

التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر

د. كريم حرز الله

أستاذ مؤقت بكلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة البليدة 02

harzallah34@hotmail.fr

ملخص:

اهتمت هذه الدراسة بتحديد التنظيم القانوني لتقييم الأراضي الفلاحية في الجزائر، حيث تعتبر عملية تقييم الأراضي الفلاحية عملية قانونية وتقنية يقوم بها أشخاص مؤهلون كذلك معتمدين على طرق معينة وذلك لمحاولة الوصول إلى الثمن الحقيقي الأقرب للأرض الفلاحية.

إذ نجد أن عملية تقييم الأراضي الفلاحية ترتبط بمجموعة من العوامل التي تؤثر بشكل مباشر في قيمتها التجارية وذلك بحسب موقعها، مساحتها، شكلها، تهيئتها،... الخ، مما يجعل من عملية التقييم العقاري متعددة الأبعاد تتأثر بكافة العوامل المرتبطة بالعقار وترتبط كذلك بمجموعة الطرق التي يعتمد عليها لتقييم العقار.

Résumé :

Cette étude porte sur la détermination de l'organisation juridique de l'évaluation des terres agricoles en Algérie du fait qu'elle est considérée comme une opération réglementaire et technique d'estimation des terres agricoles réalisée par des personnes compétentes à cet effet et se base sur des méthodes précises pour parvenir à établir une valeur réelle la plus proche des terres agricoles.

Or, on relève que l'opération d'évaluation des terres agricoles est liée à un ensemble de facteurs touchant d'une façon directe sa valeur commerciale et cela en raison de son emplacement, sa superficie, sa forme et sa viabilité...etc. ce qui attribue à l'opération d'estimation immobilière plusieurs dimensions affectée par l'ensemble des facteurs ayant trait à l'immeuble et est également subordonnée à plusieurs méthodes sur lesquelles se base l'estimation immobilière.

الكلمات المفتاحية: لتقييم الأراضي الفلاحية، التقييم العقاري، الأراضي المنتجة، الأراضي الفلاحية الوقفية، السوق العقارية، المسح العقاري، المعاملات العقارية.

مقدمة:

من خلال هذا البحث سيتم التطرق إلى الكيفية التي تتم بها عملية التقييم والتي تختلف باختلاف العقار محل عملية التقييم، فتقييم العقارات المبنية يختلف عن تقييم العقارات غير المبنية، بل وحتى هذه الأخيرة تختلف في تقييمها بحسب طبيعتها (أراضي فلاحية، أراضي صالحة للبناء)، إذ نجد أن عملية التقييم العقاري لمختلف العقارات المبنية أو غير المبنية ترتبط بمجموعة من العوامل التي تؤثر بشكل مباشر في قيمتها التجارية زيادة أو نقصاناً، وذلك بحسب موقعها، مساحتها، شكلها، تهيئتها... الخ، مما يجعل من عملية التقييم العقاري متعددة الأبعاد تتأثر بكافة العوامل المرتبطة بالعقار ذاته هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد عملية التقييم العقاري ترتبط بمجموعة من الطرق التي يتم بها تقييم العقار، وكل طريقة تستجيب لشروط وظروف معينة ما إن توفرت تحددت على أساسها الطريقة الملائمة في عملية التقييم.

بحيث نحاول من خلال هذه الدراسة التطرق لكيفيات تقييم الأراضي الفلاحية وذلك من خلال تحديد تعريفها ثم توضيح مختلف العوامل المؤثرة في تقييمها سواء كانت مادية، اقتصادية أو قانونية هذا من جهة، ومن جهة أخرى شرح مختلف الطرق المعتمدة في تقييم هذا النوع من العقارات. اعتمد المشرع الجزائري في عملية تقييم الأراضي الفلاحية على مجموعة من العوامل والطرق مراعيًا في ذلك خصائص هذا النوع من الأراضي، لذا ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى ثلاثة مباحث، نتناول في المبحث الأول مفهوم الأراضي الفلاحية، وفي المبحث الثاني عوامل تقييم هذه الأراضي وفي المبحث الثالث طرق تقييمها.

المبحث الأول: مفهوم الأراضي الفلاحية

نتناول من خلال هذا المبحث تعريف الأراضي الفلاحية والتي سيتم دراستها (المطلب الأول)، ثم بيان أصنافها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف الأراضي الفلاحية

لقد عرف المشرع الجزائري الأراضي الفلاحية بموجب أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري كما يلي: "الأرض الفلاحية أو ذات الوجهة الفلاحية في مفهوم هذا القانون هي كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنوياً أو خلال عدة سنوات إنتاجاً يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكاً مباشراً أو بعد تحويله"⁽¹⁾. من خلال استقراء نص هذه المادة يمكن القول بأن المشرع قد عرف الأراضي الفلاحية من خلال الخصائص التالية:

- أ- أراضي منتجة: فالأراضي غير المنتجة، لا تُعد أراضي فلاحية.
- ب- يجب أن تنتج بتدخل الإنسان عن طريق الحرث والغرس والزرع والسقي وغيرها من الظروف الملائمة للإنتاج الفلاحي⁽²⁾، باستعمال الأجهزة التقليدية أو الحديثة⁽³⁾، وبمفهوم المخالفة فإن الأراضي التي تنتج طبيعياً دون تدخل الإنسان فلا تُعد أراضي فلاحية، بل تُعد أراضي رعوية أو حلفائية أو غابية كونها ذات غطاء نباتي تنتجه الطبيعة.
- ج- إنتاجاً يكون سنوياً أو خلال عدة سنوات، إذ قد يكون الإنتاج (دورياً) مثل إنتاج الحبوب والبقول أو خلال عدة سنوات كالأشجار المثمرة، حيث يتم جني الثمار خلال عدة سنوات ثم تتحول بصفة دورية عندما تصبح مثمرة.
- د- لها دور اقتصادي يتمثل في إشباع حاجيات الإنسان والحيوان، وذلك باستغلال منتوجها الزراعي في الصناعة، أي بعد تحويله إلى منتوج صناعي كتعليب الطماطم وتصبير الخضر والفواكه... الخ⁽⁴⁾.

