفائده بشأن ذلك
- للشخص الذي شيد بناية برخصة بناء أو بدونها على أرض ذات أصل تابع لأملاك خاصة للدولة منحها السلطات المؤهلة طبقاً للتشريع المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي يكون في مقدور مالكيها الظاهر الذي لا يتوفر له سند قانوني للملكية أن يثبت أثناء عملية المسح العام دفع ثمن الحيازة الذي أداه حسب الحالة لدى قابض البلدية أو لدى مصالح أملاك الدولة تتم عملية القيد النهائي في السجل العقاري لفائدة صاحب الملكية الظاهرة فيما يخص مجموع العقارات والأراضي والبنائات عملاً بأحكام المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005.¹²

- كما يسلم الدفتر العقاري للدولة عند الإجراء الأول بالنسبة للعقارات التي لم يطالب أصحابها بها خلال عملية المسح وذلك عملاً بأحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015.¹³
- و يسلم الدفتر العقاري بعد الإجراء الأول للمستفيد الجديد الذي أصبح مالك للعقار المبين بالدفتر العقاري بموجب عقد ناقل للملكية أو بحكم قضائي بإعادة ترقيم العقار الذي يتضمنه الدفتر لفائده والمقصود هنا بالتسليم هو نزع الدفتر من المستفيد منه عند الإجراء الأول ومنحه للمالك الحقيقي المستفيد من حكم.

الفرع الثاني :

مضمون الدفتر العقاري :

بالرجوع إلى المادة 45 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري فإن الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75

يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية وقد صدر هذا القرار في 27/05/1976¹⁴ وبالرجوع إليه يتبين أنه يحتوي البيانات التالية :

الصفحة أولى تتضمن ما يلي :

تحديد المحافظة العقارية التي إستخرج منها الدفتر العقاري وكذا الولاية

التابعة لها.

رقم الدفتر العقاري

البلدية الواقع بها العقار، المنطقة، الحي، المكان المذكور، الشارع والرقم،

قسم، مجموعة ملكية رقم، سعة المسح، رقم القطعة .

جدول يتضمن خانتين الأولى خاصة بتعيين العقار من خلال تبيان مايلي :

حالته ، مساحته ، محتواه .

والثانية خاصة بالملاحظات إن وجدت.

جدول يتضمن الملكية ويتضمن أربع خانات :

الخانة الأولى تتضمن الإشهارات وتتفرع إلى ثلاث خانات تتضمن تاريخ

الإشهارات ، الحجم ، التريعة .

الخانة الثانية تتضمن إجراءات ، وثيقة منشئة أو ناقلة للملكية أو متعلقة

بالحالة الشخصية وتخص بيان أصل الملكية من حيث تاريخ التصرف في العقار

واسم المالك الأصلي والسعر في حالة وجوده.

الخانة الثالثة تتضمن تعيين المالك ومقسمة لخانتين الأولى تتضمن هويته

والثانية تتضمن حالة شخصية .

الخانة الرابعة تتضمن الملاحظات إن وجدت.

جدول خاص بالإشتراك بالفاصل . إرتفاقات إيجابية وسلبية يتضمن ثلاث

خانات .

الأولى تتعلق بالإشهارات وتتفرع بدورها إلى ثلاث خانات الأولى تخص تاريخ

الإشهار والثانية الحجم والثالثة التريعة .

الثانية تتعلق بحقوق مشهرة .

الثالثة تخص التغييرات أو التشطيبات الخاصة بالحقوق المشهرة.

جدول خاص بتجزئيات الأعباء ويتضمن نفس الخانات المشار إليها أعلاه بمناسبة الحديث عن الإشهارات .

جدول خاص بالرهون يتضمن نفس الخانات المتعلقة بالإشهارات وتجزئيات الأعباء .

وآخر ما يتضمنه الدفتر العقاري هو تأشيرة التصديق أين يشار إلى تاريخ تسليم الدفتر العقاري والمحافظ المختص بالتسليم بالإضافة إلى إمضاء المحافظ على الدفتر ووضع ختمه في الجهة المخصصة للتصديق على أنه موافق للبطاقية أي البطاقة العقارية .

يثار هنا تساؤل يتعلق بكيفية التعامل في حالة نفاذ صفحات الدفتر العقاري بالنسبة للتأشيرات الجديدة الواجب تدوينها ضمن الدفتر العقاري الذي إمتلأت صفحاته .

و الملاحظ أن أحكام المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم المتعلقة بتأسيس السجل العقاري لم تتطرق لهذه الوضعية مما دفع بالمحافظين العقاريين إلى الإجتهد لمواجهة هذه الوضعية وإهتدى بعض المحافظين العقاريين إلى إستعمال أوراق جديدة يتم إلصاقها بالدفتر العقاري المنتهية أوراقه وإهتدى البعض الآخر منهم إلى إستعمال دفاتر عقارية جديدة تلحق بالدفتر المنتهية صفحاته.

ولحل هذه الوضعية تدخلت المديرية العامة للأموال الوطنية وأصدرت مذكرة في 2013/07/14 تحمل رقم 07072¹⁵ ضمنها التعليمات الضرورية التي تسمح للمحافظ العقاري بكيفية التعامل مع مثل هذه الوضعية وذلك بتنفيذ ما يلي :

.إستعمال دفتر عقاري جديد يحتوي على كل التأشيرات الأخيرة التي لا تزال قائمة سواء تعلق الأمر بالإشهارات أو غيرها من القيود والأعباء التي تثقل العقار

. يحتفظ بالدفتر العقاري الذي نفذت أوراقه لدى المحافظة العقارية .
. يحمل الدفتر الجديد نفس الرقم مع إضافة عبارة مكرر ويؤشر بذلك بالبطاقة العقارية الخاصة به .

المطلب الثاني :

كيفية ضبط الدفتر العقاري.

الفرع الأول :

في حالة إجراء تصرف قانوني على العقار:

إن كل تصرف قانوني يرمي إلى نقل أو تأسيس أو تصريح أو تعديل أو إنقضاء الحق العيني لا يستدعي إحداث بطاقة عقارية جديدة يستلزم ضبط الدفتر العقاري المودع من قبل حائزه ثم إعادته لحائزه أو تسليمه إلى المتصرف إليه إلا أن المشرع أورد إستثناء على هذه القاعدة تضمنته المادة 50 من المرسوم 63/76 إذ يقوم المحافظ العقاري بعملية الإشهار من دون أن يطلب الدفتر العقاري وذلك في الحالات التالية إذا كان الأمر يتعلق :

. بأحد العقود المشار إليها في المادة 13 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12¹⁶ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهي العقود المحررة من قبل موثق ، كاتب عقود إدارية أو كاتب ضبط .
. بعقد محرر أو بقرار قضائي صدر بدون مساعدة المالك أو ضده .
. بتسجيل إمتياز أو رهن قانوني أو قضائي .

وفي هذه الحالات يقوم المحافظ العقاري بتبليغ الإشهار إلى حائز الدفتر العقاري بموجب رسالة موصى عليها مع الإشعار بالإستلام يتضمن إنذاراً بأن يودع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية في أجل 15 يوم ابتداء من تاريخ

إشعار إستلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري وفي حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر آخر و يشار في البطاقة على الدفتر المحصل عليه.

يتضح من مراجعة هذه المادة أن المشرع حدد الإجراءات الواجب إتباعها لضبط الدفتر العقاري في الحالات المذكورة في هذه المادة والتي تبدأ بإنذار يوجه لصاحب الدفتر العقاري محل الضبط وعند بقاء الإنذار بدون جدوى يسلم دفتر عقاري في حالة وجود نقل ملكية ويشار إلى ذلك بالبطاقة العقارية

كما أكد المشرع على أن ذلك لا يتعارض مع حق المعنيين التقدم أمام المحكمة المختصة من أجل حصولهم على حكم يقضي بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية إلا أنه لم يحدد الجهة القضائية المختصة بذلك هل هي جهة القضاء العادي أم جهة القضاء الإداري .

