

ضوابط وآليات تسوية النزاعات المترتبة عن التقييم العقاري

Regulations and Mechanisms of settling disputes resulting from the estate evaluation



صونية بن طيبة

جامعة تبسة، الجزائر، sonia_bent@hotmail.fr

تاريخ الإرسال: 2021/09/26 تاريخ القبول: 2021/10/11 تاريخ النشر: 2022/01/01

ملخص:

يعتبر التقييم العقاري وسيلة تقنية تعتمد على أسس ومبادئ علمية قانونية للبحث في تحديد القيمة المالية للعقارات بكافة أشكالها وصولاً إلى القيمة السوقية التقريبية للعقار محل التقييم، وهذا من خلال اتباع الطرق العلمية في عملية التحديد والتقييم، والمتمثلة بالأساس في معاينة العقار والمنطقة المحيطة به ودراسة سوق العقار بشكل تفصيلي، وذلك بهدف الوقوف على القيمة السوقية العادلة للعقار، هذا ويعتبر موضوع التقييم العقاري من المواضيع الهامة باعتباره حجر الزاوية في دفع عجلة الاستثمار في مجال التنمية، لذلك فإن الدراسة في هذا الإطار انتقلت من إشكالية مفادها التعرف على الضوابط والطرق التي تتحكم في عملية التقييم والآليات تسوية النزاعات المترتبة عن عملية التقييم؟ وطبعاً وللوصول إلى نتائج الدراسة والمتمثلة بالدرجة الأولى في دور التقييم في دفع عجلة التنمية في المجال الاستثمار العقاري، تعين استعمال المنهج الوصفي والتحليلي.

الكلمات المفتاحية: التقييم العقاري؛ الضوابط؛ الآليات؛ التسوية الإدارية والقضائية

Abstract:

Estate evaluation is a monetary tool based on legal scientific principles to determine the monetary value of estates in their various types to reach the approximate market value of the estate under evaluation. This is through scientific procedures in the process of determining and evaluation. The process covers consulting the estate and the surrounding region and studying the estate market in detail in order to determine the just market value. The topic is considered one of the most important since it is a cornerstone in boosting the investment in the domain of development. Therefore, the study in this frame started from a problematic aiming at defining the ways and regulations that govern the evaluation process and mechanisms of settling disputes resulting from it. We used the descriptive and analytical method to reach results of the study that are primarily about the role of evaluation in boosting the development in the domain of estate investments.

Key words: Estate evaluation; regulations; mechanisms; administrative and legal settlement

* المؤلف المرسل: صونية بن طيبة، sonia_bent@hotmail.fr

مقدمة:

يعتبر التقييم العقاري الية هامة تعمل على المساعدة في تحديد القيمة السوقية للعقار إذ من خلال يمكن تسهيل عملية البيع والشراء والاقتراض، كما يساهم التقييم في تقدير معدل الضرائب على قيمة العقار بشكل احترافي، بالإضافة إلى تخمين الثروة المالية، وبالتالي تسهيل كافة الإجراءات التي تترتب على ذلك، هذا ومع التطور العلمي وظهور المعاملات المدنية والتجارية ومع تطورات السوق العقارية، ازدادت أهمية عملية التقييم للعقارات لغرض نزع الملكية للمنفعة العامة أو البيع أو الرهن أو التأمين أو القسمة بين الورثة.. الخ (خضيري، 2002). فانتشر نظام التقييم وفقا لقواعد علمية دقيقة تضمن منح العقار قيمة حقيقية، أن يتم ذلك على يد خبير مؤهل ومختص. وفي هذا الإطار أصدر المشرع مجموعة من القوانين لتنظيم عملية التقييم سواء من حيث ضبط وسائله او طرقه ، وآليات تطبيقه، الى جانب الهيئات المكلفة بممارسته او متابعته وأهمها الأمر رقم 08/95 المنظم لمهنة الخبير العقاري.(الامر رقم 08/95 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهنة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية ، العدد 20 المؤرخ في 16-04-1995).

ومن هنا تتضح أهمية التقييم ودوره في استعادة الانضباط لمؤسسات الرهن العقاري في السوق العقارية، وحمايته من عبث المتلاعبين الذين يهيمهم الربح السريع دون النظر إلى قيمة العقار ماديا ومعنويا، وإلى جانب ذلك تظهر أهمية التقييم العقاري بالنسبة لكل من القاضي والمتقاضى اللذان يجدان في عملية التقييم المخرج بل والمخرج لكل نزاع قد يكون موضوعه تقسيم تركة تتضمن عقارات (خضيري، 2002) ، وأهميته تزداد أيضا بالنسبة للعام والخاص في حالة اللجوء الى طلب أو الاستفادة من القروض ، إذ يصبح تقييم العقار المراد رهنه للحصول على القرض أمرا مهما في تقدير قيمة ومبلغ الرهن المراد الحصول عليه. (عميرة، 2015).

ومن هذا المنطلق كانت إشكالية البحث كالآتي : ماهي الضوابط والمعايير التي تتحكم في عملية التقييم العقاري ؟ وما هي الآليات القانونية المتبعة في تسوية النزاعات المترتبة عن عملية التقييم؟ .

وللإجابة على الإشكالية المطروحة انتقلنا من الفرضيات الآتية:

-تحديد اهم الضوابط والقيود التي تتحكم في عملية التقييم العقاري.