من خلال ما سبق نلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد على عدة معايير لتعريف الأراضي الفلاحية على خلاف المشرع التونسي الذي ركز على المعيار الطبوغرافي للأرض والمتمثل في احتوائها على طاقات طبيعية ومناخية، حيث عرفها بموجب القانون رقم 87/83 المؤرخ في 1983/11/11

¹ - أنظر المادة 04 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، لسنة 1990.

² - نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، بدون طبعة، 2007، ص 75.

³ - أ. دغيش أحمد، شفعة الدولة والجماعات المحلية، الملتقى الوطني حول العقار في القانون الجزائري والقانون المقارن، المركز الجامعي، بشار، يومي 22 و23 أبريل 2008، ص 198.

⁴ - نعيمة حاجي، مرجع سابق، ص 75.

المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية كما يلي: "يقصد بالأراضي الفلاحية حسب مفهوم هذا القانون كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي أو التي يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج وكذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراضي فلاحية بأمثلة التهيئة المصادق عليها بصفة قانونية بالمناطق العمرانية والسياحية والصناعية"⁽⁵⁾.

كما أن المشرع الجزائري ومن خلال هذا التعريف لم يفرق بين الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية الخاصة أو الأراضي الفلاحية الوقفية أو الأراضي التابعة للخواص، وذلك راجع لإتحاد الوظيفة الاقتصادية والاجتماعية⁽⁶⁾، وبالتالي تستدعي عدم التفرقة بين هذه الأراضي في مفهوم هذا القانون.

المطلب الثاني: أصناف الأراضي الفلاحية

ميز المشرع الجزائري في إطار قانون التوجيه العقاري بين نوعين من تصنيفات الأراضي الفلاحية أولهما التصنيف الطبوغرافي، وثانيهما التصنيف القانوني، وسنحاول بيانهما في نقطتين على التوالي:

الفرع الأول: التصنيف الطبوغرافي للأراضي الفلاحية.

لقد اعتمد المشرع الجزائري لتصنيف الأراضي الفلاحية على معايير طبوغرافية بحتة تميل لعلم الاقتصاد الزراعي أكثر ما تفسر العلاقة القانونية التي يتألف منها العقار الفلاحي وهي التربة، المناخ، الانحدار وقابلية التربة للسقي⁽⁷⁾، فبخصوص التصنيف الأول فهي تشمل الأراضي الفلاحية الخصبة جداً والخصبة، بالنسبة للأراضي الفلاحية الخصبة جداً والتي عرفها المشرع بأنها الأراضي ذات الطاقة الإنتاجية العالية، والتي تتميز بالعمق وحسن تربتها المسقية أو القابلة للسقي⁽⁸⁾.

⁵ - أنظر القانون رقم 87/83 المؤرخ في 11-11-1983، المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية في القانون التونسي، نقلاً عن: منير الفرشيشي، محاضرات في القانون العقاري التونسي، منشورات مجمع الأطرش للكتاب المختص، تونس، بدون طبعة، 2011، ص 59 و60.

⁶ - أ. دغيش أحمد، المرجع السابق، ص 198.

⁷ - أ. عجة الجليلي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، القبة، الجزائر، بدون طبعة، 2005، ص 238 و239.

⁸ - أنظر المادة 06 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

أما عن الأراضي الفلاحية الخصبة فيُقصد بها طبقاً لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري بأنها الأراضي المتوسطة العمق، المسقية أو القابلة للسقي أو الأراضي الحسنة العمق غير المسقية، الواقعة في مناطق رطبة أو شبه رطبة ولا تحتوي على أي عائق طبوغرافي⁽⁹⁾. وعن التصنيف الثاني فهي الأراضي الفلاحية ذات الخصوبة المتوسطة أو الضعيفة، فبالنسبة للأولى فهي الأراضي التي عرفها المشرع من خلال مشتملاتها التي تتضمن الأراضي الفلاحية المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق، والأراضي غير المسقية المتوسطة العمق ونسبة الأمطار فيها متغيرة، ولا تحتوي على عوائق طبوغرافية، بالإضافة للأراضي غير المسقية التي تحتوي على عوائق متوسطة في الطبوغرافية وفي العمق ورسوخها كبير ونسبة الأمطار فيها متغيرة، كما يشتمل على الأراضي غير المسقية المتوسطة العمق، ونسبة الأمطار فيها متوسطة أو مرتفعة مع عوائق متوسطة في الطبوغرافية⁽¹⁰⁾.

أما عن الأراضي الفلاحية ضعيفة الخصوبة فقد عرفها المشرع على أنها الأراضي التي تحتوي على عوائق طبوغرافية كبيرة وعوائق في نسبة الأمطار والعمق والملوحة، والبنية والانجراف⁽¹¹⁾.

الفرع الثاني: التصنيف القانوني للأراضي الفلاحية.

