

جامعة ألكل مكن أؤلحاج-البويرة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف:

د/ غازي خديجة

من إعداد الطالبين:

❖ بوعافية منال

❖ حملاوي شارف فاطيمة

أعضاء لجنة المناقشة:

أ/ حماني ساجية..... رئيساً

د/ غازي خديجة..... مشرفاً ومقرراً

أ/ يحيوي فاتح..... ممتحناً

تاريخ المناقشة:

2019/09/29

شكر وتقدير

أولاً وقبل كل شيء نشكر الله عز وجل الذي أعاننا ووفقنا على إتمام هذا

العمل كما نتقدم بعبارة الشكر والتقدير إلى الأستاذة المشرفة "غازي خديجة"

التي وجهتنا على توظيف المعلومات بخبرتها وإرشاداتها، جزاها الله خيراً.

ولا يفوتنا أن نشكر لجنة المناقشة على قبولهما مناقشة هذا العمل كما

نتقدم بالشكر إلى كل أساتذة كلية الحقوق الذي لم يخلوا علينا بتوجيهاتهم

ونصائحهم.

الحمد لله حمدًا يليق بجلالته وجهه وعظيم سلطانه

إهداء

لا يسعني في هذه اللحظات والتي لا أجد أغلى منها أن أهدي ثمرة جهدي لي
الذي ساندني على اجتياز هذا الدرب وغممني برعايته لي من جعلني أتذوق رغد
الحياة والعيش لي من علمني أن الحياة كفاح وأخرها نجاح أبي الغالي حفظه الله لنا.
لي التي منحتني عطفها وحنانها لي بحانة الدنيا، وبحر الحنان لي من علمتني الكلمات
الأولى يا من سهرت على تزييتي وهي الحبيبة حفظها الله لنا، لقوله تعالى "..... وبالولدين
إحسانا..."

لي شموع البيت أخي الغالي عبد القادر وأختي العزيزة إكرام... ولي عائلتي الكريمة
لي كل من احتل زاوية في ذاكرتي وتقاسمت معي أيام الدراسة، صديقاتي وزملائي
أدام الله البهجة في قلوبكم،

لي زميلتي في إعداده المذكرة فاطمية، لي كل من ساعدني من قريب وبعيد.

منال

إهداء

إلى من قال فيهما الرحمن " وبالوالدين إحسانا ".... إلى أعز الناس

الوالدين الكريمين أطال الله في عمرهما

إلى إخوتي وإخواتي....
حفظهم الله

إلى كل من جمعني بهم غرة الأيام ومراحل الحياة فكان لي خير أنيس.... إلى صديقاتي

الأعزاء

إلى كل من سلك إلى العلم طريقا

أهدي هذا العمل

فاطمة

قائمة أهم المختصرات

ق. إ. ج. م. إ: قانون الإجراءات المدنية والإدارية

ق. م. ج: قانون المدني الجزائري

ص ص: من صفحة إلى صفحة

ص: الصفحة

ج. ر. ع: جريدة رسمية عدد

ر. م. ش. ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي

حَقِّقْ

يحتل العقار بمختلف أنواعه دوراً أساسياً في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية ويظهر هذا الدور من خلال مساهمته في تنمية الاقتصاد الوطني، لذلك اهتمت أغلب التشريعات بتنظيمه عن طريق سن قوانين تحميه من الخلافات التي قد تطرأ جراء التعدي عليه سواء كان من قبل الفرد أو من قبل الدولة، بالرغم من تنظيم المشرع الجزائري للعقار إلا أنه يمكن أن تنشأ عدة منازعات أمام القضاء الإداري في هذا الخصوص.

وفي هذا الصدد استبعدنا من دراستنا المنازعات التي تكون بين الأفراد فيما بينهم حيث أن الدراسة انصبّت في هذا المجال على تلك التي ينظر فيها القضاء الإداري وذلك بناء على قاعدة الاختصاص النوعي القائم أساساً على تبني المشرع الجزائري للمعيار العضوي، كأساس لإنعقاد الاختصاص للجهات الإدارية والمعيار المادي مكمل له والقائم على طبيعة النشاط، أما الاختصاص الإقليمي الذي يحدد لنا المحكمة المختصة للنظر في المنازعة سواء كانت قائمة على أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص.

يختص القاضي الإداري في بعض القضايا العقارية بوجه خاص بحيث أجاز قانون إجراءات المدنية والإدارية وبعض القوانين الخاصة لهذا الأخير التدخل فيها، بشرط أن تكون الدولة أو البلدية أو الولاية أو المؤسسات ذات الصبغة الإدارية طرفاً في النزاع أو القائم على طبيعة النشاط الإداري في بعض المؤسسات الاقتصادية ويتجسد ذلك من خلال منازعات السكنات الوظيفية.

بناء على ما تقدم ذكره فإن المنازعة العقارية المطروحة على القضاء الإداري تمر بإجراءات جوهرية منصوص عليها بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تبدأ بعريضة افتتاح الدعوى وتنتهي بصدور حكم نهائي في القضية وذلك بعد مرورها بعدة إجراءات تخص المتقاضي، أما فيما يتعلق بالاختصاص القضائي فإنه من المسائل الجوهرية التي تحدد لنا الجهة المختصة بصفة عامة، لا سيما بعد تبني المشرع الجزائري نظام إزدواجية القضاء التي تفصل ما بين القضايا التي ينظر فيها القضاء العادي وبين القضايا التي ينظر فيها القضاء الإداري.

ازداد دور القاضي الإداري للنظر في المنازعات العقارية ويظهر من خلال رقابته للأعمال الإدارية التي تتعلق بالميدان العقاري، خاصة وإن المنازعة التي نحن بصدد دراستها تكون التوفيق بين مصلحة الشخص والمصلحة العامة، بما أن الفرد في هذه الحالة يخاصم الإدارة كونها تتمتع بامتيازات السلطة العامة فإن الفرد هو الطرف الضعيف في القضية لذا منحه المشرع إلزامية التمثيل بحامي، خاصة وإن المجال العقاري معروف بخصوصية وصعوبة إجراءاته على مستوى القضاء.

نجد القاضي الإداري يتدخل في العديد من المنازعات ومن بينها منازعات الملكية العقارية التابعة لأملاك الدولة ونذكر منها المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي التي تحمل عدة مفاهيم، إلا أننا سنحصر موضوعنا حول المستثمرات الفلاحية في ظل أحكام شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، أما فيما يخص المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية فيختص في الطعن في قرار منح الامتياز باعتباره قرار إداري إذا شابه أحد عيوب المشروعية لتتسع صلاحياته إلى دعوى التعويض.

كما يشمل هذا الموضوع منازعات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة، بحيث تتعدد منازعات إثبات الحقوق العقارية بين منازعات شهادة الحيابة وبين إشكالات تخص مسألة التحقيق العقاري.