-التعرف على اهم وسائل وسبل التسوية المترتبة عن منازعات التقييم الترقيم العقاري

وقد اتبعنا في دراسة هذا الموضوع المنهج التحليلي لمعالجة وتحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع، إضافة إلى المنهج الوصفي والذي تم توظيفه في عرض مختلف جزئيات الموضوع وذلك في إطار التكامل المنهجي.

انطلاقا من ذلك قسمنا موضوع التقييم العقاري الى قسمين اساسين:

المحور الأول: ضوابط عملية التقييم العقاري

المحور الثاني: آليات تسوية النزاعات المترتبة عن عملية التقييم العقاري

المحور الأول: ضوابط عملية التقييم العقاري

مبدئيا التقييم العقاري هو عملية تقنية تقوم على مبادئ معينة وفق عوامل وطرق محددة بهدف تحديد القيمة النقدية للعقارات والحقوق العقارية في زمان ومكان معينين وتتطلب مهارات فنية وعلمية في الأشخاص المكلفين بها" (الكريم، 2014-2015)

وعليه وبناء على هذا التعريف يتبين ان عملية التقييم العقاري تتم بمراعاة وسائل وطرق فنية تتحد وفق متطلبات السوق العقارية ، وتقوم به هيئات محددة الصلاحية بموجب القانون.

أولا: طرق التقييم العقاري

يتم تقييم العقارات باستعمال عدة وسائل وبكيفية تختلف حسب نوع واهمية العقار، من بين هذه الطرق نذكر:

1- التقييم باستعمال المقارنة:

ترتكز هذه الطريقة على المعطيات الحقيقية للسوق العقارية وإجراء مقارنة انطلاقا من المعاملات التي أجريت على عقارات لها نفس العقار محل الخبرة والتقييم، وهذا لتحديد القيمة الحقيقية للعقار ويشترط في هذه الطريقة وجود أسس المقارنة من خلال انتقاء المعاملات المماثلة لهذا العقار ، ومن ثم استخراج الوحدوي الذي يستعمل كقاعدة في التقييم (عميرة، 2015)

تطبق هذه الطريقة على المناطق الفلاحية التي تكون فيها السوق العقارية نشطة، ووجود عدد كبير من عناصر المقارنة من بيع وشراء في السوق العقارية لأراضي فلاحية مطابقة لأراضي فلاحية قيد التقييم، حيث تدرس بطاقات المعاملات العقارية المحلية ويتم التعرف على القيمة الحالية للأراضي الفلاحية الحاملة لنفس الأوصاف وهنا تطبق مباشرة القيمة المستخلصة على الأراضي الفلاحية موضوع عملية التقييم (حرزالله، 2015)

2- التقييم حسب طريقة السعر المتوسط للمتر المربع:

تعتبر هذه الطريقة من أنجح الطرق المعتمدة في مجال تقييم الأراضي الفلاحية وذلك لإعطائها نتائج جيدة وتحديدها للقيمة الحقيقية للعقار، وتعتمد هذه الطريقة على استنتاج الأسعار المتوسطة للمتر المربع في السوق العقارية المحلية الخاصة بالتقييمات الحديثة، للأراضي الفلاحية الأكثر قربا والأكثر تشابها مع القطعة المراد تحديد قيمتها التجارية، والتي تحمل أكبر قدر ممكن من الخصائص المشابهة للعقار محل التقييم والخبرة مثل: المساحة، الشكل، التهيئة ... إلخ. كما أنه ينبغي إبعاد كل الأسعار الخاصة بالمعاملات والتي تمت في ظروف غير عادية. ثم تطبيق السعر المتوسطي للمتر المربع على العقار محل التقييم حسب القانون. (حرزالله، 2015)

3- طريقة التقييم بالمناطق:

تطبق هذه الطريقة على العقارات الممتدة أو غير منظمة الشكل، وهي تعتمد أساسا على تقسيم العقارات إلى ثلاث مناطق (Tebib, 2007):

-المنطقة الأولى: تقييم باتباع طريقة المقارنة، وهذا بحساب السعر المتوسط للمتر المربع.

المنطقة الثانية: يحدد سعر المنطقة الثانية 60 بالمئة من سعر المنطقة الأولى.

المنطقة الثالثة: يحدد سعر المنطقة الثالثة ب 60 بالمئة من سعر المنطقة الثانية، أما الباقي يقيم على أساس أرض فلاحية (الدليجان، 2021).

4- التقييم بناء على السوق العقارية

هي المبلغ الذي يستطيع به المالك أن يتحصل عليه عند بيع ملكه في ظروف عادية، والقيمة التجارية تحدد حسب سعر السوق المتعامل به العرض والتي تخضع لقانون العرض والطلب ويتم تحديدها بالنظر إليها من الجانب التقني والجانب القانوني، وأي ملك مهما كان نوعه يتم تحديد قيمته بتدخل ثلاث عوامل تقديرية أساسية، ويعد تحديد قيمة تجارية الأرض ما عملية ثقيلة محضنة تخضع لعدة طرق ومناهج محددة غير أن تطبيق إحدى هذه الطرق يستلزم معرفة كافية بكل المعاملات والتي تجرى في السوق، والتي تأتي بإحصاء منتظم لهذه المعاملات في سجل خاص يعرف بفهرس المعاملات (قصاص، 2008)

والى جانب هذه الطرق توجد طرق أخرى يتم اعتمادها للوصول إلى تقييم العقارات من بينها:

التقييم عن طريق حساب الدخل، التقييم عن طريق حساب المردودية، التقييم حسب تكلفة إعادة البناء من جديد، وأخيرا التقييم بواسطة طريقة التحميل، وهي طرق يتم اللجوء بالنظر إلى عوامل تتحكم فيها بالدرجة الأولى السوق العقارية.