لقد صنف المشرع الملكية الفلاحية إلى ثلاثة أصناف، فيمكن أن تكون تابعة للأمالك الوطنية الخاصة أو الملكية الخاصة أو الوقفية⁽¹²⁾، وتُعد الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ملك للدولة دون سواها⁽¹³⁾، وهي مصنفة ضمن أملاكها الخاصة طبقاً لأحكام القانون رقم 30/90 المؤرخ في

⁹ - أنظر المادة 07 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

¹⁰ - أنظر المادة 08 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

¹¹ - أنظر المادة 09 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

¹² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2009، ص 08 و 09.

¹³ - رغم أن قانون الأملاك الوطنية يعتبر الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية ملك للدولة دون سواها، إلا أن بعض الجهات القضائية تخالف هذا المبدأ باعتبارها للبلدية في حكم قضائي بملكية الأراضي الفلاحية حيث جاء في القرار رقم 202362 المؤرخ في 2000/05/08 عن مجلس الدولة، الغرفة الأولى، غير منشور: "حيث أنه خلافاً لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه وبعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر، وتجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقاً لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك، حيث أنه في هذه الحالة لا يجوز تحويل

1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم⁽¹⁴⁾، ولقد اهتم المشرع بهذا النوع من الأراضي، حيث نظم كيفية استغلالها استغلالاً أمثل بموجب القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، الذي يُحدد شروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، بتقريره الامتياز كنمط لاستغلالها⁽¹⁵⁾.

ويُعد الامتياز عقد تمنح بموجبه الدولة للمستثمرين حق استغلال الأراضي الفلاحية، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية⁽¹⁶⁾، ويبقى تملك الدولة عبر مختلف أجهزتها المركزية واللامركزية وسلطات وصلاحيات واسعة كسلطة الرقابة المستمرة على كميات استغلال هذه الأراضي وسلطة توقيع الجزاءات عند إخلال المستثمرين بالتزاماتهم القانونية والتعاقدية.

أما عن التصنيف القانوني الثاني للأراضي الفلاحية فهي الأراضي التابعة للملكية الخاصة، والتي عرفها المشرع الجزائري بأنها الملكية بوجه عام في أحكام الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم المتضمن القانون المدني بأنها: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"⁽¹⁷⁾.

من خلال هذا الأمر يتضح أن المشرع الجزائري جعل من حق الملكية حق مُقيد باحترام النصوص القانونية والأنظمة المعمول بها، ولم يكتف المشرع بهذا التعريف العام للملكية ليضع تعريفاً خاصاً بالملكية العقارية بموجب أحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، المتضمن قانون التوجيه العقاري، حيث جاء فيه مايلي: "الملكية العقارية الخاصة هي حق

الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وإن كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال، هذا القرار نقلاً عن الأستاذ حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص 108.

¹⁴ - أنظر المادة 18 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

¹⁵ - أنظر المادة 03 من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 2010/08/15، المتعلق بتحديد شروط وكميات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 46، المؤرخة في 2010/08/18.

¹⁶ - أنظر المادة 04 من القانون رقم 03/10، السابق الذكر.

¹⁷ - أنظر المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها⁽¹⁸⁾.

من خلال ما تقدم نجد أن المشرع بموجب قانون التوجيه العقاري وسع في مفهوم الملكية العقارية من خلال توضيحه لمشتملاتها (ملكية العقار في حد ذاته - بما يعرف بملكية الرقبة - وملكية الحقوق العينية العقارية المتفرعة عنه).

وفي هذا الشأن أيضاً، قيد المشرع مالك العقار بضرورة أن يكون استعماله لملكيته العقارية وفقاً لطبيعة العقار أو وفقاً لما أعد له، وتُعد الملكية العقارية حق عيني أصلي يعطي لصاحبه حق الانتفاع والتصرف، وبذلك فحق الملكية أوسع الحقوق وأشملها.

وبالنظر للوظيفة الاقتصادية والاجتماعية للملكية العقارية الفلاحية الخاصة، جعل المشرع الجزائري استغلال الأراضي الفلاحية واجباً قانونياً على كل مالك لها⁽¹⁹⁾، ورتب جزاءات عند مخالفة هذا الالتزام تصل إلى حد التجريد من الملكية حسب ما جاء في قانون التوجيه العقاري⁽²⁰⁾، لذا منع تحويلها عن وجهتها الفلاحية خارج الحالات التي نظمها قانون التهيئة والتعمير.

أما عن التصنيف الثالث فهي الأراضي الفلاحية الوقفية، حيث عرف المشرع الجزائري الوقف في أكثر من قانون وفي مراحل زمنية مختلفة، فقد عرفه من خلال قانون الأسرة على أنه: "الوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأييد والتصدق"⁽²¹⁾.

كما عرفه القانون رقم 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه: "الأملاك الوقفية هي الأملاك العقارية التي حبسها مالكيها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائماً تنتفع

¹⁸ - نظر المادة 27 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

¹⁹ - للتوضيح أكثر، فيما يخص الالتزام باستغلال الأراضي الفلاحية، راجع: بركان فضيلة، عدم استغلال الأراضي الفلاحية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2005، ص 23 و24.

²⁰ - ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2013، ص 83.

²¹ - أنظر المادة 213 من القانون رقم 11/84 المؤرخ في 09/06/1984، المتضمن قانون الأسرة، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 24، المؤرخة في 12/06/1984.

به جمعية خيرية أو جمعية ذات منفعة عامة سواء أكان هذا التمتع فورياً أو عند وفاة الموصين الوسطاء الذين يعينهم المالك المذكور⁽²²⁾.

وأخيراً عرفه القانون رقم 10/91 المتضمن قانون الأوقاف المعدل والمتمم على أنه: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير"⁽²³⁾.