بالإضافة إلى ذلك يختص القاضي الإداري ينظر في منازعات إثبات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة التي تقام أساسا على الدفتر العقاري كأداة لإثبات الحقوق العقارية، في حالة إنهاء عملية المسح تودع الوثائق لدى المحافظة العقارية وعلى إثر ذلك يقوم المحافظ العقاري بترقيم هذه العقارات حيث أن عدم استقرار مثل هذه المعاملات قد يؤدي إلى خلق منازعات من هذا الشأن وذلك عن طريق رفع دعوى الإلغاء والتعويض.

وفي السياق ذاته نجد القاضي الإداري يختص في منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وذلك في حالة الطعن في القرارات التي تصدر من إحدى الجهات الإدارية

المنصوص عليها في المادة 800 فينظر فيها بموجب الصلاحيات الممنوحة من قبل قانون إجراءات المدنية والإدارية

أهمية الدراسة تظهر من خلال:

- محاولة حصر مختلف المنازعات العقارية التي تثار أمام القاضي الإداري.
- إبراز القيود القانونية التي تثبت الملكية العقارية خاصة في حالة نشوب نزاع بين الفرد والسلطة العامة.

الأهداف المرجوة من الدراسة تهدف إلى إبراز دور القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالعقار نظرا لكثرتها وتنوعها على مستوى القضاء وهذا من خلال محاولة تسليط الضوء على المعايير المطبقة بشأنها وذلك لإزالة الغموض على تطبيق النصوص القانونية لكيلا تتعارض ونصوص قانونية أخرى.

صعوبات الدراسة كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي يحمل في طياته العديد من الصعوبات بحيث واجهنا البعض منها وذلك فيما يخص:

- قلة الدراسات والأبحاث السابقة المتعلقة بالموضوع.
- عدم وضوح القوانين المتعلقة بالعقار بحيث نجدها مبعثرة وغير مرتبة.
- كثرة وتشعب المنازعات العقارية والتي منها ما يعود لاختصاص القاضي الإداري ومنها ما يختص بها القضاء العادي.

الإشكالية المطروحة:

أما الإشكالية التي تطرح نفسها في هذا الموضوع تتمثل أساسا في: **متى يتحدد مجال إختصاص القاضي الإداري للنظر في المنازعات العقارية؟**

المنهج المعتمد سنحاول الإجابة على الإشكالية من خلال إتباع **المنهج الوصفي** حيث جاء استعماله في تعريف بعض الجوانب التي تخص المنازعة العقارية مع ذكر الخصائص التي تتميز بها بالإضافة إلى **المنهج التحليلي** من خلال تحليل النصوص القانونية.

وفي سبيل الإلمام بجزئيات البحث وتحقيق الأهداف المرجوة ، اعتمدنا تقسيم الدراسة إلى فصلين بحيث تناولنا في **الفصل الأول** الإطار المفاهيمي للمنازعة العقارية والذي ينقسم بدوره إلى مبحثين، خصصنا المبحث الأول، مفهوم المنازعة العقارية والمبحث الثاني إلى معايير تحديد إختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية، وتناولنا في **الفصل الثاني** نطاق إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية، الذي ينقسم بدوره إلى مبحثين حيث نعتمد في المبحث الأول على دراسة إختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية التابعة لأملاك الدولة أما المبحث الثاني فخصصناه إلى إختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية الخاصة.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للمنازعة العقارية

أنشأ القانون جهات قضائية إدارية تختص بالفصل في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها متبنيا بذلك المعيار العضوي بموجب قانون إجراءات المدنية والإدارية والذي يعني أن يتمتع أحد طرفي الخصومة بامتيازات السلطة العامة، بحيث نظمه المشرع الجزائري بموجب قانون المذكور أعلاه من أجل تفادي تنازع الاختصاص الحاصل في المجال العقاري.

وبما أن المنازعة العقارية يتشارك فيها كل من القاضي العادي والقاضي الإداري فإنه يكمن دور القاضي الإداري في هذه الحالة بإعطاء التكييف المناسب للمنازعة المطروحة أمامه وتوجيه المتقاضى توجيهها صحيحا، وكذا حماية الملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة، فإذا كانت خاصة وجب على الأفراد إثباتها بالطرق المنصوص عنها قانونا، حتى يتسنى للقاضي الإداري حمايتها عن طريق محكمة عادلة ومنصفة لكلا الطرفين.

انطلاقا من المعطيات المذكورة أعلاه اعتمدنا تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين بحيث تناولنا مفهوم المنازعة العقارية (المبحث الأول) معايير وضوابط تحديد اختصاص القاضي في المنازعة العقارية (المبحث الثاني).

المبحث الأول: مفهوم المنازعات العقارية

اهتمت التشريعات الجزائرية بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد قانونية تحميها، ذلك تقيدياً للمنازعات التي قد تطرأ عليها من قبل الأشخاص أو من قبل الدولة كونها مكرسة دستورياً، لكن مع كل القوانين التي تحمي العقارات بصفة عامة، إلا أنه يتعرض لنزاعات شتى وهذا راجع إلى صعوبة فهم النصوص القانونية، مع هذا ظل القضاء يتصدى للمنازعات العقارية بين إلزامية النصوص القانونية ومبدأ تحقيق العدالة والإنصاف.

ف نجد أن مفهوم المنازعة العقارية مفهوم واسع ومتشعب، لكن اقتصر تعريفنا لها على التعريف الإجرائي، وقبل التطرق إلى مفهومها لابد أن نحدد تعريف المنازعة بشكل عام والعقار بشكل خاص، كما يتسنى لنا ذكر أنواع العقار، لنصل بذلك إلى مفهوم دقيق للمنازعة العقارية يسمح لنا هذا الأخير باستنتاج خصائصها التي تميزها عن باقي المنازعات الأخرى.

وبناء على ما تم ذكره قسمنا المبحث الأول إلى تعريف المنازعة العقارية (المطلب الأول) القيود المقررة لإثبات حق الملكية العقارية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تعريف المنازعة العقارية

بما أن المنازعة الإدارية هي مجموعة الخلافات التي تكون أحد طرفيها جهة إدارية ذات ولاية أو سلطة على الطرف الآخر¹، والتي ينظر فيها القاضي الإداري حسب قواعد إجرائية وموضوعية مصدرها قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فهي سبب ظهور القضاء الإداري.

فإن المنازعة العقارية تختلف عنها في حال ما إذا كانت من إختصاص القاضي العادي.

¹ - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة السابعة، الجزائر، 2008، ص5.

بحيث تناولنا في هذا المطلب، تعريف المنازعة والعقار (الفرع الأول) أهمية اللجوء للقضاء لحماية حق الملكية العقارية (الفرع الثاني) خصائص المنازعة العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المنازعة والعقار

يبدأ النزاع¹ بفكرة مادية تتصل بالواقع المعاش لتتحول إلى منازعة كفكرة قانونية تفصل فيها المحكمة المختصة وفقا لإجراءات مضبوطة نظمها قانون إج م إ²، تبدأ بإيداع عريضة مكتوبة لدى أمانة المحكمة وتتقضي بحكم نهائي.