لتحديد الجهة القضائية المختصة يتعين أولاً تحديد أطراف النزاع وكذا موضوعه .

فبالنسبة لأطراف النزاع فإن الامر يتعلق بصاحب الدفتر العقاري (محل الضبط) كمدعى عليه وصاحب الإجراء المشهر المطالب بقيده بالدفتر العقاري وموضوع الدعوى يتلخص في طلب إلزام المدعى عليه بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية ويخص الطرفين السالفي الذكر دون غيرهما ومن خلال ما سبق فإن الإختصاص ينعقد للقضاء العادي لعدم وجود شخص من أشخاص القانون العام كطرف في النزاع كما أن الموضوع لا يتعلق بمضمون ومحتوى الدفتر العقاري مع الإشارة إلى أنه وحتى في حضور أحد اطراف القانون العام في النزاع بصفتهم حاضرين أي لم تقدم ضدّهم طلبات ، و يقدموا طلبات للفصل فيها ، فإن ذلك لا يجعل القضاء الإداري مختصاً بالمنازعة لأنها تخرج عن إختصاصه وللقاضي الإداري كل الصلاحية إذا ما طرح النزاع أمامه التصريح بعدم إختصاصه كما أن حضور أحد أطراف القانون العام أمام القاضي

العادي لا يؤدي بصفة أوتوماتيكية إلى القضاء بعدم الإختصاص مادامت الجهة الإدارية الحاضرة في النزاع ليست هي الطالبة ولا هي المطلوبة أي أنه لا يقضى لها ولا ضدها .

وبعد إستصدار حكم يقضي بإيداع الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية وتنفيذه يقوم المحافظ العقاري بضبطه .

الفرع الثاني .

حالة إتلاف الدفتر العقاري .

في حالة الحقوق المشاعة وعندما يكون الدفتر العقاري محتفظ به بالمحافظة العقارية فإن عملية ضبطه تتم بصفة أوتوماتيكية من أجل إستمراره أو إتلافه ، و ذلك في حالة قسمة العقار المبين في الدفتر العقاري أين ألزم القانون المحافظ العقاري بإنشاء بطاقات عقارية جديدة تخص كل جزء ويخصص الدفتر العقاري لكل جزء ملكية ويقع على المحافظ العقاري إلزام إتلاف الدفتر العقاري القديم ويشار إلى ذلك في البطاقة العقارية والملاحظ هنا هو أن المشرع لم يحدد في المادة 49 من المرسوم 63/76 طريقة إتلاف الدفتر العقاري إلا أن ما هو جاري به في بعض المحافظات العقارية هو حفظ الدفتر العقاري القديم بأرشفيف المحافظة مع الإشارة على كل صفحاته بأنه قد ألغي وهذه الطريقة تؤدي إلى تراكم عدد من الدفاتر بأرشفيف المحافظة التي لا فائدة منها مادامت أنها إستبدلت بدفاتر أخرى لذا يتعين إتلافها بإعدامها نهائيا عن طريق حرقها مثلا.

الفرع الثالث .

حالة تصحيح الأخطاء المادية الواردة بالدفتر العقاري .

للمحافظ العقاري ودائما في إطار مهمة ضبط الدفتر العقاري وجعله متماشيا لما هو مدون بالبطاقة العقارية الخاصة بالعقار الذي يتضمنه أن يطلب من حائز الدفتر العقاري وليس حائز السجل العقاري كما جاء خطأ في

الترجمة العربية إيداع الدفتر العقاري لتصحيح الأخطاء المادية الواردة به والتي تعتبر أخطاء مادية بسيطة لا تمس جوهر البيانات ولا تضر بالوضعية القانونية للعقار وهذا ما أكدته المادة 33 من المرسوم 63/76 .

ويتعين في هذه الحالة إعلام مصالح المسح بكل هذه المستجدات لتحسين الوثائق الخاصة بالعقار والموجودة على مستواها عملاً بأحكام المادة 17 من المرسوم 63/76.¹⁷

وفي حالة ضياع الدفتر العقاري أو تلفه فقد أجاز المشرع للمحافظ العقاري تسليم للمالك الضائع أو المتلف دفتريه دفتر آخر وذلك بعد تقديمه لطلب مكتوب وبعد تحقق المحافظ من هويته وتأكدته من من مطابقة الدفتر مع البطاقة العقارية التي يؤشر عليها بحصول المالك على دفتر آخر.

كما يقع على عاتق المحافظ العقاري بإعتباره ماسك للسجل العقاري و بمقتضى طلب إفادة أي شخص بمعلومات تخص عقار ما للإطلاع على وضعيته القانونية طبقاً للمادة 55 من المرسوم 63/76 ويسلمه تبعاً لذلك تبعاً لذلك شهادة تفيد خلو أو عدم خلو العقار من حقوق رتبت عليه سواء كانت أصلية أم تبعية وتكون هذه الشهادة إيجابية في حالة وجود ما يثقل كاهل العقار بتصرف عيني كما قد تكون شهادة سلبية إذا لم يتضمن حقوق عليه.¹⁸

الفصل الثاني

حجية الدفتر العقاري والمنازعات الناشئة عنه.

نتطرق في هذا الفصل لمسألة حجية الدفتر العقاري أمام القضاء العادي و القضاء الإداري و مدى قبول التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة الجهات القضائية العادية و الجهات القضائية الإدارية ثم نتناول بالتفصيل المنازعات الناشئة عنه و طبيعة القرار الفاصل فيه و آثاره .

و كذا معرفة القوة الثبوتية للدفتر العقاري أمام باقي سندات الملكية في الأراضي الممسوحة عند الفصل في نزاع ما وهل هذه القوة دائمة أم مؤقتة وهل

لهذه الحجية نفس القوة أمام القضاء العادي والقضاء الإداري وهل يمكن دحض ما يحتويه الدفتر العقاري بإثبات خلاف ما يتضمنه وهل يمكن التمسك بالتقادم في مواجهته .

المبحث الأول :

حجية الدفتر العقاري ومدى قبول التمسك بالتقادم في مواجهته:

المطلب الأول :

حجية الدفتر العقاري

لقد نصت المادة 33 من المرسوم 32/73 (إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي العام المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية) كما كرست هذا المبدأ المادة 19 من الأمر 74/75 (تسجل جميع الحقوق الموجودة مع عقار وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكية)

ومن خلال ما سبق يتبين أن المشرع إعتبر الدفتر العقاري سند ملكية وأنه المنطلق الوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية في المناطق التي شملها المسح وهو بذلك الأداة الوحيدة المعترف بها من قبل المشرع لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة ومنه فلا حجة ولا قيمة لباقي العقود(سواء كانت رسمية ، إدارية ، عرفية أو قضائية) التي يستغنى عنها بمعنى أنه وعند قيام نزاع بين طرفين بخصوص قسمة تركة مثلا ويقدم كل طرف سنده كأن يقدم المدعي شهادة توثيقية تفيد إنتقال القطعة موضوع دعوى القسمة من المورث المشترك له وللمدعى عليه ويقدم المدعى عليه دفتر عقاري يتبين منه أنه مالك لهذه القطعة وبمفرده فإنه يتم في هذه الحالة تغليب الدفتر العقاري على الشهادة التوثيقية ويفصل لفائدة المدعى عليه برفض دعوى المدعى ما لم يكن المدعى قد

إستعمل حقه المقرر بموجب المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلقة بإعادة النظر في الترقيم النهائي الذي يحمله هذا الدفتر أمام الجهة القضائية المختصة وبذلك يتبين أنه لا تقبل في المناطق المسوحة كدليل إثبات عن الملكية سوى الدفتر العقاري

حجية الدفتر العقاري أمام القاضي الإداري :

نؤكد هنا بأن للدفتر العقاري نفس الحجية التي يتمتع بها أمام القاضي العادي بمعنى بأنه عند منازعة قائمة بين أشخاص معنوية أو بين شخص طبيعي وشخص من أشخاص القانون العام المذكورين في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإداري فإنه على القاضي الإداري أن لا يقبل دليلاً عن الملكية غير الدفتر العقاري في المناطق المسوحة وعليه تغليبها في مواجهة باقي سندات الملكية والقضاء لفائدة حاملها ما لم تتم المنازعة في محتواه أمام الجهة القضائية المختصة .