ثانيا: الهيئات المكلفة بعملية التقييم العقاري

إن عملية التقييم العقاري عملية تقنية وقانونية، وعلى هذا الأساس فقد أسند المشرع الجزائري هذه المهمة إلى هيئات إدارية وأخرى خاصة، وهي هيئة الخبراء العقاريين.

1- الهيئات الإدارية المكلفة بالتقييم العقاري

- مصالغ إدارة أملاك الدولة: وتتمثل هذه المصالح في كل من المديرية العامة للأملاك الدولة التي تخضع مباشرة لسلطة وزير المالية، من مهام هذه المديرية:
 - ✓ توجيه نشاطات المصالح غير المركزية وتنشيطها وتنسيقها.
 - ✓ اتخاذ الإجراءات اللازمة لتأمين الملكيات العمومية والمحافظة عليها.
 - ✓ السهر على حماية الممتلكات من أي ضرر مادي أو معنوي (المادة 02 من المرسوم التنفيذي 188/90).
 - ✓ قيد سجلات الجرد والاحصاء للممتلكات الدولة.
 - ✓ تمثيل الدولة أمام المحاكم في حالة النزاعات.
- يمكن في هذا الإطار مراجعة المرسوم رقم 188/90 المحدد لهيكل الإدارة المركزية وأجهزتها في الوزارات، الجريدة الرسمية العدد 31، المؤرخة في 13-05-2007:
- والى جانب هذه المهام هناك مهام أخرى تتكفل بها بعض مديريات إدارة أملاك الدولة والتي منها مديرية تأمين الأملاك التابعة للدولة، إذ يؤول لهذه المديرية مهام:
 - ✓ تطهير وتأمين عمليات التنازل على الممتلكات العقارية المبنية أو الغير مبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ومنح امتيازها وكذلك الخاصة بالعقار الفلاحي وغير الفلاحي.
 - ✓ تنسيق مناهج تقييم الأملاك العقارية والمنقولة.

- ✓ حصاء أي معلومة مرتبطة بنشاطات إدارة الأملاك الوطنية.
 - ✓ مراقبة الخيارات والعمليات العقارية لأملاك الدولة.
 - ✓ مراقبة تحصيل منتوجات ومداخل الأملاك الوطنية.
- هذا وقد قسمت مصالغ مديرية تميم الأملاك التابعة للدولة إلى أربعة "مديريات فرعية" ، لكل منها دور في عملية التقييم، حسب تخصصها وهي:
- ✓ المديرية الفرعية للعمليات العقارية.
 - ✓ المديرية الفرعية للممتلكات العمومية الفلاحية.
 - ✓ المديرية الفرعية للعقار الفلاحي.
 - ✓ المديرية الفرعية لمتابعة التحصيل والإحصائيات.
- (راجع المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991، المتضمن المصالح الخارجية لاملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 10، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 98/15، المؤرخ في 04-04-2015، الجريدة الرسمية، العدد 18، المؤرخة في 08-04-2015).
- والى جانب هذه المهام تتكفل أيضا المديرية الولائية للأملاك الدولة بمجموعة من المهام أهمها -في هذا الاطار
- ✓ مهمة التحقيقات والتقييمات العقارية التابعة للأملاك الدولة
 - ✓ دراسة عمليات بيع العقارات والمتاجر على المستوى المحلي.
 - ✓ التحليل الدوري لنشاط المصالح في مجال التحقيق والتقييم .
 - ✓ إنشاء قاعدة معطيات حول السوق العقارية، والقيام بتحليل دورية .
 - ✓ دراسة الطلبات المتعلقة بأملك الدولة.
- هذا وتقسّم المديرية الولائية لاملاك الدولة الى ثلاث مصالغ، أهمها مصلحة التقييمات العقارية والخبرة، هذه الأخيرة التي تتولى مهام :
- ✓ إنجاز عمليات التقييم العقاري لأملك الدولة التابعة لإدارة أملاك الدولة وللجماعات المحلية والمؤسسات العمومية.
 - ✓ القيام بعمليات الإحصاء شهريا وسنوياً.
 - ✓ إنجاز تقييمات العقارات والمحلات التجارية التي تكون المصالح والهيئات العمومية طرفا فيها، عن طريق الشراء أو البيع أو التأجير.
 - ✓ مراقبة عمليات البيع على مستوى السوق العقاري المحلي وإعداد تقارير.
 - ✓ الرد على طلبات المصالح والهيئات العمومية التي يكون موضوعها طلب رأي إدارة أملاك الدولة في التقييمات المنجزة من طرفها.
 - ✓ المصادقة على أعمال التقييم التي تقوم بها المنشآت التابعة للمديرية الولائية للأملاك الدولة وإعطاء رأيها بالرفض أو القبول.
 - ✓ دراسة وتحليل ومتابعة تطورات السوق العقاري المحلي وإعداد جداول لحصر الأسعار حسب المناطق وإنجاز جدول لأسعار كل ستة 06 أشهر بصفة دورية.

وللقيام بهذه المهام يتم جمع المعلومات من مصادر مختلفة كمصلحة الضرائب والتسجيل ومكاتب التوثيق والوكالات العقارية الخاصة والسماصرة والحرفيين العقاريين.