نلاحظ من خلال استقراء أحكام المواد المذكورة أعلاه، أن قانون الأسرة عبر عن كلمة الوقف بكلمة المال التي تشمل المنقول والعقار، في حين جعله قانون التوجيه العقاري حكراً على العقار وحده، دون غيره، بينما جاء قانون الأوقاف شاملاً للعقار والمنقول والمنفعة فيما عدا ذلك، فإن هذه القوانين تتفق جميعها على فكرة التأييد في الوقف وطابعه الخيري.

بالإضافة إلى ذلك، فقد حدد المشرع كيفية استغلال العقار الفلاحي الوقفي كصنف من أصناف الملكية العقارية، فبالنسبة للأراضي الوقفية الصالحة للزراعة فخصها المشرع بعقد المزارعة الذي عرفه المشرع في الفقرة الأولى من نص المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 07/01 المؤرخ في 2001/05/22⁽²⁴⁾ المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضاً زراعية خالية من الزرع أو الشجر، أما الأراضي الفلاحية المغروسة بالأشجار ونحوها فخصها المشرع بعقد المساقاة، والذي عرفه المشرع في الفقرة الثانية من نص المادة 26 مكرر 01 من القانون رقم 07/01 المتعلق بالأوقاف، وهذا العقد يستثمر به الملك الوقفي إذا كان هذا الملك أرضاً فلاحية مغروسة بالأشجار، ويرجع مصدر هذين العقدين إلى الشريعة

²² - أنظر المادة 31 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18، المعدل والمتمم، السابق الذكر.

²³ - أنظر المادة 03 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 21، المؤرخة في 1991/05/08.

²⁴ - الجريدة الرسمية العدد 29، المؤرخة في 2001/05/23.

الإسلامية، وهي عبارة عن إيجارات فلاحية ذات طبيعة خاصة، الهدف من ورائها استثمار الأراضي الفلاحية الموقوفة بزراعتها وخدمتها عن طريق الغير⁽²⁵⁾.

أما الأراضي الفلاحية البور، فقد خصها المشرع بعقد الحكر، وهو من الإيجارات الطويلة المدة، يستمد أصله من الشريعة الإسلامية، وقد شرع هذا العقد بغرض استصلاح الأراضي الفلاحية البور، وجعلها خاضعة للاستثمار، ويُعتبر هذا العقد قيد خطير على الملكية الوقفية لأنه يرتب للمحتكر حقاً عينياً على العقار الوقفي⁽²⁶⁾.

المبحث الثاني: عوامل تقييم الأراضي الفلاحية

وضع المشرع الجزائري ثلاثة عوامل تقديرية لتقييم الأراضي الفلاحية، وسنحاول دراستها من خلال تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب نتناول في المطلب الأول العوامل المادية، وسنتناول في المطلب الثاني العوامل الاقتصادية، ثم سيتم تناول العوامل القانونية في المطلب الثالث.

المطلب الأول: العوامل المادية

تشتمل العوامل المادية التي يتم الاعتماد عليها من أجل تقييم الأراضي الفلاحية في طبيعة ونوعية التربة، الأغراس، الظروف المناخية والخصوصيات الفيزيائية للقطعة من حيث الشكل، التضاريس، المنافذ، الممرات والصيانة.

الفرع الأول: طبيعة ونوعية التربة.

يُعتبر هذا العامل، العامل الأساسي المحدد لقيمة الأراضي الفلاحية، فنوعية التربة وجودتها هي التي تحدد طاقات وإمكانيات الأراضي الفلاحية في الإنتاج، وهذه الأخيرة هي المحرك الأساسي

²⁵ - خيرة جطي، عقود استثمار واستغلال وتنمية الأراضي الفلاحية الموقوفة المستحدثة بموجب القانون رقم 07/01 المعدل والمتمم للقانون رقم 10/91 المتعلق بالأوقاف، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2005، ص 06، 07، 43 و 44.

²⁶ - د. خالد بوشمة، إشكالية المرجعية في تنظيم استثمار الملك الوقفي، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة البلدة 02، العدد 05، لسنة 2013، ص 24، 25.

للطلب عليها وقيمتها في السوق، ولذلك فالأراضي الفلاحية ذات التربة الجيدة والجودة العالية يكون الطلب عليها مرتفعاً في السوق وتكون قيمتها بفعل ذلك مرتفعة، وكلما قلت جودتها كلما تراجعت قيمتها بفعل تراجع الطلب عليها، وتحدد طبيعة ونوعية التربة بناء على تركيبها الفيزيائية والكيميائية، سمك الطبقة الصالحة للزراعة، درجة نفاذيتها ونوعية النباتات التي على سطح الأرض⁽²⁷⁾.

الفرع الثاني: نوعية الأغراس.

تُحسب قيمة الأغراس على أساس نوعيتها الفيزيائية الموجودة فيها، وذلك بالنظر إلى عدد الأغراس وتوزيعها تبعاً لجوهرها وهيئتها بطريقة تسمح لها بنمو أحسن، بالإضافة إلى عمرها حيث يُعد هذا الأخير محددًا أساسياً في قيمة الأغراس، كما أن عامل التهوية له دور في رفع قيمة هذه الأرض الفلاحية أو انخفاضها.

الفرع الثالث: الظروف المناخية.

تتمثل الظروف المناخية في التساقط (المطر، البرد، الثلج)، مدى تعرض الأرض لأشعة الشمس، مدى تعرضها للرياح، وهذه العناصر المناخية تمثل العناصر الأساسية لحياة أي نبات، والتي يعبر عنها علمياً بالضوء والحرارة والماء والهواء.