يتعين القول تبعاً لما ذكرنا بخصوص حجية الدفتر العقاري سواء أمام القضاء العادي أم أمام القضاء الإداري أن حجيته في إثبات الملكية دائمة إذ يقضى لفائدة صاحبه ما لم يتم الطعن في محتواه من كل ذي صفة ومصلحة بإثبات أنه المالك الحقيقي للعقار موضوع الدفتر العقاري محل الطعن فيه بدعوى إلغائه أو تعديله أو بإحدى طرق الطعن الأخرى المقررة قانوناً ويبقى الدفتر محافظاً على قوته الثبوتية الدائمة إلى غاية صدور حكم يقضي بإلغائه أو تعديله بمعنى أنه يمكن دحض محتواه من طرف كل شخص يدعي بأنه المالك الحقيقي للعقار الذي يتضمنه الدفتر أي أن المنازعة فيه وصدور حكم لفائدة المدعي تجعل حد لحجيته الدائمة .

ودائماً في إطار الحديث عن حجية الدفتر العقاري وقيمتها في إثبات الملكية نكون ملزمين بالجواب عن السؤال الذي طرحناه أعلاه وذلك بالحديث عن هذه المسألة المهمة والتي هي محل خلاف بين القضاء العادي والقضاء الإداري

ويتعلق الأمر بمدى قبول الجهات القضائية العادية والإدارية التمسك أمامهم بالتقادم في مواجهة الدفتر العقاري.

لقد جسدت الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا في قرارها الصادر في 1998/03/09 ملف رقم 149947 مبدأ عدم إمكانية تملك العقارات المشهرة بالتقادم المكسب.

ونشير إلى أنه تم التعليق على هذا القرار من طرف المستشار بالمحكمة العليا زودة عمر في مقال منشور¹⁹، أين خلص فيه إلى أن التقادم في العقار المشهر بسند رسمي هو إستثناء لم ينص عليه القانون صراحة مما يعد مخالفة لأحكام المادة 827 من القانون المدني.

ويمكننا في هذا المقام القول أنه وإن كان الأخذ بالتقادم في المناطق غير الممسوحة والتي لازالت خاضعة كمرحلة إنتقالية لنظام الشهر الشخصي أمر عادي فإن الأخذ به في المناطق التي شملها المسح يعد تعطيلا للغاية التي أعد من أجلها المسح ومن ثم إنشاء السجل العقاري ومنه لابد من تدخل المشرع عن طريق وضعه لمادة ينص فيها صراحة على حظر مبدأ التقادم بإعتباره من أهم المبادئ التي يبنى عليها نظام السجل العيني إذ لا يعقل أن تكون للدفتر العقاري قوة إثبات قوية في مواجهة باقي سندات الملكية التي لا تجد لها مكان في ظلّه ويفقد هذه القوة أمام واقعة مادية هي الحيازة للمدة التي قررها المشرع لإكتساب العقار بالتقادم.

يمكننا تبعا لما بيناه أعلاه القول أن للدفتر العقاري حجية مطلقة في الإثبات إلى غاية المنازعة فيه أمام الجهة القضائية المختصة سواء بالنسبة للقضاء العادي أم بالنسبة للقضاء الإداري إلا أنه وعند الدفع في مواجهته بالتقادم فإن حجيته هذه تنعدم دون حاجة للمنازعة فيه أمام الجهة القضائية المختصة.

بعد كل هذا نتطرق إلى الحديث عن المنازعة في الدفتر العقاري أو بتحديد ما إذا يصلح أن يكون الدفتر العقاري موضوع منازعة أمام الجهة القضائية. المختصة أم لا وكذا تحديد الجهات القضائية التي يمكن المنازعة أمامها بشأن الدفتر العقاري ثم التطرق إلى الإجراءات المتبعة بخصوص كل دعوى وهل يمكن تصور المنازعة في الدفتر العقاري أمام جهات القضاء العادي أم لا .

المبحث الثاني

المنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري .

سبق وأن حددنا بمناسبة الحديث عن تعريف الدفتر العقاري وتمييزه عن غيره من سندات الملكية التي تصدرها الإدارات العمومية بما فيها مرفق القضاء أن الدفتر العقاري هو سند ملكية يصدر عن المحافظ العقاري ويسلم للمالك بمناسبة الإجراء الأول أو بعد وقوع تصرف ناقل للملكية بعد الإجراء الأول وأكدنا كما ذهبنا إلى ذلك محكمة التنازع أن الدفتر العقاري يتميز عن الترتيم النهائي وقلنا بأن الترتيم النهائي هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري وهو مختلف عن الدفتر العقاري الذي يعتبر سند ملكية نموذج محدد سلفاً من قبل وزير المالية بموجب قرار وسوف تتضح أهمية ذلك عند الحديث عن دعوى إلغاء أو إبطال أو تعديل الدفتر العقاري أمام المحكمة الإدارية وتأكيد إن كان موضوع الدعوى يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري أم الترتيم النهائي الذي يتضمنه وقبل الحديث عن ذلك يتعين أولاً الإجابة عن السؤال التالي هل يمكن أن يكون الدفتر العقاري أو الترتيم النهائي الذي يحتويه محل منازعة أمام القاضي الجزائي أو المدني أم لا وكيف تكون صورة هذه المنازعة

بالنسبة للقاضي الإداري

إن القاضي الإداري غير مقيد بهذه الدعوى لأن الدعوى المطروحة على القاضي الإداري سواء كان موضوعها الإلغاء أو التعديل فإنها تتعلق بالترتيم النهائي وليس موضوعها الدفتر العقاري نفسه .

المنازعة التي يختص بها القاضي الإداري :

نفرق هنا بين المنازعة المتعلقة بالدفتر العقاري نفسه والمتمثلة في دعوى تسليم الدفتر العقاري ودعوى إسترداد الدفتر العقاري الذي سلم للمحافظ العقاري لضبطه وبين المنازعة المتعلقة بإثبات أن المالك ليس هو المسجل في السجل العقاري والمتحصل تبعا لذلك على الدفتر العقاري أو أن الحقوق المسجلة ليست خاصة به وحده أو أن التقييم المسجل في حسابه شمل حقوق تعود لأطراف أخرى والمقصود هنا هو إما دعوى إلغاء التقييم النهائي الذي يحتويه الدفتر العقاري أو تعديله وذلك حسب الحالة.