ونشير في هذا الإطار الى ان مديرية أملاك الدولة تتألف أيضا من مفتشية أملاك الدولة، تتولى هذه الأخيرة مجموعة من المهام ما لها علاقة بالتقييم وتتكون من مجموع أقسام:

- قسم الخبرات والتقييم: يتولى هذا القسم انجاز التقييمات العقارية والمنقولة والمحلات التجارية التي ترغب المصالح العمومية في اكتسابها أو تأجيرها، المسك اليومي لبطاقات التقييم والخبرات، متابعة تطور السوق المحلية، إعداد تقرير وتحليل تقنية، القيام بإحصائيات دورية حول عمليات التقسيم.

(راجع المرسوم التنفيذي رقم 364-07 المؤرخ في 28-11-2007، المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، الجريدة الرسمية، العدد 75، المؤرخة في 02-12-2007، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 423-13، المؤرخ في 18-12-2013، الجريدة الرسمية العدد 65، المؤرخة في 22-12-2013.)

أ- الإدارة الجبائية:

الإدارة الجبائية لها تنظيم منفصل عن الإدارات الأخرى، حيث تخضع لتنظيم خاص من خلال متابعة جبائية للمكلفين بالضريبة، والمتمثلة في المصالح المحلية والمركزية.

- المصالح الجبائية على المستوى المركزي:

وتتمثل في المديرية العامة للضرائب، والتي تخضع للسلطة السلمية لوزير المالية، وتمثل الوزير المكلف بالمالية في مختلف الدعاوى المرفوعة أمام العدالة وهي ثمانية 08 مديريات مركزية وهي: مديرية المنازعات، مديرية العمليات الجبائية والتحصيل، مديرية التشريع والتنظيم الجبائين، مديرية الإعلام والوثائق الجبائية. - مديرية الإعلام الآلي والتنظيم، مديرية إدارة الوسائل والمالية، مديرية العلاقات العمومية والاتصال.

ومن هذه المديريات توجد مديرتين مرتبطتين ارتباطا وثيقا بعمليات التقييم العقاري وهي مديرية الأبحاث والتدقيقات، ومديرية المنازعات، إذ تتولى هتان الأخيرتان المهام التالية:

- مديرية الأبحاث والتدقيقات: وتتفرع الى اربع مديريات مهمتها ضمان التطبيق الدائم لحق الاطلاع والتحقق والتفتيش والتأكد من التطبيق الصحيح للاحكام القانونية المتعلقة ب: المكلفين بالضرائب، التحكم في عملية الرقابة ومتابعة التنظيم المتعلق بحقوق الطابع والرسوم العقارية.
- مديرية المنازعات:

مهمتها السهر على احترام التطبيق الأمثل للتشريع والتنظيم المعمول بهما في كل قضايا المنازعات للمصالح الخارجية، وإبداء رأيها في قضايا المنازعات والطعون، كما تعمل على تطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما في معالجة طعون الاعفاء المتعلقة بالتحصيل وإعادة التقييم.

2 - الهيئات الخاصة المكلفة بالتقييم العقاري

يقصد بالهيئات الخاصة هو كل من المهندس الخبير العقاري، والخبير القضائي العقاري. (راجع الامر رقم 08-95 المؤرخ في 01-02-1995 المتعلق بمهمة الخبير المهندس العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 20، المؤرخة في 16-04-1995.)

أ- دور المهندس الخبير العقاري في عملية التقييم:

لقد حدد الأمر رقم 08-95 المؤرخ في 01-02-1995 شروط الخبير العقاري والطرق الخاصة بممارسة مهامه، غير أن ما يهمننا في هذا المجال هو تدخله في مجال التقييم العقاري، وعليه سنكتفي بالإشارة إلى هذه المهام باختصار.

*مهام المهندس الخبير العقاري في مجال التقييم العقاري:

وتتمثل هذه المهام فيما يلي:

- تقدير قيمة الأملاك العقارية بغرض البيع أو الشراء أو التأمين أو إخلاء أجزاء أو التعويض أو التقسيم أو تمويل بناء أو استكمال بناءات (سكنية أو تجارية).
- التعامل مع مشتري العقارات أو بائع أو مؤسسات حكومية أو شركات أو وسطاء عقاريين بحيث تكون علاقة الخبير الوحيدة بالعقار والتقييم فقط وهذا بالتدخل في تحديد العقار وبياناته الأساسية، وتحديد قيمة التعويض العادل في حالة نزاع الملكية .
- التدخل في عملية التحويل العقاري بتحديد قيمة العقار محل الرهن، وله دور في تحديد القيمة التجارية للعقار الذي يخضع لعمليات الترقية العقارية (Tebib، 2007).

ب- دور الخبير العقاري في مجال التقييم العقاري:

تعتبر الخبرة القضائية وسيلة من وسائل الإثبات وإجراء من إجراءات التحقيق للفصل في مسألة أو إعطاء الرأي الفني في نزاع معين، وهذا بالاستعانة بالخبير العقاري الذي يتم تعيينه إما تلقائياً من طرف القاضي ، أو بناء على طلب أحد الخصوم مع إمكانية تعيين عدد من الخبراء في نفس التخصص أو في تخصصات أخرى شريطة أن يكون الخبير مقيد في قائمة الخبراء أو على الأقل يكون قد أدى اليمين أمام المجلس القضائي المختص إقليمياً. (دلاندة، 2010).