وتبعاً للظروف السائدة في منطقة ما يتحدد نوع الغطاء النباتي الذي ينمو بها بما فيها الفلاحية الصالحة للزراعة في تلك المنطقة، فالأقاليم المناخية هي التي تحدد الأقاليم النباتية، وتأثير هذا العامل على قيمة الأراضي الفلاحية في السوق العقارية يتمثل في كونه هو الذي يُحدد بصفة طبيعية الأنواع النباتية الفلاحية الممكن زراعتها⁽²⁸⁾، وهذا معناه أنه هو الذي يُحدد إمكانيات استغلال الأراضي الفلاحية، وعلى أساس هذه الأخيرة يتحدد الطلب عليها وقيمتها تبعاً لذلك في السوق العقارية.

الفرع الرابع: الشكل.

يلعب عامل الشكل دوراً مهماً في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية في السوق العقارية، فحسب شكل القطعة الأرضية تتحدد المساحة الممكن استغلالها منها، وتكون هناك إمكانية الاستغلال الأمثل في الحالات التي يكون فيها شكل القطعة منتظماً، وهذا ما يجعل قيمتها مرتفعة في السوق

²⁷ - أ. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، بدون طبعة، 2002، ص 94.

²⁸ - عمراوي بن يوسف، الأسس النظرية لتقييم العقارات المعمارية، دار أسامة، الجزائر، بدون طبعة، 2008، ص 87.

مقارنة بالأراضي الفلاحية ذات الشكل غير المنتظم، وذلك راجع لعوائق الاستغلال الناجمة عن شكل القطعة الأرضية، والمتمثلة في عدم القدرة على الاستغلال الكامل لمساحة الأرضية⁽²⁹⁾، حيث أن الشكل غير المنتظم يؤدي لتكوين زوايا ضيقة صعبة الاستغلال أحياناً، وغير قابلة للاستغلال أحياناً أخرى.

الفرع الخامس: التضاريس.

تعطي القطعة الأرضية المستوية والسهلية عدة امتيازات في حال استغلالها، وتكون قيمتها بفعل ذلك مرتفعة نتيجة لارتفاع الطلب عليها في السوق العقارية عكس الأراضي ذات التضاريس الصعبة والتي يصعب استعمال الآلات الفلاحية فوقها الأمر الذي يجعلها أقل مردودية، وكذلك تؤثر التضاريس الصعبة سلباً على نوعية التربة، حيث أن الأراضي الفلاحية المائلة تفقد موادها المعدنية بسهولة نتيجة لانجرافها بفعل تأثير الأمطار، وهذا كله يؤثر سلباً على قيمتها في السوق العقارية.

الفرع السادس: المنافذ والممرات.

تمثل المنافذ والممرات وسائل الاتصال بالقطعة الأرضية والدخول إليها والخروج منها، وبالتالي كلما كان الدخول إلى القطعة الأرضية والخروج منها سهلاً، وكانت قريبة من الطريق العمومي كلما ساهم هذا إيجابياً في قيمتها في السوق، فالطريق العمومي يعطي امتيازات كبيرة للأراضي الفلاحية المجاورة له أو المطلّة عليه خاصة في نقل وتسويق المحاصيل، بينما الأراضي الفلاحية البعيدة عن الطريق العمومي والأراضي الفلاحية المحصورة تزداد تكاليف نقل محاصيلها وهذا يساهم بشكل سلبي في قيمتها⁽³⁰⁾.

الفرع السابع: حالة صيانة التربة.

وتتمثل في جميع أعمال الصيانة والتهيئة والإصلاح التي يقوم بها مستغل القطعة الأرضية، بغرض تحسين نوعيتها والمحافظة على خصوبتها بهدف الرفع من إنتاجيتها كحرثها وتسميدها وصيانة قنوات صرف المياه وقنوات السقي... الخ، فكلما توفر هذا العامل كلما أدى ذلك إلى الزيادة في

²⁹ - Note N° : 2810 E/DGDN/DODF/EXP, du 23-07-1991, Détermination de la valeur vénale des biens ruraux, Alger, p 03.

³⁰ - أ. سماعين شامة، المرجع السابق، ص 94.

القدرة الإنتاجية للقطعة الأرضية، وبالتالي يجعل من الأرض الفلاحية ذات قيمة كبيرة في السوق العقارية.

المطلب الثاني: العوامل الاقتصادية.

إن للعوامل الاقتصادية دوراً هاماً في تقييم الأراضي الفلاحية، وذلك لارتباط قيمة هذا النوع من الأراضي بالجانب الاقتصادي من حيث درجة تطوره أو ركوده في المنطقة.

الفرع الأول: درجة التطور الاقتصادي في المنطقة.

إن المناطق ذات المستوى الاقتصادي المتطور تكون واسعة ومتنوعة الاستهلاك ونتيجة لذلك يزداد الطلب في الاستثمار في الأراضي الفلاحية⁽³¹⁾، وهذا الأخير يؤدي إلى ارتفاع قيمتها في السوق العقارية.

الفرع الثاني: الموقع.

يلعب موقع القطعة الأرضية دوراً أساسياً في عملية تقييمها، فكلما كانت قريبة من الطرق العمومية والتجمعات السكانية والمراكز التجارية والأسواق المحلية المتواجدة بالمنطقة كلما كانت قيمتها التجارية مرتفعة، وذلك بالنظر للامتيازات الكبيرة التي يمنحها هذا الموقع، حيث أن الطلب على المحاصيل الزراعية في هذه الحالة دائم وكبير، كما يمكن بيعها في الأسواق والمراكز التجارية بسهولة وبسرعة وبأقل التكاليف عكس ما إذا كان موقع الأرض الفلاحية بعيد عن الطرق العمومية والأسواق والمراكز التجارية والتي تكون قيمتها منخفضة⁽³²⁾.