الفرع الأول :

المنازعة المتعلقة بتسليم وإسترجاع الدفتر العقاري :

قد تتوفر جميع الشروط القانونية المقررة لحصول مالك ما على الدفتر الخاص بملكيته ورغم ذلك يمتنع المحافظ العقاري عن تمكين المعني من دفتره . لا تخرج المنازعة هنا عن دعوى يكون موضوعها تسليم الدفتر العقاري كما يقوم المالك صاحب الدفتر العقاري بإيداع دفتره العقاري بالمحافظة العقارية لضبطه إلا أن المحافظ يمتنع عن إسترجاعه فيقوم المعني برفع دعوى إسترداد دفتره العقاري.

أولا : دعوى المطالبة بتسليم الدفتر العقاري :

سبق وأن بينا أعلاه بأن الدفتر العقاري يسلم بمناسبة الإجراء الأول لأصحاب العقارات الذين يحوزون سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية عملا بأحكام المادة 12 من المرسوم 63/76 كما يسلم لمن رقت العقارات مؤقتا بإسمهم بعد إنقضاء المدة المقررة لذلك (أربعة أشهر، سنتين) وعدم وجود منازعة بشأن هذا التقييم المؤقت أو الفصل لفائدة أصحاب التقييم المؤقت أو لفائدة خصومهم و سيرورة هذا التقييم نهائيا عملا بأحكام المواد 13، 14، 15 من نفس المرسوم وكذا

الحالة المذكورة في المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005²⁰ والحالة المذكورة في المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 وكذا حالة التصرف الناقل للملكية في العقار بعد الإجراء الأول إلا أنه ورغم توافر الشروط المبينة أعلاه يمتنع المحافظ العقاري عن تسليم المعنيين دفاترهم العقارية

يحق هنا لكل معني رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة يلتمس بموجبها إلزام المحافظ العقاري بتمكينه من الدفتر العقاري الخاص به وبعد التحقيق الذي يتم على مستوى المحكمة الإدارية بمعرفة المستشار المقرر والتأكد من أحقية المعني من الدفتر العقاري وتعسف المحافظ العقاري بخصوص تسليم المعني دفتر عقاري من خلال عدم تقديمه لأي مبرر قانوني يحول دون تسليمه للمعني الدفتر العقاري يصدر حكم لفائدة المدعي يقضي بتمكينه من الدفتر العقاري الخاص به

ثانيا :

دعوى إسترجاع الدفتر العقاري :

يمكن لكل من قام بإيداع دفتره العقاري لأجل ضبطه وإعادته له تطبيقا لأحكام المادة 46 وما يليها من المرسوم 63/76 لم يقم المحافظ العقاري إرجاعه له رفع دعوى إسترداد دفتره العقاري عند إمتناع المحافظ العقاري عن ذلك وترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة وفقا للإجراءات المعمول بها في مجال رفع الدعاوى الإدارية.

الفرع الثاني :

دعوى إلغاء أو تعديل التقييم النهائي المسجل في الدفتر العقاري .

نشير هنا إلى أننا دمجنا الدعويين تحت عنوان واحد لأنه لا فرق حسبنا بينهما كما سوف نوضحه بمناسبة الحديث عن تنفيذ الحكم الصادر في هذه المنازعة.

يتعين علينا قبل التطرق إلى التفصيل في هذه الدعوى معالجة مسألة مهمة تتعلق أساسا بتحديد موضوع هذه الدعوى وكذا تحديد أطرافها لأن المسألة مختلف فيها من محكمة إدارية إلى أخرى .

موضوع الدعوى :

الأصل هنا في هذه الدعوى أنها تتعلق بإلغاء التقييم النهائي الذي يتضمنه الدفتر العقاري ولا تتعلق أبدا بموضوع الدفتر العقاري لان دعوى الإلغاء تتعلق بإلغاء قرار إداري والقرار الإداري هنا هو التقييم النهائي بينما لا يعدو الدفتر العقاري سوى مجرد سند ملكية محددة بيانه سلفا بقرار من وزير المالية وإلغاء التقييم النهائي يؤدي إلى ضبط الدفتر العقاري بتسجيل إسم المالك أو المالكين الحقيقيين ومن ثم تسليم الدفتر للمالك وفي حالة المالكين في الشيع تسليمه إلى أحدهم بناء على وكالة أو الإحتفاظ به على مستوى المحافظة العقارية في حالة عدم الإتفاق على ذلك .

إذن فموضوع الدعوى هو إلغاء التقييم النهائي الذي يتضمنه الدفتر العقاري كما أسلفنا وتأخذ هذه المنازعة صورا عديدة نحاول ضبطها فيما يلي :

(1) قد تكون المنازعة بين مالكين بموجب سندات رسمية مشهرة يدعي فيها المدعي بأن قرار التقييم غير مشروع لأنه الأحق بتقييم العقار في حسابه ويدفع المدعي بأن قرار التقييم مشروع بإعتباره هو مالك العقار محل التقييم من الواضح هنا أنه هناك نزاع بين الطرفين حول الملكية والقاضي العقاري هو المختص بذلك مما يجعل من القضية المطروحة على القاضي الإداري سابقة لأوانها، وقد تكون المنازعة بين مدعي لديه سند ملكية مشهر وومدعي عليه تم التقييم لفائدته على أساس الحياةة يمكن للقاضي الإداري الإستعانة بخبرة فنية يقوم من خلالها بمطابقة سند ملكية المدعي على القطعة الأرضية موضوع التقييم النهائي المتنازع فيه .

(2) قد تكون المنازعة بين حائزين في حالة ترقيم العقار على أساس الحيازة ثم يرفع شخص دعوى يدعي فيها أنه الأحق بترقيم القطعة بإسمه لكون حيازته هي الأحق بالتفضيل فما على القاضي الإداري هنا للوقوف على مدى مشروعية قرار ترقيم القطعة بإسم المدعى عليه سوى البحث في الواقعة المادية المتمثلة في الحيازة ويفاضل بين حيازة الطرفين .

(3) قد تكون المنازعة بين حائز وصاحب سند ملكية مشهر رقم العقار في حسابه ففي هذه الحالة ترفض دعوى المدعي بإعتبار أن الأفضلية لصاحب السند.

(4) تأخذ المنازعة كذلك صورة مرافعة ملاك في الشيع لأحد المالكين معهم قام بتسجيل العقار في حسابه ففي هذه الحالة وأمام عدم وجود قسمة يقضى بإلغاء التقييم وإعادة ترقيم العقار في حساب جميع الملاك في الشيع بما فيهم المدعى عليه بإعتباره مالك في الشيع إلى جانبهم.

(5) كما تأخذ المنازعة صورة قيام المحافظ العقاري بترقيم نهائي يتعلق بجزء من العقار المملوك في الشيع لفائدة أحد الملاك في الشيع رغم عدم وجود قسمة يقضى هنا بإلغاء التقييم النهائي .

(6) تأخذ المنازعة كذلك صورة تعديل التقييم المسجل في حساب المدعى عليه لأنه شمل جزء من مساحة المدعى ففي هذه الحالة يجب على المدعي تقديم ما يثبت ذلك ويستعين القاضي بخبير عقاري ويتم الفصل في القضية على ضوء نتائج الخبرة بعد مقارنتها ومطابقتها مع عقود الأطراف.

(7) تأخذ المنازعة صورة تكون الدولة مدعية ويتعلق الأمر بأراضي رقمت لفائدة أشخاص لا يحوزون سندات ملكيتها ولا تعود لأشخاص طبيعيين أين تدعي الدولة بأنها تعود لها بإعتبارها من الأملاك الشاغرة دون تقديمها للسند المشهر الذي يثبت ذلك ففي هذه الحالة ترفض الدعوى إلا أنه وحسب ما علمناه من خلال أستاذ المنازعة العقارية أن مجلس الدولة يقضي لفائدة

الدولة بدعوى أن المدعى عليه المسجل العقار في حسابه ما هو سوى حائز عرضي يستغل العقار عن طريق التسامح .