وأبرز ما يهمننا في هذا الموضوع هو دور هذا الأخير في مجال التقييم العقاري والذي يتمثل في:

يقع على الخبير المعين من طرف القضاء القيام بالمهام الموكلة له في منطوق الحكم القاضي بتعيينه، وفي هذا الإطار على الخبير المعين التقيد حرفياً بالمهام المسندة له والمحددة في الحكم القضائي، وفي حالة تعدد الخبراء عليهم إنجاز أعمال الخبرة معا و في حالة اختلاف آرائهم يجب على كل واحد تسبيب رأيه ، وفي هذا الصدد يجب على القاضي ضبط مهام الخبير بدقة وتحديد مبلغ التسبيق الذي يكون مقاربا للمبلغ النهائي المحتمل لأتعاب ومصاريف الخبير، وكذا تحديد الخصم أو الخصوم الملزمين بإيداعه في أجل معين، كما يمكن استبدال الخبير بموجب أمر على ذيل عريضة من طرف القاضي الفاضل في الموضوع، بعد تنفيذ الخبرة يتم تحرير التقرير، وينتهي بنتائج الخبرة وبعدها يتم إيداع التقرير لدى كتابة ضبط المحكمة التي أمرت بالخبرة ويتم تبليغه إلى الأطراف، وللمحكمة أن تنظر فيه، ويؤسس القاضي حكمه على نتائج الخبرة.

هذا ويتمثل دور الخبير القضائي في عملية التقييم العقاري على مستوى القضاء العادي والإداري،

من خلال تقديم خبرته للمساهمة في الفصل في بعض المنازعات العقارية من خلال بعض الصور نذكر منها:

- حالة مراجعة التصرف في العقار بسبب الغبن.

- حالة وجود نزاع بشأن قيمة تعويض عن نزاع الملكية للمنفعة العامة.

- قسمة العقار الشائع أمام القضاء العادي والإداري وغيرها من الحالات التي يلتزم فيها الخبير بإعداد خبرة تقييمية لموضوع العقار أو العقارات محل النزاع.

المحور الثاني: آليات تسوية المنازعات المترتبة عن عملية التقييم العقاري

إن الهدف من عملية التقييم هو في الأصل تثمين العقارات والحقوق العقارية، لكن النتيجة المتوصل إليها من خلال تقرير المقيم العقاري قد لا تكون في جميع الحالات مرضية لجميع الأطراف، مما يفتح المجال للطرف الغير راضي للاحتجاج في مواجهة الجهة المكلفة بعملية التقييم ، وهذا ما يطرح مسألة المنازعات الناجمة عن التقييم العقاري هذه الأخيرة التي يتم حلها اما من خلال التسوية الإدارية او التسوية القضائية.

أولا : التسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن تقييم العقارات

1- الإجراءات الإلزامية: إن الإدارة الجبائية والمشتكي ملزمين بإتباع الإجراءات المتمثلة في التظلم الإداري بالنسبة للمشتكي وإعادة تقييم العقار من طرف الإدارة الجبائية .

أ- التظلم الإداري: وهو عبارة عن شكوى ، يقدمها الشخص المضرور سواء كان طبيعي أو معني ضد قرارات الإدارة الصادرة في مواجهته ، والتي تحتوي عيبا من العيوب التي تشوب القرارات الإدارية ، بهدف إعادة نظر الإدارة فيها وتسوية النزاع بخصوصها وديا قبل اللجوء إلى القضاء ويعتبر التظلم الإداري إجراء سابق وذو طابع عمومي يكتسي الطابع النسبي من حيث الأثر الذي يترتب عنه من خلال تحقيق العدالة وتخفيف العبء على المحاكم (شيحة، 2009)

ب- شروط التظلم الإداري

➤ شروط خاصة بالتظلم:

يشترط في المتظلم شرطين أساسيين هما الصفة والمصلحة، إذ يقدم التظلم الجبائي ممن تثبت له الصفة قانونا، وعند انعدامه لا تقبل أي شكوى أو طعن أمام اللجنة المختصة .وفي هذا الإطار يمكن الاستظهار بوكالة قانونية محررة من الجهات المختصة ، هذا باستثناء المحامين المسجلين قانونا في نقابة المحامين ، والأشخاص الذين يستمدون من وظائفهم أو من صفاتهم حق التصرف باسم المكلف . وعن شرط المصلحة فيجب ان تكون فردية وحالة.

➤ شروط خاصة بشكل وموضوع التظلم:

لا بد أن يصب التظلم في شكل معين بحيث يحتوي على بيانات ومعلومات تمكن الإدارة من الاطلاع عليه ودراسته ، وتنقسم هذه الشروط الى شروط شكلية وشروط موضوعية.

-**فعن الشروط الشكلية :** فحسب نص المادة 73 من قانون الإجراءات الجبائية ، يجب أن يكون التظلم على شكل رسالة عادية وعلى ورق عادي غير مدموغ، وغير خاضع لحقوق الطابع ، ويجب أن يكون التظلم موقعا من قبل المكلف شخصيا.

-**وعن الشروط الموضوعية :** فحسب نص المادة 110 من قانون المالية لسنة 2002 والمادة 70 من قانون الإجراءات الجبائية ، يجب ان يكون التظلم في شكل عرض موجز للأسباب التي يتجلى من خلالها الخطأ وطلب تصحيحها أو الاعفاء أو التخفيض من الضريبة المفروضة عليه أو الغرامات أو العقوبات.