تناولنا في هذا الفرع المقصود بالمنازعة بوجه عام (أولاً) والمقصود بالعقار في قانون المدني الجزائري (ثانياً) لنستخلص بذلك المقصود بالمنازعة العقارية.

أولاً: المقصود بالمنازعة بوجه عام

يقصد بها هي: كل خلاف أو خصام بين طرفين يتم بفعله اللجوء للقضاء بهدف الدفاع عن الحق المتنازع عليه³، بحيث تبدأ بطلب مكتوب الى القضاء وتنتهي بصدور حكم نهائي في القضية سواء لصالح المدعي أو لصالح المدعى عليه.

بحيث تعد الدعوى الوسيلة التي بموجبها يلجأ المواطن الى السلطة القضائية للحصول على الحماية القضائية للحق المعتدى عليه من قبل الخصم⁴. والتي بموجبها تسمح هذه الأخيرة بخلق منازعة جدية.

¹ - النزاع: هو الخلاف القائم بين شخصين ينشأ بمجرد الاعتداء على الحق والمركز القانوني.

² - مروة قرساس، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تبسة، 2015-2016، ص 9.

³ - حفيظة سابق، الخصومة في المادة الإدارية أمام المحاكم الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام

تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، 2014-2015، ص 7

⁴ - ربحانة شرديد، النظام القانوني للدعوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الوادي، 2014-2015، ص 2.

بما أن المنازعة العقارية التي نحن بصدد دراستها هي من إختصاص القاضي الإداري، فإنه من الضروري وجود أحد أطراف المحددين بموجب نص المادة 800 من قانون إجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا: المقصود بالعقار في ظل قانون المدني الجزائري

يقصد بالعقار ذلك الشيء الثابت والمستقر في مكانه والغير قابل للنقل الى مكان آخر بدون تلف¹، وهذا ما أكدته نص المادة 1/683 من الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن التقنين المدني المعدل والمتمم، التي نصت على أنه: " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول."²

فنجد أن المشرع الجزائري ميز في هذه المادة بين العقار والمنقول، وأعتبر أن كل ما هو ثابت عقار ومن هذه الزاوية نجده قد حدد لنا أنواع العقار، فأعتبر العقار بالتخصيص منقول يضعه صاحبه في عقار يملكه، وبالرجوع إلى المادة 1/683 نلاحظ أنه نص على أن العقار كل ما هو ثابت في مكانه، لكن بحكم تخصيصه لخدمة العقار أصبح يسمى العقار بالتخصيص.

ومن خلال المادة 683 والمادة 684 من القانون المذكور أعلاه، يتضح لنا أن المشرع حدد لنا 3 أنواع من العقارات إذ تتمثل في العقار بالطبيعة(1) العقارات بحسب الموضوع (2) والعقار بالتخصيص(3).

¹ - مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 9.

² - أمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ع 78، الصادرة في 1975، المعدل والمتمم.

1. العقار بالطبيعة:

وهو الأشياء المادية التي يكون لها موقع ثابت غير متنقل تتصل بالأرض مع توفير ميزة الاستقرار والثبات، ويكون بفعل الإنسان مثل: المباني، الجسور.... وثابت في أصل خلقته مثل: الأشجار، الأرض، المناجم.....¹

2. العقار بحسب الموضوع

ورد هذا النوع ضمن المادة 684 من القانون المدني الجزائري والتي نصت على ما يلي " يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على عقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار." بحيث تنقسم الحقوق العينية الأصلية إلى: حق الملكية، حق الإنتفاع، حق الإرتفاق، حق الاستعمال، أما الحقوق العينية التبعية الأخرى، الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز، تعتبر كلها عقارات حسب الموضوع² لأن موضوعه ينصب على عقار فيختص بها كل من القاضي العادي والقاضي الإداري وذلك حسب نوع النزاع المطروح من قبل المتخاصمين.

3. العقار بالتخصيص

هو المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا لخدمة هذا العقار وهذا ما جاءت به المادة 683 ف 2 من القانون المدني الجزائري، بحيث أوضحت المادة الشروط التي يعتبر فيها المنقول بمثابة عقار يطلق اسم العقار بالتخصيص، فنجد الفقرة الثانية من هذا القانون نصت على ما يلي: "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص"، فهو في هذه الحالة يعتبر منقول لخدمة عقار ألا يعتبر هذا مخالف للفقرة الأولى التي نصت على أن العقار شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله.

¹ - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 118.

² - خالد أحمد، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2013/2014.

لكن إعتبره المشرع بحكم تخصيصه لخدمة العقار، رغبة من المالك ليكون متمما لمنفعته¹، مثال ذلك: الآلات الفلاحية التي تستعمل لخدمة العقار، يعني تابعة للأرض التي يعمل بها، بحيث تزول صفة العقار بالتخصيص بانقطاع العلاقة بينه وبين العقار الذي خصص لخدمته، وذلك يكون بالبيع أو بالهلاك.

ومن خلال هذه المفاهيم يتضح لنا تعريف المنازعة العقارية والتي هي:

"مختلف الإجراءات الشكلية والموضوعية التي تطلبها القانون بهدف اللجوء للقضاء للفصل في نزاع يتعلق بالعقارات الذي يطرح على المحكمة المختصة من قبل المتخاصمين²، وذلك بهدف تسوية الخلاف القائم بينهم".

الفرع الثاني: أهمية اللجوء للقضاء لحماية حق الملكية العقارية

يشكل العقار مكانة كبيرة في تنمية الاقتصاد الوطني كما سبق وأن ذكرنا ونظرا لمكانته ودعامته الأساسية في بناء الاقتصاد، كان لزاما على المشرع التدخل من أجل حمايته، لذلك سعت كل التشريعات وتحديدًا التشريع إلى الجزائري إلى وضع قوانين تحمي الملكية العقارية وبالخصوص الملكية العقارية الخاصة المكرسة بموجب المادة 52 من دستور 1996 والتي تقابلها المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016، وضمانات تحمي حقوق الافراد من الضياع

بحيث يعتبر القضاء بصفة عامة والقضاء الإداري بصفة خاصة أكبر ضمانات للحفاظ على هذه الحقوق وتكون هذه الضمانة عن طريق رقابة القاضي الإداري على أعمال الإدارة (أولاً) واختصاصه في دعاوى الملكية العقارية (ثانياً)

أولاً: رقابة القاضي الإداري على أعمال الإدارة: تتجلى رقابة القاضي الإداري في مختلف المراحل والإجراءات التي يمر بها التحقيق العقاري، نزع الملكية للمنفعة العامة

¹ - مجيد خلفوني، مرجع السابق، ص 10.

² - مروة قرساس، مرجع سابق، ص 10.