المطلب الثالث: العوامل القانونية

تمثل العوامل القانونية المؤثرة في تحديد قيمة الأراضي الفلاحية أساساً في الارتفاقات القانونية، والمتمثلة في ارتفاعات القانون العام وهي بصفة عامة الارتفاقات المدرجة في قانون التهيئة والتعمير أو

31 - Larbi Zedjiga, les facteurs d'appréciation et les méthodes d'évaluation domaniale, Mémoire de fin d'études de troisième cycle spécialisé en finances publiques, Institut Maghrébin d'économie douanière et fiscale, Alger, 2012, p 126.

32 - أ. سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 95.

في بعض النصوص القانونية الخاصة، وارتفاقات القانون الخاص والمرتكزة أساساً على حق المرور الذي يحوله القانون للأشخاص المحصورة أراضيهم⁽³³⁾.

المبحث الثالث: طرق تقييم الأراضي الفلاحية

لتقييم الأراضي الفلاحية حدد المشرع أربع طرق أساسية والتي سيتم تناولها في هذا الفرع، والمتمثلة في طريقة التقييم بالمقارنة المباشرة، طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار، طريقة التقييم بواسطة المردودية، وطريقة التقييم بواسطة الدخل، بالإضافة لتقييم المغارس بالنسبة للأراضي التي بها مغارس حسب طريقة قيمة الاستبدال.

المطلب الأول: طريقة التقييم بالمقارنة المباشرة

تطبق هذه الطريقة على المناطق الفلاحية التي تكون فيها السوق العقارية نشيطة، الأمر الذي يفترض وجود عدد كبير من عناصر المقارنة، أي وجود عمليات بيع أو شراء في السوق العقارية لأراضي فلاحية مطابقة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم، وأساس هذه الطريقة هو دراسة بطاقات المعاملات العقارية المحلية ومعرفة القيم الحالية للأراضي الفلاحية الحاملة لنفس الأوصاف، وعندها تطبق مباشرة القيمة المستخلصة على الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم⁽³⁴⁾.

ولتنفيذ هذه الطريقة يجب على المقيم العقاري إتباع مجموعة من الخطوات التي تتمثل في وجوب تحديد جميع مواصفات الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم (الشكل، المساحة، التضاريس، الموقع، حالة الصيانة، نوعية التربة... الخ)، مع ضرورة القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق العقارية عن عمليات البيع أو الشراء الحديثة العهد للأراضي الفلاحية المطابقة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم.

بالإضافة لقيام المقيم العقاري بتحليل ودراسة لهذه المعاملات والأسعار المطبقة عليها قصد التأكد من مصداقيتها واستبعاد الأسعار غير الصادقة التي لا تعكس الأسعار الجاري التعامل بها في

33- Khahouadji Mohammed Riyadh, La conduite d'un projet d'expertise d'évaluation immobilière par la qualité, Mémoire pour l'obtention du diplôme de master en Génie Civil, Faculté de Technologie, Université Aboubekr Belkaid Tlemcen, 2013, p 97.

34- Ferhat Tebib, l'analyse du marché immobilier et l'application des méthodes d'évaluation immobilière, Master "Management de l'immobilier de la construction et de l'aménagement", Euromed, Ecole de management, Marseille France, 2007, p 67.

السوق، وهذا لاستنتاج القيمة المرجعية للتقييم من عناصر المقارنة، والقيام بتطبيق القيمة المستخرجة مباشرة على القطعة الأرضية الفلاحية المراد تقييمها⁽³⁵⁾، وبهذا يتم تحديد القيمة التجارية للأرض الفلاحية وفق طريقة المقارنة المباشرة.

المطلب الثاني: طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار

تعتبر هذه الطريقة من أنجع الطرق المعتمدة في مجال تقييم هذا النوع من الأراضي، بحيث تقوم على تحديد السعر المتوسط للهكتار انطلاقاً من دراسة معطيات السوق العقارية المحلية للأراضي الفلاحية الأكثر قرباً وتشابهاً مع القطعة المراد تحديد قيمتها التجارية⁽³⁶⁾، ولتنفيذ هذه الطريقة يجب أولاً تحديد جميع مواصفات الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم (المساحة، التضاريس، الموقع حالة الصيانة، نوعية التربة... الخ)، ثم القيام بإجراء أبحاث معمقة في السوق عن التصرفات العقارية الحديثة في مجال هذا النوع من الأراضي.

وبعدها يتم القيام بتحليل جميع المعاملات والاعتماد على الأسعار التي لها نفس المواصفات واستبعاد الأسعار التي لا تعكس السعر المتعامل به في السوق العقارية، ثم يقوم المقيم العقاري بحساب السعر المتوسط للهكتار لمجموعة القطع الأرضية التي تحمل نفس المواصفات والمميزات وتطبيقه على مساحة القطعة الأرضية موضوع عملية التقييم⁽³⁷⁾، وبهذا نكون قد توصلنا إلى تحديد قيمة القطعة الأرضية وفق طريقة التقييم بالسعر المتوسط للهكتار.

المطلب الثالث: طريقة التقييم عن طريق المردودية (الإنتاجية)

تقيم الأراضي الفلاحية وفق هذه الطريقة بواسطة مردوديتها، فمردودية أو عائد الأرض الفلاحية يمثل العامل الأساسي المحدد لقيمتها في السوق العقارية، فالطلب على الأراضي الفلاحية يعتمد على عامل المردودية وعلى أساس هذا الأخير تتخذ قرارات شراء أو عدم شراء الأراضي

³⁵ - Note N° : 2810 E/DGDN/DODF/Exp, du 23-07-1991, op-cit, p 04.