➤ الشروط المتعلقة بميعاد التظلم:

يجب على المكلف أن يرفع تظلمه الإداري خلال المدة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع مراعاة القوانين الخاصة الواردة في هذا الاطار، وهي مدة الأربعة أشهر 04 تحسب من تاريخ تبليغ

أو نشر القرارات، والقيام بالتظلم خارج هذا الميعاد يترتب عليه عدم قبول التظلم والدعوى شكلا، هذا ولا يجوز رفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية إلا إذا انتهت المدة الممنوحة للإدارة للرد على التظلم، وهذا بعد تقديم التظلم الإداري للمكلف بالإدارة المعنية، وبالتحديد عند مكتب مراقبة الأسعار وإعادة تقييم العقار من طرف الإدارة الجبائية، مع مراعاة الإجراءات والمراحل الاتية: (شامة، 2001)

- يقوم مكتب التحقيقات وإعادة التقييمات العقارية بتحويل الملف الى فرقة مراقبة الأسعار وإعادة التقييمات العقارية، حيث يتم استدعاء المالك للعقار من أجل الوقوف على عملية التقييم، وذلك بمعاينة العقار وتحديد سعره الحقيقي، وبعد عملية المعاينة يتم إعادة التقييم حسب المعطيات الحقيقية للعقار التي تم معاينتها اعتمادا على مرجع التسعيرة المتفق عليه لدى المصلحة الجبائية كل سنتين، ويتم تجديده حسب سعر السوق، وذلك من خلاله تحديد سعر وقيمة العقار المتداول، ثم إرسال القيمة التي تم تحديدها من طرف الإدارة إلى المعني لتبليغه بها.

- بعد عملية التبليغ بقيمة العقار والمبلغ التكميلي المستحق إذا تم قبول القيمة من طرف المعني بالأمر بهذا التقييم لا يثور نزاع فيمضي على تعهد قانوني اعترافا بالتقييم، وفي حالة عدم قبول المعني بالقيمة المقترحة، من حقه الاختيار بين أمرين إما اللجوء إلى طرق الطعن الاختيارية أو إلى القضاء (Tebib، 2007).

2- الإجراءات الاختيارية:

بعد القيام بالإجراءات الإلزامية، وفي حالة عدم قبول المعني بالقيمة المقترحة، من حقه تقديم طعن أمام لجنة التوافق حيث يتم تحويل الملف إلى أحد لجان الطعن المخولة لها قانونا.

أ- الطعن أمام لجنة التوفيق: لقد أنشأت هذه اللجنة بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل والمتضمن قانون التسجيل، والهدف من إنشاء هذه اللجنة هو محاولة وضع الحد للنزاع الجبائي، وتمثل إجراءات التظلم أن يقوم بتحرير شكوى ويكلف بالحضور أمام لجنة التوفيق المختصة عن طريق إخطاره على الأقل عشرين 20 يوما قبل تاريخ الاجتماع، وفي حالة عدم الاتفاق بين المكلف والإدارة أو عدم حضوره، أو لم يرسل ملاحظاته مكتوبة، تصدر اللجنة رأيا يبلغ إلى المكلف بالضريبة بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام بعد تبليغ المعني بقرار اللجنة.

ب- الطعن أمام لجان الطعن الولائية: لقد أحدثت المشرع هذه اللجان للتخفيف من العبء عن المكلف عندما يكون في حالة عوز أو ضيق مالي، ولقد نظم القانون، فيلجا لهذه اللجان للمساعدة في التخفيف أو الإعفاء عنه، ولقد نظم القانون أحكامها في قانون الإجراءات الجبائية في مادته 92، وكذا التعليمات الوزارية رقم 16 المؤرخة في 1991-05-28 الصادرة عن المديرية العامة للضرائب والمتضمنة إنشاء وتكوين وسير هذه اللجان (يحيياوي، 2009)

ثانيا : التسوية القضائية لمنازعات التقييم العقاري

1- شروط قبول الدعوى: وتكون من حيث الشكل والموضوع

أ- الشروط الموضوعية: هي تلك الشروط الضرورية التي يجب توفرها لعرض نزاع ما على القاضي الإداري، وينتج عن عدم الالتزام بهذه الشروط عدم قبول الدعوى.

ب- الشروط المتعلقة بالعريضة:

لكي تكون عريضة افتتاح الدعوى مقبولة شكلا طبقا للمادتين 815 و 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإنه يجب ان تكون مكتوبة وموقعة من طرف محامي بنسخ متعددة بعدد المدعى عليهم، كما يجب ان

تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات اللازمة لأطراف الخصومة من هوية وموطن الخصوم، البيانات الشخصية بدقة والدفع بانعدام هذه البيانات هو من الدفع الشكلية، الى جانب عرض ملخص الموضوع ومستندات الطلب، وهذا ما أشارت له المادة 15 و816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية - ذكر الجهة القضائية وتقديم العريضة في شكل نسخ بعدد الخصوم (راجع القانون رقم 09-08 المؤرخ في 25-02-2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 المؤرخة في 22-04-2008).

ج- الشروط المتعلقة بالأطراف:

وهي الشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

- شرط الصفة: أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لرفع الدعوى، ومركزه القانوني يسمح له بالتمثيل أو المثل أمام القضاء
- شرط الأهلية: والمقصود بها أهلية الأداء أمام القضاء وهي شرط لصحة الإجراءات، فإذا تم مباشرة الدعوى من طرف شخص لا أهلية له تكون باطلة وهنا نميز بين أهلية الشخص الطبيعي التي ترتبط بسن الرشد المدني (19 سنة) ، وأهلية الشخص المعنوي التي تسري على الأشخاص الاعتبارية الخاصة (الشركات الخاصة) والعامة كالدولة، الولاية، والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية، ويمثلها في ذلك اما الوزير المعني، أو الوالي أو رئيس البلدية المختص أو الممثل القانوني للمؤسسة.
- شرط الميعاد: كقاعدة عامة حدد شرط الميعاد بأربعة 04 أشهر أمام المحاكم الإدارية، ونصت المادة 907 من نفس القانون من بداية سريان الميعاد أمام مجلس الدولة عندما يفصل بالدرجة الابتدائية والنهائية بحسب الميعاد ابتداء من تاريخ نشر أو تبليغ القرار المطعون فيه.