فمثلا جاء في قرار يخص إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة رقم 35161 في قضية: (ز، ب) ضد (والي ولاية البليدة - وزير الداخلية)

الموضوع: منفعة عمومية - التصريح بها - ضرورة إبداء رأي المجلس الشعبي الولايتي قبل التصريح بالمنفعة - مخالفة للقانون - إبطال قرار الوالي.

المرجع: المادة 4 من الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 1976/05/25.

المبدأ: من المقرر قانونا، أن المجلس الشعبي الولايتي مطالب بإبداء رأيه قبل التصريح بالمنفعة العمومية، ومن ثم قرار الوالي الولاية المصرح بالمنفعة العمومية، الذي لم يشر فيه إلى ما يفيد طلب أو صدور هذا الرأي، يكون باطلا ولا أثر له. ومتى كان كذلك، استوجب ابطال القرار المطعون فيه تأسيسا على مخالفة أحكام هذ المبدأ.¹

ثانيا: اختصاصه في دعاوى الملكية العقارية: ضمانا لتكريس مبدأ المحاكمة العادلة وحماية حقوق المتنازعين من الضياع كرس قانون 09/08 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض النصوص القانونية الخاصة مثلا في: قانون 11/91، متضمن القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية معدل والمتمم بقانون 08/13 المؤرخ في 2013/12/30 تحديدا في المادة 13 منه²، مجموعة من الدعاوى منحت للمتضرر حق الطعن والمطالبة بها عن طريق دعوى الإلغاء والتعويض وبعض دعاوى الخاصة التي سنبينها من خلال الفصل الثاني.

¹ - قرار رقم 35161 الصادر بتاريخ 1984/05/26 عن الغرفة الإدارية/ المجلة القضائية 1989/العدد 4 / ص 220.

² - أنظر المادة 13 من قانون 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، الصادر في 8 مارس 1991، معدل ومتمم.

الفرع الثالث: خصائص المنازعة العقارية

إذا كانت المنازعة الإدارية وسيلة قانونية كفلها المشرع لحماية حقوقهم المشروعة في مواجهة سلطات الإدارة¹، فإن المنازعة العقارية لا تختلف عنها إلا في موضوعها لأن موضوع هذه الأخيرة يتعلق بحماية الملكية العقارية سواء كانت خاصة أم عامة، والمعروف عن الملكية العقارية أنها محمية من قبل الدستور، بحيث لا يمكن التعدي عليها إلا ما استثنى بنص قانوني، ومع ذلك المنازعات المتعلقة بها لا تكاد تنتهي من القضاء.

لتمييز هذه الأخيرة عن باقي المنازعات الأخرى يستوجب منا ذكر خصائصها، بحيث تعتبر المنازعة العقارية منازعة عينية (أولاً) المنازعة العقارية مزدوجة الاختصاص (ثانياً) كما أنها تختلف باختلاف طبيعة العقار أو تخصيصه والنظام القانوني الذي يحكمه (ثالثاً) المنازعة العقارية تتميز بإجراءاته الكتابية (رابعاً).

أولاً: المنازعة العقارية منازعة عينية

المنازعة العقارية هي منازعة تنصب على عقار أو حق عيني عقاري²، ومن بين الحقوق العينية نجد:

1. الحقوق العينية الأصلية:

وردت الحقوق العينية الأصلية ضمن الكتاب الثالث من قانون المدني الجزائري ضمن المادة 674³ منه والتي تتمثل في حق الملكية والتي تعتبر من أوسع الحقوق العينية نطاقاً، بحيث ترد على شيء مادي معين بالذات سواء كان عقاراً أو منقولاً وله

¹ - عمار عابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، القضاء الإداري الجزائر، 1998، ص 278.

² - الحق العيني العقاري: هو سلطة تثبت للشخص على شيء معين، وتخوله كل سلطات المالك من حق الاستعمال الاستغلال، التصرف.

³ - أنظر المادة 674 من قانون رقم 58/75، سالف الذكر.

سلطة مباشرة عليه، يخول حق الملكية لصاحبها ثلاث صلاحيات تنقسم إلى حق الاستعمال، حق الاستغلال، حق التصرف.

بالإضافة إلى الحقوق المتفرعة عنها: كحق الارتفاق، حق الانتفاع، بحيث تعتبر هذه الحقوق مانعة؛ إذ لا يجوز للغير الاعتداء عليها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ومثال ذلك: بالنسبة للملكية العقارية الخاصة كونها محمية من قبل دستور 1996 وبعض نصوص القانونية الخاصة مثل قانون 25/90، متضمن قانون التوجيه العقاري معدل ومتمم، فالأملاك العقارية الخاصة والحقوق العينية العقارية، هي التي تكون بصفة عامة هدفا لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لإنجاز مشاريع ذات الطابع العمومي¹، فتكون إجراءاتها محلا للطعن أمام القضاء الإداري من قبل المنزوع ملكيتهم.

ومن جهة أخرى فإن حق الانتفاع باعتباره من الحقوق العينية الأصلية فإنه يتسبب في نزاعات أمام القاضي الإداري حول المستثمرة الفلاحية التي سنتطرق لها من خلال الفصل الثاني.

2. الحقوق العينية التبعية:

وردت الحقوق العينية التبعية ضمن الكتاب الرابع من قانون المدني الجزائري تحديدا في الباب الأول منه والتي تتمثل في: الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، وحق الامتياز، باعتبارها تأمينات عينية مختلفة، وما يهمننا في هذه الحقوق حق التخصيص والامتياز التي يمنحها الوالي بموجب عقد الامتياز لأصحاب المستثمرة الفلاحية، فيختص القاضي الإداري في هذه الحالة عندما يكون هناك تجاوز للسلطة من قبل الوالي بحل المستثمرة الفلاحية أو إسقاط حق الامتياز.

¹ محمد لعشاش، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في القانون الجزائري، دار الأمل، الجزائر، 2018، ص

ثانياً: المنازعة العقارية مزدوجة الاختصاص

في الأصل أن المنازعة العقارية يوول النظر فيها إلى اختصاص المحاكم العادية بالضبط في القسم العقاري المتواجد على مستواها وهذا في حال ما كانت المنازعة قائمة على أشخاص القانون الخاص، لكن غالباً ما تكون المنازعة قائمة بين الأشخاص العاديين وبين الأشخاص المنصوص عليهم في المادة 2/800 من قانون رقم 09/08¹ المذكور سالفاً في هذه الحالة يطبق الاستثناء بتدخل القاضي الإداري للفصل والنظر فيها.

مادام أن المنازعة العقارية تتميز بالاختصاص المزدوج فإنه من الراجح أن يتنازع كل من القضاء العادي والقضاء الإداري بخصوصها، لذا استحدثت محكمة التنازع وبموجب قانون 03/98 المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها²، والصلاحيات المخولة لها، قد وكلت لها مهمة الفصل في تنازع الاختصاص.

ثالثاً: المنازعة العقارية تختلف باختلاف طبيعة العقار أو تخصيصه والنظام القانوني الذي يحكمه.