³⁶ - أعمار بجاوي، المرجع السابق، ص 102، وللتوضيح أكثر فيما يخص دراسة معطيات السوق العقارية المحلية للأراضي الفلاحية.

37- Sam Hayat, la fiscalité immobilière, mémoire de fin d'études de troisième cycle spécialisé en finances publiques, Institut Maghrébin d'économie Douanière et fiscale, Alger, 2009, p 117.

الفلاحية⁽³⁸⁾، بمعنى أن الاستثمار في الأراضي الفلاحية يتوقف على المداخيل التي تجنيها، فكلما كانت مردودية الأرض الفلاحية كبيرة كلما ارتفعت قيمتها في السوق نتيجة لارتفاع الطلب عليها، وكلما انخفضت مردوديتها كلما انخفضت قيمتها في السوق العقارية.

فالقيمة التجارية للأرض الفلاحية وفق هذه الطريقة تساوي الناتج الصافي المتوسط تقسيم نسبة المردودية⁽³⁹⁾، فبالنسبة لتحديد الناتج الصافي المتوسط للأرض الفلاحية يجب القيام بدراسة معمقة قصد معرفة حجم الإنتاج السنوي الإجمالي المتوسط للأراضي الفلاحية المماثلة وذلك بالاعتماد على المعلومات المتوفرة لدى المصالح الفلاحية ومصالح أملاك الدولة، وبعد تحديد كمية الإنتاج المتوسطة للأراضي الفلاحية المماثلة يتم القيام بتحديد قيمته على أساس سعر تسويقه في سوق المنتج الفلاحي⁽⁴⁰⁾، وعليه فقيمة الإنتاج الصافي المتوسط تساوي كمية الإنتاج المتوسطة مضروبة في سعر تسويق الوحدة من هذا المنتج المستنتج.

أما بخصوص تحديد معدل المردودية الذي يُبين العلاقة الكائنة بين قيمة الأرض الفلاحية ومردوديتها، وتحديدته يجب أن يكون مستنتج من دراسة السوق العقارية المحلية الخاصة بالأراضي الفلاحية من نفس نوع الأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم، ولذلك يجب أولاً القيام بالبحث في السوق العقاري المحلي عن المعاملات العقارية الخاصة بالأراضي الفلاحية المماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم، ثم القيام بدراسة وتحليل جميع المعاملات واستبعاد المعاملات التي تمت دون السعر الجاري التعامل به في السوق.

وبعد ذلك يتم تحديد الناتج الإجمالي لكل عنصر من عناصر المقارنة وقيمه في السوق العقارية، ثم القيام بحساب معدل المردودية لكل عنصر من عناصر المقارنة، وذلك بتطبيق العلاقة التالية: معدل المردودية يساوي قيمة عنصر المقارنة مقسوم على الناتج الإجمالي، وبذلك نتحصل على مجموعة من معدلات مردودية متقاربة فيما بينها خاصة بأراضي فلاحية مماثلة للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم ونقوم بحساب المعدل المتوسط لهذه العناصر.

38- أعمار يحيوي، المرجع السابق، ص 103.

39- أ. سماعيل شامة، المرجع السابق، ص 97 و98.

40- أعمار يحيوي، مرجع سابق، ص 104.

وفي الأخير لمعرفة القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع عملية التقييم نقوم بحسابها وفق العلاقة التالية⁽⁴¹⁾: قيمة الأرض = (الناتج الصافي)/(معدل المردودية)

المطلب الرابع: طريقة التقييم حسب الدخل (الربع)

تمثل هذه الطريقة في تحديد القيمة التجارية للأراضي الفلاحية التي تكون محل عقد إيجار ولا يهم إذا كان بدل الإيجار نقدي أو قسط من المنتج، وتساوي القيمة التجارية للأرض الفلاحية موضوع التقييم مبلغ الدخل الصافي السنوي تقسيم نسبة الرسمة⁽⁴²⁾.

خاتمة:

ما نخلص إليه في نهاية هذه الدراسة هو أن التقييم العقاري باعتباره عملية تقنية يقوم على مبادئ معينة وفقاً لعوامل وطرق محددة بهدف تحديد القيمة التجارية للعقارات محل التقييم والحقوق العقارية في زمان ومكان معينين، هذا الأمر يتطلب مهارات فنية وعلمية في الأشخاص المكلفين بعملية التقييم، وقد خصص المشرع الجزائري لموضوع التقييم العقاري نصوصاً قانونية وتنظيمية نظراً لأهميته الكبيرة على المستوى القانوني، الاقتصادي والاجتماعي، فعلى المستوى القانوني يُعد التقييم العقاري جزءاً لا يتجزأ من المنظومة القانونية الجزائرية، وبخصوص الجانب الاقتصادي، فعملية التقييم تُعد آلية لتحديد القيمة الاقتصادية للعقارات، والتي سُسهم بشكل إيجابي في الارتقاء بالاستثمارات، أما على المستوى الاجتماعي فإن معرفة قيمة العقار سيسهل على الأفراد التعامل به ومعرفة أهمية الصفقة التي سيقدمون عليها كما سيتعرفون على حساسية تصرفهم.