تبعاً لذلك فإن موضوع دعوى الإلغاء أو التعديل تتعلق بالتقييم النهائي وليس بالدفتر العقاري ويثار هنا التساؤل التالي :

ما العمل في حالة ما إذا ضمن المدعي عريضته الإفتتاحية طلب إلغاء أو تعديل الدفتر العقاري ؟

لقد بينت محكمة التنازع في قرارها الصادر في 2012/04/09 ملف رقم 000117²¹ أن طلب إبطال الدفتر العقاري هو بمثابة طلب إبطال التقييم النهائي المسجل فيه بقولها (يعد التقييم النهائي قراراً متخذاً من طرف إدارة الحفظ العقاري وتختص الجهات القضائية الإدارية بإبطال التقييم النهائي) .

وتبعاً لذلك يؤول للمحكمة الإدارية إعادة تكييف الطلب القضائي المقدم من طرف المدعي بإعتباره طلباً يتعلق بإلغاء أو تعديل التقييم النهائي وذلك حسب الحالة ويفصل في هذا الطلب كما أن لا خلاف بين طلب إلغاء أو إبطال التقييم النهائي فيجوز تبعاً دائماً للقرار السالف الذكر أن يتعلق الطلب بإلغاء التقييم النهائي أو بإبطاله .

أطراف الدعوى :

من هم أطراف دعوى إلغاء (إبطال) أو تعديل الدفتر العقاري ؟

الأطراف هم :

أولاً : صاحب الصفة والمصلحة مدعى ملكيته للعقار المرقم نهائياً لفائدة المدعى عليه وقد يكون شخص طبيعي أو شخص من أشخاص القانون العام المذكورين في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقد يكون هذا الشخص وطني أو أجنبي

ثانياً : المدعى عليهما وهم المرقم العقار بإسمه وقد يكون شخص طبيعي وقد يكون شخص من أشخاص القانون العام الذين ذكرتهم المادة 800 من

قانون الإجراءات المدنية والإدارية ومدير الحفظ العقاري التابعة له المحافظة العقارية التي قامت بتقييم العقار لفائدة المدعى عليه

ثالثاً: قد يكون إلى جانب الأطراف الأصلية السالفة الذكر طرف ثالث هو المدخل أو المتدخل في الخصام والذي يكون في الغالب المتصرف له بعوض أو بدون عوض والذي تقدم طلبات ضده وقد يكون طرفاً ثالثاً يدعي بأنه الأحق بملكية العقار المسجل بالدفتر العقاري

ونشير هنا إلى أنه تدرج مصالح المسح خطأ في النزاع وهي ليست طرفاً فيه لكون النزاع لا يعنها لا من بعيد ولا من قريب ويجب في هذه الحالة وعند الفصل في النزاع الإشارة إلى إخراجها منه بإعتبار أن دورها تقني ومهمتها كخبير تابع للدولة تنتهي بمجرد إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية وتنفيذ الحكم الصادر في القضية يخرج عن مهامها لأنه لا يعنها والأمر نفسه عند إدخال الولاية في النزاع

ونتطرق بعد توضيحنا وتحديدنا لموضوع دعوى إلغاء التقييم النهائي وكذا تحديد أطرافها إلى كيفية إقامة دعوى الإلغاء هذه.

كيفية إقامة دعوى إلغاء (إبطال) التقييم النهائي المسجل في الدفتر العقاري :

تقام هذه الدعوى وفقاً للإجراءات المعمول بها في مجال رفع الدعوى وذلك بإيداع عريضة موقعة من طرف محامي عملاً بأحكام المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 وهي الولاية ، البلدية ، المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحامي في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل عملاً بأحكام المادة 827 من نفس القانون السالف الذكر

ويجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتمثلة في :

- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى
- إسم ولقب المدعي وموطنه
- إسم ولقب وموطن المدعى عليه فإن لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له

- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الإجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي

- عرض موجز للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى
- الإشارة عند الإقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى
- ونتساءل هنا عن الجزاء المترتب عن تخلف إحدى هذه البيانات
- لقد قررت نفس المادة جزاء لذلك هو عدم قبول عريضة الدعوى إلا أنه وفي حالة خلو العريضة من أية وسيلة تؤسس عليها الدعوى فإنه بإمكان المدعي إيداع مذكرة إضافية بشرط أن يقدمها خلال أجل رفع الدعوى المشار إليه في المادتين 829، 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية خلاف ذلك يقضى بعدم قبول عريضة دعواه.

إعتباراً من أن الدعوى تتعلق بإلغاء ترقيم نهائي يتضمنه الدفتر العقاري أي إلغاء (إبطال) قرار إداري فإنه ولقبول الدعوى من الناحية الشكلية أوجب المشرع شروط خاصة لذلك نوجزها فيما يلي :

- 1 - يجب إرفاق عريضة إفتتاح الدعوى تحت طائلة عدم القبول بنسخة من القرار المطالب إلغاؤه ويستوى الحال هنا إرفاق إحدى الوثيقتين اللتين تتضمنان الترقية النهائي المراد إلغاؤه أو إبطاله (نسخة من البطاقة العقارية، أو نسخة من الدفتر العقاري) كما جاء في المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

وعند إمتناع الإدارة عن تسليم إحدى النسختين السالفتي الذكر للمعني رافع الدعوى والتي دائماً تتحجج بأن الترقية لا يعنيه فإنه للمستشار المقرر في

القضية أمر الإدارة بتقديمه في أول جلسة وله أن يستخلص النتائج القانونية المترتبة عن ذلك كما جاء في المادة السالفة الذكر

2 - شرط شهر عريضة الدعوى الإفتتاحية بإعتبار أن الدعوى تتعلق بإلغاء (إبطال) حقوق مشهورة ولقد نصت على هذا الشرط المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الواردة في الكتاب الأول من القانون السالف الذكر والمعنون ب الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية كما أكدت هذا الشرط المادة 85 من المرسوم 63/76 (إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 4/14 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار

ويعتبر هذا الشرط إلزامي ويؤدي تخلفه إلى عدم قبول عريضة الدعوى شكلا ونشير هنا إلى أن الأمر لم يكن كذلك قبل صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ كانت المسألة محل خلاف إذ إعتبرتها المحكمة العليا (الغرفة العقارية) لا تتعلق بالنظام العام وإنما إجراء مقرر لحماية حقوق خاصة لذا كان يتعين إثارته من طرف الأطراف للقضاء به بينما إستقر مجلس الدولة على إعتبار شهر العريضة قيذا لرفع الدعوى معتبرا أن الإجراء يتعلق بالنظام العام لأن الغرض من شهر عريضة الدعوى هو إعلام الغير .

ونضيف إلى أن الإجراء يبقى محافظا على سريانه إلى غاية الفصل النهائي في النزاع خلافا لما كانت قد قررته المذكرة رقم 02020 المؤرخة في 1998/04/21 والتي حددت أجل نفاذ إجراء الإشهار بمرور ثلاث سنوات إذا لم يتم إيداع قرار قضائي بشأنها أو تجديدها قبل إنقضاء هذه المدة وتم إلغاء هذه المذكرة بالمذكرة رقم 1248 الصادرة في 2006/03/04²² عن مديرية عمليات الأملاك

الوطنية والعقارية. التي أكدت على أن إجراء الإشهار المنصوص عليه في المادة 85 من المرسوم المذكور أنفاً يبقى ساري إلى غاية صدور قرار بشأنها أو حكم بسقوطها .