تشير الأصناف القانونية للملكية العقارية عدة مشاكل أمام القضاء وذلك بمقتضى المواد 24 و 27 و 31 من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري سالف الذكر³، التي نظمت هذه الأصناف بغرض معرفة الجهة المختصة التي لها ولاية النظر في القضايا العقارية الإدارية، وكذا تحديد المالك⁴ أو الحائز¹، هذا التحديد لا يكفي بل يحتاج

¹ - أنظر المادة 2/800 من قانون 09/08، السالف الذكر.

² - قانون رقم 03/98، المؤرخ في 03 جوان 1998، المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، ج ر ع 39، الصادرة سنة 1998.

³ - أنظر المواد 24 27 31 من قانون رقم 25/90، السالف الذكر.

⁴ - المالك: هو الذي يحوز سند يثبت ملكيته للعقار، حيث نجد: عقد الملكية في المناطق غير ممسوحة، دفتر العقاري في المناطق الممسوحة.

القاضي إلى تعميق البحث لمعرفة طبيعة الملكية المتنازع عليها، هل هي ملكية وطنية أم خاصة أم وقفية²، المنازعة العقارية هي ما تثيره الأصناف القانونية للملكية العقارية من نزاعات، وبالرجوع إلى أحكام دستور 1996³

بحيث نجد المشرع نص على ثلاث أصناف للملكية العقارية، والتي تتمثل في

- الملكية الوطنية⁴، التي وردت في أحكام المادتين 17 و18 منه.
- الملكية الخاصة⁵، التي وردت في أحكام المادة 52 منه ونصت على أن الملكية الخاصة مضمونة.
- الملكية الوقفية⁶، ورد ذكرها في نفس المادة أعلاه.

بحيث نجد أن المادة 17 و18 قد عدلت بالمادة 20 من دستور 2016⁷، بحيث اكتفى المشرع بتعديل رقم المادة فقط أما مضمونها لم يطرأ عليه أي تعديل.

كما تم تكريس هذا التصنيف بموجب قانون رقم 25/90، المتضمن قانون التوجيه العقاري في المادة 23 منه المعدل والمتمم¹.

¹ - الحائز: هو الشخص الذي يضع يده على العقار ليس بصفته مالك وإنما بصفته حائز فهو لا يحوز سند ملكية، وقد يكون بنية التملك وقد يكون حائز دون نية التملك مثل: المستأجر

² - مروة قرساس، مرجع سابق، ص 10.

³ - مرسوم رئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 7 ديسمبر 1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر عدد 76، الصادرة في 8 مارس 1996، المعدل والمتمم.

⁴ - الملكية الوطنية: هي تلك العقارات والحقوق العينية العقارية التابعة للدولة، بحيث تنقسم إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة ينظمها القانون 30/90، يتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم.

⁵ - الملكية الخاصة: هي مجموعة العقارات والحقوق العينية العقارية التي يمتلكها الخواص بإحدى الطرق المقررة قانوناً.

⁶ - الملكية الوقفية: هي مجموع العقارات التي حبست كوقف على وجه التأبير، وذلك بهدف صرف منفعتها الفقراء بحيث نظمها القانون رقم 10/91، المتضمن قانون الأوقاف، المعدل والمتمم.

⁷ - أنظر المادة 20 من قانون رقم 10/16 المؤرخ في 6 مارس سنة 2016، يتضمن التعديل الدستوري، ج ر ع 14، الصادر في 6 مارس 2016.

وعليه فإن الاختلاف في طبيعة الملكية العقارية يؤدي حتما إلى معرفة القانون المطبق على المنازعة، وذلك بهدف الرجوع لأحكامه وتبيان ما إذا تضمنت أحكام خاصة تختلف عن تلك الأحكام الواردة في القوانين العامة²

رابعاً: المنازعة العقارية تتميز بإجراءاتها الكتابية

تعتمد المنازعة العقارية على إجراءات كتابية منصوص عليها في قانون رقم 09/08 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية بدأ بعريضة افتتاح الدعوى والوثائق التي لها صلة بالموضوع كلها يتم ايدعها كتابيا لدى أمانة ضبط المحكمة المختصة نوعيا وإقليميا هذا ما نصت عليه المادة 14 من القانون المذكور سالفاً،³ إلى غاية صدور حكم نهائي في الموضوع، وهذا الاجراء جوهرى لا يمكن الاستغناء عنه سواء كان هذا أمام القضاء العادي أو الإداري.

المطلب الثاني: القيود المقررة لإثبات حق الملكية العقارية

يكتسي موضوع إثبات حقوق الملكية العقارية أهمية كبيرة بحيث تظهر من خلال حماية صاحب الحق لملكيته عن طريق اللجوء للقضاء الإداري بتقديم سندات تثبت ملكيته على العقار محل النزاع، ولقد جاء في نص المادة 1/28⁴ من قانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم على " الملكية الخاصة للأماكن العقارية يضمنها الدستور...."

¹ - أنظر المادة 23 من قانون رقم 25/90، المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ع

49، الصادر في 19 نوفمبر 1990، المعدل المتمم.

² - ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة الثالثة عشر، الجزائر، 2011، ص 18.

³ - أنظر المادة 14 من قانون رقم 09/08، السالف الذكر.

⁴ - المادة 1/28 من قانون رقم 25/90، السالف الذكر.

تم تسليط الضوء في هذا المطلب على القيود التي تثبت وتحمي الملكية العقارية من النزاعات والتي نذكر منها: القيود الرسمية لإثبات حق الملكية العقارية (الفرع الأول) القيود الغير رسمية في إثبات حق الملكية العقارية (الفرع الثاني)

الفرع الأول: القيود الرسمية لإثبات حق الملكية العقارية

يثبت حق الملكية العقارية عن طريق قيود رسمية تتمثل في السند الرسمي (أولاً) والسجل العقاري (ثانياً) الشهر العقاري (ثالثاً)

أولاً: السند الرسمي

يعتبر السند الرسمي من بين الشكليات القانونية التي فرضها المشرع الجزائري لحماية الملكية العقارية وذلك بموجب نص المادة 29¹ من قانون التوجيه العقاري والتي نصت على: " يثبت الملكية الخاصة للأموال العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري."

1. تعريف السند الرسمي

يعرف السند الرسمي على أنه: على أنه كل محرر رسمي يحرره موظف أو ضابط عمومي مختص وفقاً للأشكال المنصوص عليها بموجب القانون، وهذا بمقتضى المادة 324² من قانون المدني الجزائري، إذ تعتبر الرسمية في المعاملات العقارية من أقوى أدلة الإثبات على مستوى القضاء الإداري في حالة نشوب نزاع أو خلاف على عقار يكون أحد أطرافه شخص من أشخاص القانون العام.

¹ - المادة 29، قانون رقم 25/90، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 324 من أمر رقم 58/75، السالف الذكر.