2- إجراءات الخبرة

لقد أجاز المشرع للقاضي الإداري استعمال كل وسائل التحقيق عند فحص ملف الدعوى وإصدار الأحكام، وعليه فإن القاضي الإداري له دور مهم في المنازعة الإدارية، وبصفة عامة فإن هناك كثير من القضايا يتوقف الفصل فيها على إجراء الخبرة، كالقضايا المتعلقة بالملكية العقارية، وتقسيم التركة :

أ- تعيين القاضي للخبير : في حالة وقوع نزاع من أجل تقييم العقار، يعين القاضي الخبير من أجل الانتقال إلى الأماكن المتنازع عليها، وإعداد تقرير شامل لذلك، لأن القاضي الإداري يحتاج إلى معلومات متخصصة حول موضوع تقييم الأملاك العقارية، ويتعين على القاضي ان يذكر في منطوق الحكم الأسباب التي فرضت عليه اللجوء الى الخبرة مع ذكر أسم الخبير ولقبه وعنوانه، تحديد مهمته تحديدا دقيقا مع وجوب تحديد اجل للقيام بمهام الخبرة. (jent-bernard auby, 2004 سير عملية الخبرة ونتائجها: تبدأ عملية سير الخبرة من طرف الخبير المعين بمجرد اشعاره بالمهمة الموكلة إليه، إذ يبادر هنا وفي أقرب الأجل بإخبار القاضي بقبوله للمهمة أو إشعاره بتقديم إعفائه من المهمة، ويلزم الخبير بإخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي، وإذا منع الخبير من معاينة المكان أو دخوله أو القيام بما أمر به القانون في القرار ولو بالقوة العمومية، وعند انتقال الخبير إلى المكان المطلوب والتقاءه بالأطراف المعنية فإنه يقوم بسماع أقوالهم، ثم إتمام كل المهام المسندة اليه (شامة، 2001).

هذا وإن لم يقبل الخبير بالمهمة المسند إليه أولم يقيم بها وفق ما تم تحديده، فإنه يجوز الحكم عليه بجميع ما أضعاه من مصروفات والتعويضات، ويستبدل بغيره، وبعد إنجاز الخبير لمهمته عليه أن يضع تقريره

أمام الجهة القضائية التي عينته، وهذا خلال المدة المحددة في القرار، وإذا اقتنع القاضي بتقرير الخبير يصدر قرار بالمصادقة عليه، وبالتالي يحدد قيمة العقار بناء على تقرير الخبرة، أما إذا رأى غير ذلك لا يأخذ برأي الخبير، وهنا له أن يقدر قيمة العقار وله تعيين خبير آخر.

ب- سلطة القاضي اتجاه تقرير الخبرة: يلجأ القاضي إلى التحقيق لكشف الحقيقة وتكوين معرفة ميدانية للوقائع المشككة للنزاع، وهذا بتعيين خبير قضائي في المنازعة. وهنا يسعى لتحقيق الحماية لصاحب الحق، وللقاضي الإداري تجاه كل من تقييم الخبير العقاري سلطة واسعة تمكنه من تحديد القيمة التجارية الحقيقية للملكية العقارية وفق السوق العقارية (شامة، 2001).

ت- سلطة القاضي الإداري تجاه تقييم الإدارة: إن الجهة القضائية المكلفة بعمليات التقييم العقاري ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية والإدارة الجبائية، وفي حالة عدم الرضا بالتقييم الذي تقوم به هذه الجهات فإنه يلجأ إلى القاضي. وهنا تظهر رقابة القاضي الإداري على التقييم الإداري.

ث- سلطة القاضي تجاه الخبرة القضائية: يقوم الخبير بزيارة الأماكن، وسماع أقوال الخصوم، والاطلاع على وثائقهم، وهنا يحزر تقرير الخبرة سيساعد القاضي على حل الإشكالات التي طرحت في القضية إلا أنه غير ملزم بالأخذ به.

ج- صدور حكم المحكمة المختصة في منازعة التقييم العقاري: عند اكتمال التحقيق، لا بد من القاضي المختص اتخاذ جميع الإجراءات الضرورية للفصل في القضية، بعد أن تكون القضية قد هيأت للفصل فيها أي لا تستوجب تحقيق إضافي ويكون الأطراف قد قدموا طلباتهم في الموضوع.