3- شرط الميعاد: الاصل أن دعوى إلغاء القرار الإداري ترفع ضمن الآجال المقررة لها في المادتين 829، 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تحسب من تاريخ التبليغ الرسمي إلا أن الأمر بالنسبة لدعوى إلغاء أو تعديل التقييم النهائي لا يمكن سريان الأجل السالف الذكر عليها إلا في حالة ما إذا كانت الدعوى مقدمة من طرف صاحب الدفتر والتي يلتزم بموجبها تعديل الدفتر العقاري في إحدى بياناته

وهنا يثور السؤال ألا يوجد للدعوى أجل تسقط فيه هل يبقى صاحب الدفتر طول حياته مهدد بهذه الدعوى إلى ما لا نهاية

لقد ذهب مجلس الدولة في هذا الاتجاه في قرار مبدئي يمكننا الإعتماد عليه صادر عن الغرف مجتمعة صادر في 2012/07/30 ملف رقم 063457²³ إلى أن إبطال عقد توثيقي مخالف للقانون - شرط القبول - رفعه في الآجال المعقولة ونرى ضرورة تطبيق هذا المبدأ على دعوى إلغاء التقييم النهائي ونرى أن الأجل المعقول لذلك هو 15 سنة وهذا يتماشى مع ما ورد في المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة 2015 والتي منحت لمن قيد عقاره في حساب الدولة أجل قدره 15 سنة للإحتجاج عن ذلك يحسب من تاريخ إيداع وثائق المسح وإلا سقط حقه في الإحتجاج. ونشير هنا إلى أنه وعملاً بأحكام المادة السالفة الذكر فإنه وبالنسبة للدعاوى الخاصة بالعقارات التي سجلت في حساب الدولة بفعل عدم مطالبة أصحابها بها خلال عملية المسح (حساب مجهول) فإنه يتعين قبل رفع الدعوى التقدم بإحتجاج أي تظلم أمام المحافظ العقاري المختص خلال أجل قدره 15 سنة يسري من تاريخ إيداع وثائق المسح والقرار الفاصل في هذا الإحتجاج (التظلم) هو الذي يكون محل

دعوى إلغاء وترفع هذه الدعوى في أجل قدره 04 أشهر يحسب من يوم التبليغ الرسمي للقرار

إجراءات التحقيق في الدعوى وسلطات المستشار المقرر:

يقوم القاضي المقرر المعين في القضية وحسب ظروف كل قضية تحديد الأجل الممنوح للأطراف لأجل تقديم المذكرات الإضافية والملاحظات وأوجه الدفاع والردود وله أن يطلب منهم أي مستند أو أي وثيقة تفيد فض النزاع . ويتم تبليغ الطلبات وجميع الأعمال الإجرائية التي تتم في القضية بمعرفة أمين الضبط وتحت إشراف المستشار المقرر .

وبعد إختتام إجراءات التحقيق في القضية يحال الملف على محافظ الدولة لتقديم طلباته المكتوبة بعدها تحدد جلسة المرافعة أين يمكن للأطراف ولمحافظ الدولة تقديم ملاحظاتهم الشفوية ثم تدرج القضية في المداولة للفصل فيها.

المطلب الرابع :

صيغة القرار الصادر في دعوى الإلغاء أو التعديل :

نؤكد هنا على أن صياغة الحكم بصفة قانونية يسهل تنفيذه و يجنب إشكالات تنفيذه ويقصر من طول مدة تنفيذه ويقلل بذلك على صاحبه مصاريف قضائية كبيرة وعلى القاضي الإداري الفاصل في المنازعة أن يراعي في حكمه البيانات التي قررها المشرع لإيداع العقود و الأحكام المقررة في المواد من 61 إلى 71 من المرسوم 63/76 وتبعاً لذلك يتعين أن تكون الصياغة على النحو التالي :

الفرع الأول :

صيغة القرار القاضي بإلغاء الترقية النهائي :

تكون في هذه الحالة الصياغة على النحو التالي :

تقرر المحكمة الإدارية علنياً ابتدائياً حضورياً

في الشكل : قبول الدعوى

في الموضوع :

إلغاء التقييم النهائي المتعلق بالقطعة الأرضية الكائنة ببلدية قسم 02
مجموعة ملكية 43 البالغ مساحتها 400 م² مع إعادة تقييمها في حساب المدعي
علي بن محمد.

الفرع الثاني :

صيغة القرار القاضي بتعديل التقييم النهائي :

في حالة تعديل التقييم النهائي المجسد في الدفتر العقاري :

يكون الحكم بالصيغة التالية :

تقرر المحكمة الإدارية علنيا إبتدائيا حضوريا:

في الشكل : قبول الدعوى

في الموضوع :تعديل التقييم النهائي المتعلق بالقطعة الأرضية أو العقار
الكائن ببلدية قسم 02 مجموعة ملكية 43 البالغ مساحتها 400م² في حدود
مساحة 100م² ، مع إعادة تقييم هذه المساحة في حساب المدعي علي بن محمد.
ويمكن أن يكون التعديل يتعلق بالمالكين بإضافة مالك جديد أو حذف

البعض

ونشير إلى أن أغلب الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية صيغتها تؤدي إلى
خلق إشكال بمناسبة تنفيذها خاصة منها تلك القاضي بإلغاء الدفتر العقاري
والذي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يكون محل إلغاء لأن المعني بالإلغاء هو
التقييم النهائي الذي يتضمنه وحتى إلغاء هذا الأخير لا يعني إلغاء الدفتر
العقاري إذ عند ذاك يؤخذ الدفتر من صاحبه الأول ويسلم للمستفيد من
الحكم أو إلغاء وتعديل دون تحديد المالك الجديد الذي يرقم بإسمه العقار .

والتأكيد هنا على وجوب الإنتباه إلى صياغة القرار مرده إلى أن سوء
صياغة الحكم يطيل أولا أمد التقاضي بخلق إشكال في تنفيذ القرار وتدفع

المحافظ العقاري إلى إمتناعه عن إشهار هذا القرار ورفضه هذا مبرر لأنه قانوني وحتى يمكن شهر هذا الحكم يتعين على المعني الرجوع من جديد أمام نفس الجهة القضائية التي أصدرت القرار ملتمسا وبموجب دعوى جديدة تفسير القرار وذلك بإستكمال البيانات الناقصة حتى يتمكن المحافظ العقاري من شهره

نشير هنا إلى تساؤل يتبادر إلى أذهن الكثيرين يتعلق بـ: هل يمكن أن يكون الدفتر العقاري موضوع دعوى تزوير أصلية أو فرعية مطروحة أمام القاضي الإداري كما هو الشأن أمام القاضي العادي كما بينا أعلاه للإجابة عن هذا التساؤل يتعين الرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بالرجوع إلى الكتاب الرابع من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتحديدًا إلى المادة 871 التي تنص (تطبق الأحكام المتعلقة بالتزوير المنصوص عليها في المواد من 175 إلى 188 من هذا القانون أمام المحاكم الإدارية) يفهم من هذا المادة أنه يمكن لأطراف الخصومة في نزاع ما يستند فيه إلى الدفتر العقاري الإدعاء فرعيا أو أصليا بتزوير الدفتر العقاري ما دام أن هذا الأخير يعد سند ملكية وما دام أن الإدعاء بالتزوير يعد إجراء من إجراءات التحقيق المسموح بإجرائها للقاضي الإداري لأجل الوصول إلى الحقيقة ولا يوجد ما يبرر عدم تطبيق هذا الإجراء على الدفتر العقاري وتطبيق في هذه الحالة نفس الأحكام والإجراءات التي ذكرناه بمناسبة دعوى التزوير الفرعية والأصلية أمام القاضي العادي

المطلب الخامس :

أثار القرار القاضي بإلغاء أو تعديل الترقية النهائي:

نؤكد بهذه المناسبة أن المعني بالإلغاء (الإبطال) أو التعديل هو التقييم النهائي ويؤشر به على الدفتر العقاري ونتناول هذه المسألة بالنسبة للأطراف أولاً ثم بالنسبة للغير

الفرع الأول :

آثار القرار بالنسبة للأطراف :

نشير بداية إلى أن القرار الصادر في القضية سواء كان بالإلغاء أو التعديل ينفذ بمجرد صدوره لأن إستئنائه لا يوقف تنفيذه عملاً بأحكام المادة 908 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

المقصود بالأطراف هنا هم أطراف الدعوى الأصليين أي المدعي ، المدعي عليه و مدير الحفظ العقاري ونتناول ذلك في حالة صدور قرار بإلغاء التقييم النهائي وفي حالة صدور قرار بتعديل التقييم النهائي

أولاً : في حالة إلغاء التقييم النهائي :

في هذه الحالة تنتقل ملكية العقار من المدعى عليه المستفيد من التقييم النهائي إلى المدعي المرقم العقار في حسابه من جديد وتبعاً لذلك يقوم المحافظ العقاري بدعوة المدعى عليه إلى إيداع الدفتر العقاري لضبطه حسب ما جاء في منطوق القرار وتسليمه للمدعي المستفيد من إعادة تقييم العقار في حسابه

وفي حالة عدم إستجابة المدعى عليه للإنذار الموجه إليه من طرف المحافظ العقاري لإيداع الدفتر العقاري يقوم السالف الذكر بتسليم المدعي دفترًا جديدًا ويشار إلى ذلك في البطاقة العقارية وبذلك يصبح الدفتر العقاري سند ملكية المدعي بدلاً عما كان عليه من قبل من كونه سند ملكية المدعى عليه

ثانياً : في حالة تعديل الدفتر العقاري :

قد يكون كما أسلفنا موضوع الدعوى يتعلق بتعديل التقييم النهائي
المجسد بالدفتر العقاري وغالبا ما يأخذ صورة تعديل المساحة المرقمة في
حساب المدعى عليه بعد إثبات أنها تعود للمدعي
وفي هذه الحالة فإن القرار لا يجعل من المدعى عليه غير مالك بل يحدد
المساحة الحقيقية العائدة له بعد ثبوت أن جزء من المساحة التي كانت مرقمة
في حسابه تعود للمدعي .

ويلزم كلا الطرفين بإيداع دفاترهما العقارية لإجراء التعديل الحاصل
بموجب القرار القضائي وذلك بتصحيح مساحة العقار المبين في كلا الدفترين
أين تصبح ناقصة بالنسبة للمدعى عليه وزائدة في حساب المدعي.

الفرع الثاني :

آثار القرار بالنسبة للغير:

المقصود بالغير هنا هو الخلف الخاص وهم الذين يخلفون صاحب الحق
بشكل خاص عن طريق تلقيهم شيئا منه

فهل يسري أثر القرار القاضي بإلغاء التقييم النهائي على هذا الخلف
يتعين هنا الرجوع إلى أحكام المادتين 86 ، 87 من المرسوم 63/76 أين يتبين
من خلالهما أنه ولمعرفة ذلك يتعين البحث فيما إذا كان الحق الذي آل إلى هذا
الخلف تم شهره قبل شهر عريضة إفتتاح الدعوى المتعلقة بإلغاء أو تعديل
التقييم النهائي فإذا كان ذلك قد تم قبل شهر هذه العريضة فإن قرار الإلغاء أو
التعديل لا يسري عليه بأثر رجعي وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قرار غير
منشور صادر في 2015/02/26 تحت رقم 90332 وفي هذه الحالة ما على المعني
سوى مرافعة صاحب الحق المهدور أمام جهة القضاء العادي للمطالبة
بالتعويض أي التنفيذ بمقابل لأن التنفيذ العيني مستحيل أما إذا كان عقده قد
تم شهره في تاريخ لاحق عن شهر عريضة إفتتاح الدعوى الرامية إلى هدر أو
تعديل التقييم فإن القرار يسري عليه.²⁴

و أخيرا و بتناولنا لمسألة آثار إلغاء التقييم النهائي الذي يتضمنه الدفتر العقاري نكون قد إنتهينا بعون الله من دراستنا هذه .

الخاتمة :

ختاما للموضوع نحاول ضبط أهم النتائج التي توصلنا إليها من خلال دراستنا والتي سوف نجملها فيما يلي :

1 - أن الدفتر العقاري هو سند ملكية صادر عن جهة إدارية هي المحافظة العقارية وأنه ليس بقرار إداري لأن القرار الإداري هو التقييم النهائي المجسد في الدفتر العقاري

2 - أن الدفتر العقاري يختلف عن قرار التقييم النهائي بإعتبار أنه يأتي كمرحلة لاحقة لقرار التقييم النهائي يسلم للمالك كسند مثبت لملكيته وأنه مختلف عن التقييم المؤقت كذلك من خلال أنه يمنح لصاحبه جميع الحقوق التي يتمتع بها المالك بينما لا يمكن لصاحب شهادة التقييم المؤقت التصرف في العقار المبين بهذه الشهادة

3 - أن الدفتر العقاري كسند ملكية يختلف عن باقي سندات الملكية الصادرة عن الإدارة العمومية وذلك في قوته الثبوتية أمامهم في المناطق الممسوحة إذ أن الغلبة تكون لصاحب الدفتر العقاري

4 - أن بيانات الدفتر العقاري محددة بموجب قرار صادر عن وزير المالية في 1976/05/27 وأنه يسلم بمناسبة الإجراء الأول لأصحاب العقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية وكذا لمن أصبح تقيمهم المؤقت نهائيا بسبب عدم المنازعة فيه أو بصدور حكم لفائدة صاحب التقييم المؤقت أو لفائدة خصمه وللأشخاص المذكورين في المادة 48 من قانون المالية لسنة 2005 وللدولة بالنسبة للعقارات التي لم يطالب أصحابها بها خلال عملية المسح عملا بأحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المستحدثة بموجب قانون المالية لسنة

2015 ويسلم بعد الإجراء الأول للمالك الجديد سواء بموجب عقد ناقل للملكية (بعوض أو بدون عوض) أو بحكم قضائي

5 - أن ضبط الدفتر العقاري من إختصاص المحافظ العقاري وأن لهذا الأخير في حالة إنتقال الملكية وخروجاً عن الأصل تسليم دفتر عقاري جديد للمالك الجديد في حالة عدم إستجابة صاحب الدفتر العقاري للإنذار الموجه له من طرف المحافظ لأجل إيداع دفتره لضبطه وتسليمه للمالك الجديد

6 - أن للدفتر العقاري حجية مطلقة في الإثبات سواء أمام القاضي العادي أو القاضي الإداري بمعنى أن الغلبة تكون له في مواجهة باقي السندات وتنعدم هذه الحجية بصدور حكم قضائي يقضي بإلغاء أو تعديل التقييم النهائي الذي يتضمنه

7 - أن القضاء العادي يقبل التمسك بالتقادم المكسب في مواجهة الدفتر العقاري إذ أنه تكون في هذه الحالة الغلبة للتقادم المكسب أي أن حجيته تنعدم في هذه الحالة دون الحاجة إلى المنازعة في التقييم النهائي الذي يتضمنه أمام القضاء بينما لا يسري التقادم أمام القاضي الإداري