2. أنواع السندات الإدارية

هي السندات التي تتولى الإدارة العامة تحريرها بموجب الصلاحيات المخولة لها من قبل القانون، وتتمثل هذه السندات في:

أ. **عقد الاستصلاح:** هو عبارة عن سند رسمي يمنح من قبل الإدارة إلى شخص من أشخاص القانون الخاص وذلك بغرض تجسيد مشاريعهم الفلاحية¹ وهو يخضع لقانون رقم 18/83 المتعلق بحياسة الملكية العقارية الفلاحية، (الملغى)

ب. **عقد البيع الإداري:** في هذه الحالة يمكن للدولة أو إحدى هيئاتها العمومية التنازل عن أملاكها العقارية عن طريق البيع، إما لإحدى أشخاص الخاضعين للقانون العام أو الخاص.²

ج. **عقد الامتياز:** عرف قانون رقم 16/08، المتضمن قانون التوجيه الفلاحي في المادة 2/3 منه على أنه: "عقد تمنح بموجبه السلطة المانحة لشخص حق استغلال العقارات الفلاحية لمدة محددة مقابل دفع أتاوى سنوية"³

وما يلاحظ على هذه المادة أنها أوردت مصطلح الشخص وهو مصطلح واسع ويشمل الشخص المعنوي والطبيعي، كما استعمل عبارة العقارات الفلاحية وهي أيضا واسعة وتشمل الأرض وما احتوت عليه من مباني وعقارات.

ليتم التخصيص والتحديد الدقيق لطبيعة الشخص فيما جاء به قانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، حيث عرف عقد الامتياز في المادة 4 منه على أنه "العقد الذي تمنح بموجبه الدولة

¹ - كريم صياد، القيود الشكلية في المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البويرة، 2015، ص 35.

² - كريم صياد، نفس المرجع، نفس الصفحة.

³ - المادة 03 من قانون 16/08 مؤرخ في 03/08/2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، الصادرة في 10 أوت 2008، المعدل والمتمم.

شخصاً طبيعياً من الجنسية الجزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الخاصة للدولة وكذا الأملاك السطحية¹ المتصلة بها على دفتر الشروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوى سنوية.²

ثانياً: السجل العقاري

اعتبر المشرع الجزائري موضوع السجل العقاري أكثر فاعلية في تحقيق استقرار الملكية العقارية، بحيث نظمه المشرع الجزائري في أمر رقم 74/75 يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

1. تعريف السجل العقاري: يعرف السجل العقاري على أنه مجموعة البطاقات العقارية والتي تمثل أساس المحافظة العقارية، حيث من خلالها يتم تسجيل التصرفات الناقلة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية المذكورة أعلاه وذلك بمقتضى المادة 13 من أمر رقم 74/75 المذكور سلفاً.³

بحيث يتم إعداده أول ما يتم تأسيس مسح الأراضي على إقليم بلدية ما حماية لحق الملكية العقارية وذلك بموجب المادة 12 من نفس القانون، وتكون الدولة المسؤولة الأولى عن الأخطاء التي تسببها للغير عن طريق اللجوء للقضاء الإداري لرفع دعوى التعويض ضد مرتكب الخطأ وذلك بمقتضى المادة 23 من أمر رقم 74/75.⁴

¹ - الأملاك السطحية: يقصد بها مجموعة الأملاك الملحقة بالمستثمرة الفلاحية ولاسيما منها المباني، الأغراس ومنشآت الري.

² - المادة 4 من قانون رقم 03/10 مؤرخ في 2013/12/30، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر في 2010.

³ - انظر المواد 3 و 13 من أمر رقم 74/75 مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975.

⁴ - أنظر المواد 12 و 23 من أمر رقم 74/75، نفس القانون.

2. الهدف من إعداد السجل العقاري

يهدف السجل العقاري إلى حماية حق الملكية العقارية من خلال تبيان الوضعية القانونية للعقارات فهو يعتبر كالحالة المدنية للعقارات، حيث نصت المادة 3 من نفس الأمر على " يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية"، أوضحت هذه المادة تحديد الوضع القانوني للعقار والحقوق العينية المتفرعة عنه.

يعتبر القاضي الإداري الجهة النازرة في مثل هذه المنازعات لأن المحافظ العقاري هو المكلف بمسك السجل العقاري وتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري هذا ما أكدته المادة 20 من أمر رقم 74/75.¹

ثالثا: الشهر العقاري

حرص المشرع الجزائري على حماية حق الملكية العقارية عن طريق إجراء جوهري يسمى نظام الشهر العقاري الذي يعد ضمانا لسلامة التصرفات الواقعة على حق الملكية. وعليه يعتبر نظام الشهر العقاري من القيود المقررة لإثبات الملكية العقارية في حالة نشوب نزاع، وهو الوسيلة الفعالة لضمان حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية الأخرى وكذا جميع العمليات القانونية الواردة على العقارات²

1. تعريف الشهر العقاري: هو مجموعة الإجراءات والقواعد القانونية والتقنية، التي يكون هدفها إعلان الجمهور بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات لضمان الائتمان العقاري³، تقوم به هيئة إدارية مختصة قانونا وتقنيا تسمى المحافظة العقارية¹

¹ - راجع المادة 20 من أمر رقم 74/75، نفس القانون.

² - عبد الرزاق موسوني، حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2007-2008، ص33.

³ - لزهري عزيزي، المنازعة الإدارية في المجال العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2015/2016، ص 44.

ويتم ذلك بتسجيل هذه الحقوق في سجلات معدة للاطلاع من قبل الغير وذلك بموجب المادة 15² من أمر رقم 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

يعتبر الشهر العقاري من الإجراءات الإدارية الضرورية لإثبات الملكية العقارية وذلك بإعلان كل تصرف سواء تعلق الأمر بنقل أو تعديل أو تنازل عن الملكية وله حجية مطلقة في الإثبات أمام القضاء³.

2. أنواع الشهر العقاري: يركز نظام الشهر العقاري في الجزائر على نظامين وردا بموجب قانون 74/75 المذكور أعلاه نذكرهما.

أ. نظام الشهر الشخصي: هو أول نظام طبق في الجزائر، يقوم على مسك عدة سجلات في كل الأقاليم التي تتواجد بها إدارة الشهر العقاري، يتم فيها قيد السندات والتصرفات المراد شهرها باسم مالكي العقارات فطبقا لهذا النظام لا يعتد بمواصفات العقار بل باسم الأشخاص المتصرفين فيه⁴، فمثلا إذا أراد شخص ما شراء عقار يتعين عليه الاتجاه إلى المحافظة العقارية في الولاية والبحث عن اسم مالكة في السجلات المعدة لذلك، فهو وسيلة لإعلام الجمهور بانتقال الملكية العقارية من جهة وبما ورد على العقار من جهة أخرى وبهذا يحمي حق الملكية العقارية وضمان حقوق المالكين.