إذ يقوم القاضي بإعداد الملف المتكون من كافة المستندات المقدمة من أطراف وما ترتب عن إجراءات التحقيق وتقارير الخبرة ثم يصدر حكمه في النزاع، وان تعلق الأمر بالقضاء الإداري فالمستشار المقرر هو من يتولى إجراء اعداد التقرير الذي يعرض فيه الوقائع وتحليلها وأوجه الدفاع لكل طرف والطلبات الختامية وتحول الملف هنا لمحافظ الدولة للاطلاع عليه طبقا للمادة 897 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويقوم بإعداد تقريره في أجل شهر ويقوم الرئيس بتحديد تاريخ الجلسة الخاصة بصدور الحكم، هذا وقبل اصدار الحكم (القرار) يمكن للرئيس الاستماع لكل طرف في القضية ان كان ذلك من شأنه الإفادة في الفصل، ويقوم بعدها المحافظ بتقديم تقريره المكتوب والملاحظات الشفوية بعد اقفال باب المرافعة في نهاية الجلسة ثم يصدر الحكم بعد وضع القضية في المداولة (حرزالله، 2015).

الخاتمة:

ختاما يمكن القول ان عملية التقييم العقاري عملية مهمة محددة تعود بمدخيل مالية معتبرة لخزينة الدولة وتدفع بعجلة التنمية الاقتصادية، وهذا من خلال القدرة على التحكم في الوعاء العقاري والحظيرة الوطنية. كما يساهم التقييم العقاري في تسهيل عملية التعامل وتبادل العقارات بين الافراد

ومن بين النتائج المتوصل إليها في هذه الدراسة نذكر:

-ان التقييم العقاري يسمح حقيقة بالوصول الى معرفة قيمة العقارات ومن ثم مساهمة ذلك في دفع عجلة الاستثمار والتنمية في المجال الاقتصادي العقاري

- كما نخلص أيضا الى أن عملية التقييم العقاري تكتسي أهمية بالغة في دفع عملية التنمية الاقتصادية، وهذا من خلال التحكم في الوعاء العقاري وتمويل خزينة الدولة بالعائدات المالية

-ان التقييم مسألة فنية لبد أي يعهد بها الى اهل الاختصاص دون منازع

-ان عملية التقييم لبد فيها من مراعاة معايير موضوعية، وظروف اقتصادية

- وأخيرا يؤخذ على المشرع انه اعطى مهمة تقييم الاملاك العقارية التابعة لدولة لأعوان مديريات أملاك الدولة، دون تمكينهم من تكوين متخصص يسمح لهم بالوصول الى تدقيق فعلي في عملية التقييم. وكمقترحات يمكن تقديمها في اطار هذه الدراسة نذكر:

- ضرورة تدخل المشرع من خلال إنشاء هيئة خاصة بالمختصين بالتقييم العقاري تشرف على تكوين متخصص في مجال تقييم العقارات و اقامة دورات تكوينية لإحاطتهم بكل العوامل و الطرق المبتكرة في مجال التقييم العقاري.

- انشاء مرصد وطني يتكفل بالاشراف على عملية التقييم على المستوى المركزي يقوم بجمع المعلومات حول الأسعار المنتشرة في السوق العقاري، ومن ثم تكوين قاعدة بيانات عقارية تتضمن التسعيرة على مختلف الأقاليم الوطنية والمحلية . لتسهيل عملية وضع خريطة السوق العقارية

- التشجيع على إعداد ملتقيات وطنية في مجال العقار. وهذا بغية دراسة ومناقشة مختلف المشاكل والعوائق التي تعترض عملية التقييم العقاري

- اعداد تكوين متخصص للقضاة في مجال التقييم العقاري وتلقيهم الأصول العلمية والفنية في هذا المجال لكي يتمكنون من حل النزاعات المعروضة عليهم وهذا حتى نضمن استقلالية فعلية لعمل القاضي بعيدا عن تأثير الرأي الاستشاري للخبير العقاري

المراجع:

المراجع باللغة العربية

-أحمد بن محمد خضيري. (2002). *الضوابط الشرعية للتأمين العقاري* (المجلد طبعة 01). بيروت، لبنان: دار المعرفة-الكریم، ح. 1. (2014-2015). النظام القانوني للتقييمات العقارية في التشريع الجزائري. صفحة 22. المدينة، جامعة يحي فارس.

-حرز الله، ع. ا. (2015). النظام القانوني للتقييمات في التشريع الجزائري. ص 22. كلية الحقوق، المدينة: جامعة يحي فارس. -دلاندة، ي. (2010). طرق الطعن العادية وغير العادية في الاحكام والقرارات الصادرة عن القضاء العادي والقضاء الاداري وفق أحكام قانون الاجراءات المدنية والادارية. ص 18. الجزائر، عين مليلة: دار هومة. -سليمان الدليجان. (13 نوفمبر، 2021). التقييم العقاري الصحيح. مهنة التقييم العقاري. الرياض، الغرفة التجارية، السعودية: ملتقى دولي.

-شامة، س. (2001). النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري. 24. الجزائر، عين مليلة: دار هومة. -شريحة، م. ر. (2009). التشريع الجبائي والمالي. دون طبعة. 71، مصر: دار الفكر العربي. -عميرة، أ. ع. (2015). *التأمين العقاري* (Vol. 01 طبعة 01). (الرياض، السعودية: دار المئمن للنشر والتوزيع. -قصاص، س. (2008). المنازعات الجبائية. كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسنطينة: جامعة متنوري. -يحيوي، ع. (2009). الوجيز في الاموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية. 17. عين مليلة: دار هومة.

المراجع باللغة الاجنبية

-jent-bernard auby. (2004). droit de l'urbanisme et de la construction. ,7^{ème} édition, p33. , montchrestien, France.

-Tebib, F. (2007). *l'analyse du marché immobilière, magistère « Management de l'immobilier de la construction et de l'aménagement » Euramed, Ecole de management Marseille, , 2007.p 42* (éd. euramed). France: Ecole de management Marseille.