8 - أن الدفتر العقاري يكون موضوع دعوى جزائية تتعلق بتزييف بياناته أو بإصطناعه أو موضوع دعوى مطروحة أمام القاضي العادي تتعلق بإلزام المدعى عليه بإيداع الدفتر العقاري لضبطه من طرف المحافظ العقاري وقد يكون أمام نفس القاضي محل دعوى تزوير فرعية أو أصلية وعند ثبوت ذلك يقضى بإتلاف أو تعديل الدفتر العقاري وذلك حسب الحالة كما يكون الدفتر العقاري موضوع دعوى مطروحة أمام القاضي الإداري تتعلق بدعوى تسليم الدفتر العقاري أو دعوى إسترداد الدفتر العقاري بينما يكون محل دعوى مطروحة أمام نفس القاضي تتعلق بمضمونه من خلال طلب إلغاء أو تعديل التقييم النهائي الذي يتضمنه وذلك حسب الحالة

9 - أن المنازعة في الدفتر العقاري أمام القاضي الجزائي أو القاضي الإداري تقيد القاضي العادي في الفصل في النزاع المطروح أمامه والذي يكون مستندا على الدفتر العقاري ويكون على السالف الذكر القضاء بوقف الفصل إلى حين الفصل في النزاع المتعلق بالدفتر العقاري

10 - أن دعوى الإلغاء أو التعديل المطروحة على القاضي الإداري موضوعها هو التقييم النهائي ولا يمكن أن يكون موضوعها إلغاء الدفتر العقاري لأن إلغاء أو بعبارة أدق إستبدال الدفتر القديم بدفتر جديد لا يكون إلا في حالة تجزئة العقار الذي يتضمنه الدفتر العقاري القديم إذ في هذه الحالة يكون على المحافظ العقاري تسليم دفاتر عقارية جديدة عن كل جزء من العقار الذي شملته القسمة تماشياً مع مبدأ أن الدفتر العقاري يخص العقار وليس مالك عقار وتبعاً لذلك يكون لمالك عدة عقارات عدة دفاتر عقارية

11 - أن أجل رفع دعوى إلغاء التقييم النهائي الذي يتضمنه الدفتر العقاري لم يحدده المشرع إلا أن بقاء رفعها دون تحديد أجل لذلك يهدد إستقرار المعاملات وعليه يجب رفعها في آجال معقولة والتي حددناها ب 15 سنة للأسباب التي ذكرناها عند التطرق لمسألة ميعاد رفع الدعوى

12 - أن القرار القاضي بتعديل أو إلغاء التقييم النهائي يجب أن يتضمن البيانات التي قررها المشرع لقبول شهر الأحكام والقرارات القضائية تفادياً لكل إشكال يحول دون تنفيذ القرار ولكل مصاريف قضائية إضافية

13 - أن إلغاء التقييم النهائي الذي يتضمنه الدفتر العقاري لا يسري على الخلف الخاص حسن النية مادام أن هذا الأخير سعى في شهر حقوقه قبل شهر عريضة إفتتاح الدعوى

ونأمل في الأخير تدخل من المشرع لأجل ضمان إستقرار الأوضاع بتحديد أجل معقول لرفع دعوى إلغاء التقييم النهائي إذ لا يمكن بقاء الآجال مفتوحة لمآلاً نهائية

كما نتمنى وفي إطار تمكين القضاة الإداريين من السيطرة على المنازعة العقارية على إختلاف مواضيعها الإكثار من الدراسات الخاصة بهذه المنازعة يوظفها أساتذة مختصين ومطبقين لهذه المادة خاصة من قضاة مجلس الدولة المتمكنين من هذه المادة.

قائمة المراجع.

أولا: المؤلفات

- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة 2006.
- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة 2014.
- ثانيا :الأوامر والقوانين .
- الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل المتتم ، ج ر 78 سنة 1975.
- قانون المالية لسنة2004.ج ر 83 سنة 2003.
- قانون المالية لسنة 2005 ج ر 85 سنة 2004.
- القانون رقم 2007/02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري . ج ر 15 سنة 2004.
- القانون رقم 09/06 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية. ج ر 21 سنة 2008.

-القانون رقم 10/14 المؤرخ في 2014/12/30.المتضمن قانون المالية لسنة 2015 ج ر 78 .

ثالثا : النصوص التنظيمية.

- المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05. المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة .
- المرسوم 62/76 المؤرخ في 1976/03/26. المتضمن إعداد مسح الأراضي العام . ج ر 30 .
- المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25. المتضمن تأسيس السجل العقاري ، ج ر 30 .

رابعا : المذكرات والتعليمات :

- المذكرة رقم 0772 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في 2013/07/14.
- المذكرة رقم 02020 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في 1998/04/21.
- المذكرة 1248 الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية في 2006/03/04.

رابعا : المجالات القضائية .

- مجلة الموثق ، ع 6 ، سنة 1999.
- المجلة القضائية ع 1 ، سنة 2005.
- المجلة القضائية ع 01 ، سنة 2008.
- المجلة القضائية -عدد خاص-الإجتهاد القضائي للغرفة القضائية ، ج 3 سنة 2010
- المجلة القضائية ع 01،سنة 2012 .

-المجلة القضائية ع 02 ، سنة 2012.

-مجلة مجلس الدولة ع 10 ، سنة 2012

المداخلات :

-مداخلة ألقاها رئيس الغرفة الرابعة بمجلس الدولة بمناسبة اليوم الدراسي المنعقد بالمحكمة العليا يوم 2015/04/02. بعنوان " المنازعة حول التقييم النهائي " .

الهوامش

- 1- راجع الجريدة الرسمية رقم ، المؤخة في ، ص
- 2- راجع الجريدة الرسمية رقم ، 92 لسنة 1975.، ص
- 3- راجع الجريدة الرسمية رقم ، 30 لسنة 1976.
- 4- مجلة المحكمة العليا عدد خاص للإجتهاد القضائي للغرفة العقارية الجزء الثالث 2010 ، ص
- 5- مجلة المحكمة العليا العدد 02 لسنة 2012 ص ،
- 6- راجع الجريدة الرسمية ، رقم ، 83، لعام 2003.
- 7- راجع الجريدة الرسمية رقم ، 15 لعام 2007.
- 8- انظر ، حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية ، دار هومة ، 2006. ص 50 و 51 .
- 9- انظر ، حمدي باشا عمر نفس المرجع السابق ، ص 51 .
- 10- نفس المرجع ، ص
- 11- راجع الجريمة الرسمية رقم 30 لعام 1976.
- 12- راجع الجريدة الرسمية ، رقم 85 لعام 2004
- 13- راجع الجريدة الرسمية رقم 78 لعام 2014.
- 14- راجع الجريدة الرسمية رقم لعام 1979.
- 15- انظر ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، مجموعة النصوص تعليمات منشورات و مذكرات خاصة بأموال الدولة و الحفظ العقاري سنة 2013 ص 199.
- 16- راجع الجريدة الرسمية رقم 92 لعام 1975.
- 17- راجع الجريدة الرسمية ، رقم 30، لعام 1976.
- 18- أنظر ، مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، دار هومة ط 4 ، 2014. ص 121.
- 19- أنظر ، مجلة الموثق عدد 06 ، سنة 1999 صفحة 15.
- 20- راجع الجريدة الرسمية ، رقم 85 ، لعام 2004.ص
- 21- أنظر المجلة القضائية ، ع 2 سنة 2012، ص 448.
- 22- راجع ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، مجموعة النصوص السنة 2006، ص 133-134.
- 23- انظر مجلة مجلس الدولة ، ع 10 ، سنة 2012، ص 80.
- 24- مداخلة بمناسبة اليوم الدراسي يوم 2015/04/02. حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري، يوم 2015/04/02 بعنوان ، المنازعة حول التقييم العقاري، من تقديم رئيس الغرفة الرابعة بمجلس الدولة روابي ؟؟