ب. نظام الشهر العيني: يعد من أحدث الأنظمة ظهورا وانتشارا، يركز على شهر التصرفات العقارية بذاتها؛ أي ان السجل يمسك بحسب العقارات وبياناتها لا حسب

¹ - المحافظة العقارية: مصلحة للحالة المدنية للأموال العقارية التابعة لإدارة أملاك الدولة التي تشمل جميع العمليات القانونية التي ترد على العقار، يسيرها محافظ عقاري الذي ينشئ ويحافظ على السجل العقاري، بحيث يعتبر موظف إداري يخضع لقانون 03/06.

² - أنظر المادة 15 من أمر رقم 74/75، السالف الذكر.

³ - كريم صياد، مرجع سابق، ص 92.

⁴ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 15.

الأشخاص، حيث تخصص صفحة كاملة تدون فيها كل التصرفات الواجبة الشهر الواردة على العقار مع كل البيانات المتعلقة بها: كمساحة ورقم العقار وحدوده.¹

الفرع الثاني: القيود الغير الرسمية لإثبات حق الملكية العقارية

إضافة إلى السند الرسمي لإقامة الحجة أمام القضاء هناك سندات أخرى غير رسمية تتمثل في السند العرفي لإثبات حق الملكية العقارية (أولاً) وشهادة الحيازة كسند لا يرقى للرسمية في إثبات حق الملكية العقارية (ثانياً)

أولاً: السند العرفي

حفاظاً على حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى اعتمد المشرع الجزائري على المحررات الغير رسمية والتي نذكر منها السند العرفي فما هو تعريفه وشروطه لإثبات الملكية العقارية.

1. تعريف السند العرفي: لم يعرف المشرع الجزائري السند العرفي بموجب نص صريح لذا يمكننا استنتاجه من نص المادة 324² من قانون المدني الجزائري، بمأن السند الرسمي يتم تثبته من قبل موظف أو ضابط عمومي، فإن السند العرفي هو عقد يحرره الأطراف المتعاقدة بأنفسهم أو عن طريق وكيلهم دن اللجوء إلى ضابط عمومي³، بحيث يشتمل فقط على توقيعات الأطراف والشهود إن وجدو هذا ما أشارت إليه المادة 327 ف 1⁴ من قانون م ج، ويتم تسجيله بهدف تثبيت تاريخ العقد وتحديد هوية الأطراف، فلا يكون له حجة على الغير إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت هذا ما نصت عليه المادة 328⁵ من نفس القانون.

¹ - صياد كريم، مرجع سابق، ص 96.

² - أنظر المادة 324 من أمر رقم 58/75، يتضمن قانون المدني الجزائري، السالف الذكر، معدل والمتمم.

³ - كريم صياد، مرجع سابق، ص 8.

⁴ - انظر المادة 327 ف 1 من أمر رقم 58/75، يتضمن قانون المدني الجزائري، السالف الذكر، معدل والمتمم.

⁵ - للمزيد راجع المادة 328، من نفس القانون.

2. شروط صحة السند العرفي في إثبات الملكية العقارية

أ. الكتابة: تعتبر الكتابة شرطا أساسيا وأولي لصحة السند العرفي فلا يمكن الاحتجاج به إلا إذا كان مكتوبا والهدف منه بيان الواقعة محل الإثبات¹، بحيث لا يخضع إلى شكل محدد في الكتابة ولا الشخص القائم بها هذا ما أشارت إليه المادة 323 مكرر من ق م.²

ب. التوقيع: يعتبر التوقيع ركنا أساسيا وجوهري في السند العرفي، بحيث لا يكون للسند العرفي حجية أمام الغير وأمام القضاء إلا بالإمضاء عليه، بحيث يستمد قيمته القانونية من توقيع الأطراف عليه ومن خلاله يعبر كلا الطرفين عن إرادتهم ويصبح أداة لإثبات الملكية العقارية.³

ثانيا: التمسك بالحيازة

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

يفهم من نص هذه المادة أن الحيازة المستوفية الشروط المنصوص عنها في المادة 828⁴ من ق م ج تكون سببا لاكتساب الملكية العقارية ولإثباتها أمام القضاء الإداري يجب أن تصدر من قبل ر م ش ب، ويشترط لاكتساب الحيازة أن تكون:

- مستمرة بدون انقطاع خلال مدة التقادم المكسب وهي مدة 15 عشر سنة، هادئة، ظاهرة، أن ترد على عقار من الأملاك الخاصة.
- أن تكون مستوفية لعناصرها الخالية من العيوب وبحسن نية

¹ - مروة فرساس، مرجع سابق، ص 17.

² - أنظر المادة 323 مكرر، أمر رقم 58/75، السالف الذكر، المعدل والمتمم.

³ - كريم صياد، مرجع سابق، ص 10.

⁴ - أنظر المادة 828، نفس القانون.

المبحث الثاني: معايير وضوابط تحديد إختصاص القاضي

الإداري في المنازعة العقارية

تشكل قاعدة الاختصاص القاعدة الأولى التي يثيرها وينظر فيها القاضي الإداري، بصفته مخول قانونا لمراقبة سير الخصومة واجراءاتها، بحيث يتضح لنا من دراسة نظرية الاختصاص تحديد نوع النزاع المطروح على القضاء.

بحيث تتناول هذه الدراسة موضوع المعايير التي بناءً عليها قام المشرع الجزائري بإسناد الاختصاص إلى القضاء الإداري القائم على المعيار العضوي من جهة والمعيار المادي من جهة أخرى.

وبناء على ما تقدم قسمنا المبحث الثاني إلى مطلبين بحيث تناولنا المعيار العضوي ضابط شكلي أساسي لإنعقاد الاختصاص للقاضي الإداري (المطلب الأول) المعيار المادي ضابط موضوعي مكمل لإنعقاد الاختصاص للقاضي الإداري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: المعيار العضوي ضابط أساسي لإنعقاد الاختصاص

للقاضي الإداري في المنازعة العقارية

نظرًا لازدياد تدخل السلطات العمومية في جميع نواحي الحياة، وما ينجم عنه حتماً من ازدياد المشاكل التي تؤدي بنا لخلق منازعات بين الافراد والإدارة، استوجب ذلك وضع آليات وقواعد وهيئات قضائية للفصل في مثل هذه المنازعات، بحيث يعتبر المعيار العضوي ضابط شكلي يتقيد به القضاء الإداري عند النظر في المنازعة

بحيث انصبت الدراسة في هذا المطلب على أساس انعقاد الاختصاص في المنازعة العقارية المتمثلة في المعيار العضوي (الفرع الأول)، المعيار المادي كمعيار تكميلي له (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المعيار العضوي

يعتبر المعيار العضوي أساس إنعقاد المنازعة الإدارية، بحيث تم العمل به منذ أن تم إنشاء المحاكم الإدارية كجهات قضائية للفصل في الخصومة الإدارية، وذلك بموجب قانون رقم 02/98¹.

تم تفعيل المعيار العضوي ضمن قانون 09/08 وذلك بموجب نص المادة 800 منه²، ومفاد هذا المعيار هو أنه كلما كانت الإدارة طرفا في نزاع ما، فإن هذا النزاع يؤول لاختصاص جهات القضاء الإداري كي تفصل فيه³، ذلك لأن لها الولاية العامة للنظر في المنازعات الإدارية.