ومن خلاله تم التركيز على تقييم الأراضي الفلاحية والتي يكون تقييمها من خلال الاعتماد على عامل مادي يشمل (طبيعة ونوعية التربة، نوعية الأغراس، الظروف المناخية، التضاريس، الممرات والمنافذ)، وعامل اقتصادي يشمل (درجة التطور الاقتصادي للموقع)، وعامل قانوني يشمل (ارتفاقات القانون العام والخاص)، وتشمل طرق تقييم هذه الأراضي أربع طرق أساسية تتمثل الطريقة الأولى في التقييم بالمقارنة المباشرة (المناطق الفلاحية التي تكون فيها السوق العقارية نشطة)، أما الطريقة الثانية فهي التقييم بواسطة السعر المتوسط للهكتار (من خلال دراسة معطيات السوق

⁴¹- Larbi Zedjiga, op-cit, p 117.

⁴² - حسين محمد جمعة، الدليل العقاري، مكتب الدراسات والاستشارات الهندسية، مصر، بدون طبعة، 2006، ص 97.

العقارية المحلية للأراضي الفلاحية الأكثر تشابهاً مع القطعة المراد تحديد قيمتها التجارية)، أما طريقة التقييم عن طريق المردودية (تعتمد على عائدات الأرض الفلاحية)، أما الطريقة الرابعة فهي التقييم حسب الدخل أو الربح (تحديد قيمة الأراضي الفلاحية، والتي تكون محل عقد إيجار).

إن عملية تقييم الأراضي الفلاحية قد تثير عدة إشكالات مرتبطة بنتيجة التقييم بحد ذاته، إذ أن الهدف من هذه العملية هو في الأصل تسمين العقارات والحقوق العقارية، لكن النتيجة المتوصل إليها من خلال تقرير المقيم العقاري قد لا تكون في جميع الحالات مُرضية لجميع الأطراف، مما يفتح المجال للطرف غير الراضي للاحتجاج في مواجهة الجهة المكلفة بعملية التقييم، وهذا ما يطرح مسألة المنازعات الناجمة عن تقييم هذا النوع من العقارات والتي يمكن تسويتها سواء عن طريق القضاء العادي أو القضاء الإداري.

ومن خلال ما تقدم نستخلص أن أهمية التقييم العقاري كعملية تقنية تستهدف ضمان الحقوق ودفع عجلة الاستثمار والارتقاء بالمنظومة الاقتصادية، لذا كان من الواجب تحديد أهم النتائج المتوصل إليها للمساهمة في تحديدها من جهة، ومن جهة أخرى القيام بحلها إن كانت ذات أثر سلبي، ومن أهم هذه النتائج:

1- اكتفى المشرع الجزائري بذكر التقييم العقاري في العديد من النصوص القانونية دون أن يفصل في كيفيةها، مما جعلها تتسم بالغموض، على غرار ذكر المشرع الحق في التعويض للمنزوع ملكيته من أجل المنفعة العامة، حيث تم التأكيد على أن لهذا الشخص باعتباره صاحب المصلحة له الحق في التعويض حسب قيمة ملكيته في السوق العقارية دون أن يبين كيفية تحديد هذا التعويض، والتقنيات المعتمدة في ذلك.

2- كثرة تدخل المشرع في إصدار نصوص قانونية تتضمن تقييمات عقارية إدارية، على غرار، المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المعدل والمتمم المتضمن تحديد شروط و كيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، مما يؤدي إلى نزيف في المال العام بسبب عدم الأخذ بعين الاعتبار ثمن العقار الحقيقي في السوق العقارية.

3- حدد المشرع الجزائري الجهات المكلفة بعملية التقييم لكل من الدولة ممثلة في إدارة الأملاك الوطنية والإدارة الجبائية، وكذا الخبراء العقاريين، ولكن الملاحظ أنه لم يحدد كيفيات ذلك عكس المشرع الفرنسي أو الأمريكي أو المصري، حيث تم تحديد وتنظيم هذه المهنة وإعطاءها حقها من خلال وضعها كمهنة حرة تُمارس من طرف شخص يدعى خبير التقييم العقاري بموجب نصوص قانونية وتنظيمية، وهذه المهنة تمارس تحت إشراف هيئة تضبط سير وطرق ممارستها.

4- أعطى المشرع الجزائري مهمة تقييم الأملاك العقارية التابعة للدولة لأعوان مديريات أملاك الدولة دون إعطائهم حماية قانونية، ودون تكوين متخصص، وبتعليمات صادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية فقط، وأعطى مهمة تقييم الأملاك الخاصة للخبراء العقاريين وللإدارة الجبائية دون تحديد لتقنيات التقييم العقاري.

5- أكد المشرع على أنه إذا كان أحد أطراف النزاع إدارة، فإن القضاء الإداري هو المختص، ومن جهة أخرى، وفي حالات تبادل الأملاك العقارية بين الدولة والخواص في هذه الحالة القضاء العادي هو المختص حسب المادة 517 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وأيضاً في حالات الشيوخ وحدوث منازعة بين الأطراف سواء كانوا خواصاً أو كان أحد أطرافه الدولة فالقضاء العادي هو المختص، وبالتالي كان على المشرع أن يُعدل من هذه المواد ويترك للقضاء الإداري الاختصاص إذا كانت الإدارة طرفاً في النزاع.

6- ألزم المشرع أطراف النزاع في مجال التقييم العقاري بالتسوية الإدارية للمنازعات الناجمة عن عمليات التقييم قبل اللجوء إلى التسوية عن طريق القضاء إذا كانت الجهة المكلفة بالتقييم هي الإدارة الجبائية، ولم يلزم ذلك إذا كانت الجهة المكلفة بالتقييم إدارة الأملاك الوطنية، الأمر الذي أدى إلى كثرة القضايا المتعلقة بتقييمات أملاك الدولة على مستوى الجهات القضائية، وبالتالي تشويه سمعة إدارة الأملاك الوطنية.