وبالمقابل عمل القاضي الإداري الفرنسي بالمعيار العضوي لتحديد نوع النزاع المطروح عليه، وذلك إنطلاقا من مبادئ الثورة الفرنسية لسنة 1789، التي أكدت على ضرورة العمل به كأساس لإنعقاد اختصاص القاضي الإداري⁴.

وعليه يعرف المعيار العضوي على أنه: حتمية الاعتماد والتركيز في تحديد النشاط الإداري وطبيعة الدعوى على صفة الأطراف، والجهة الإدارية صاحبة النشاط، دون الأخذ بعين الاعتبار ماهية وجوهر النزاع الإداري⁵، فكل تصرف يصدر عن إحدى هذه السلطات يخضع للقانون العام المطبق للهيئات الإدارية.

¹ - أنظر المادة الأولى من القانون رقم 02/98 مؤرخ في 30 ماي 1998، يتضمن المحاكم الإدارية، ج ر ع 39، الصادرة سنة 1998.

² - قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

³ - عبد العزيز نوري، الإستثناءات الواردة على المعيار العضوي لتحديد المنازعة الإدارية في ظل القانون الوضعي الجزائري، الملتقى المغربي الأول لمعيار القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية قالم، ص 8.

⁴ - رشيد خلوفي، مرجع سابق، ص 326.

⁵ - سامية مشاكة، الاختصاص النوعي للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر، 2015 - 2016، ص 73.

وتطبيقا للمعيار العضوي فإن المحكمة الإدارية هي صاحبة الولاية العامة في القضاء الإداري وذلك بموجب قانون العضوي رقم 02/98، المتعلق بالمحاكم الإدارية، ومرسومه التنفيذي رقم 356/98، المؤرخ في 14 نوفمبر 1998، الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 02/98، المؤرخ في 30 ماي 1998، بحيث نصت المادة الثانية¹ منه على أن تنشأ عبر كامل التراب الوطني إحدى وثلاثون محكمة إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية،

بحيث عدلت المادة الثانية من المرسوم السابق، بالمادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 195/11، المؤرخ في 22 مايو 2011² لترفع عدد المحاكم الإدارية إلى 48 محكمة عبر كامل التراب الوطني.

الفرع الثاني: التكريس التشريعي للمعيار العضوي

تبنى المشرع الجزائري المعيار العضوي لتحديد اختصاص القاضي الإداري، متأثرا بالمشرع الفرنسي الذي اعتمده في إنعقاد المنازعات الإدارية الذي ساد بعد الثورة الفرنسية، بحيث تم العمل به في التشريع الجزائري قبل دستور 1996، وذلك بمقتضى الامر رقم 154/66، المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى³، الذي لازالت أحكامه سارية المفعول حتى في ظل الإصلاح القضائي الجديد، وذلك بمقتضى الأحكام الصريحة التي تضمنها قانون 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 356/98 مؤرخ في 14 نوفمبر 1998، المحدد لكيفية تطبيق القانون رقم 02/98، مؤرخ في 30 ماي 1998، يتضمن المحاكم الإدارية، ج ر ع 85، الصادرة في 15 نوفمبر 1998.

² - مرسوم تنفيذي رقم 195/11 مؤرخ في 22 ماي 2011، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 356/98، ج ر ع 29 الصادرة في 22 مايو 2011.

³ - أمر رقم 154/66 مؤرخ في 8 يونيو سنة 1966، يتضمن قانون الإجراءات المدنية، ج ر ع 47، الصادرة في 9 يونيو 1966، الملغى.

ومن زاوية أخرى كرس بموجب قانون العضوي رقم 01/98 بمقتضى المواد 9 و10 و¹11 بالنسبة لمجلس الدولة، وفي المادة الأولى من قانون 02/98 المذكور أعلاه بالنسبة للمحاكم الإدارية².

وفي ذات السياق نصت المادة 7 من الأمر رقم 154/66، متضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى على أنه " تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا ونهائيا بحكم قابل للاستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها"³.

وعليه تم تسليط الضوء في هذه المادة على أطراف الخصومة الإدارية، وهذا مآل إليه تعديل قانون الإجراءات المدنية الإدارية الجديد، وذلك من خلال إلغاء المادة 7 بالمادة 800 من التعديل الجديد التي حددت لنا الأشخاص الخاضعين للقانون العام والتي يؤل فيها الاختصاص للمحاكم الإدارية.

فنلاحظ من خلال هذه المواد أن التعديل قد مس جانب صغير من المادة بحيث ألغت المادة 800 الغرف الإدارية المتواجد على مستوى المجالس القضائية واستبدلتها بالمحاكم الإدارية المتواجد على مستوى كل ولاية.

أما المادة 901 من قانون 01/98 السالف الذكر استغنت عن المحاكم العليا كدرجة استئناف واستحدثت مجلس الدولة على مستوى العاصمة التي يختص بالمنازعات المتصلة بالسلطات الإدارية المركزية كما بينا سابقا.

¹ - أنظر المواد 9 و10 و11 من القانون رقم 01/98، المؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق باختصاصات مجلس

الدولة وتنظيمه وعمله، ج ر عدد 37، الصادرة في 1998، المعدل والمتمم.

² - أنظر المادة الأولى من قانون رقم 02/98، السالف الذكر.

³ - المادة 7 من أمر رقم 154/66، السالف الذكر.

وعليه حسم المشرع الجزائري الخيار بتبنيه للمعيار العضوي على حساب المعيار المادي منذ صدور الأمر رقم 154/66 سالف الذكر، وجعل منه كمعيار بديل عنه واستثناء في بعض المنازعات الإدارية¹.

فالمشرع في هذا الصدد يدرك بأن طبيعة النشاط تختلف باختلاف أطرافه والقانون المطبق عليه، فالنشاط الإداري يختلف عن النشاط التجاري² من حيث الأطراف ومن حيث الاختصاص.

أولاً: دور المحكمة الإدارية في تجسيد المعيار العضوي

تعد المحاكم الإدارية جزءاً من هيئات القضاء الإداري في الجزائر، وهي صاحبة الاختصاص العام للنظر والفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفاً فيها³، وذلك في ظل نظام ازدواجية القضاء بموجب نص المادة 800 فقرة الأولى من قانون 09/08 والتي نصت على ما يلي: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية"⁴.

تم اعتماد المعيار العضوي المذكور سابقاً بموجب نص المادة 800 فقرة الثانية من قانون رقم 09/08 المذكور أعلاه في الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية والتي نصت على ما يلي: "تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في

¹ - محمد زغدوي، "مدى تماشي المعيار العضوي مع استقلالية المنازعة الإدارية في ظل الإصلاح القضائي الجديد"، مجلة جامعة منتوري للحقوق، العدد 13، قسنطينة، 2000، ص 120-123.

² - علي بن شعبان، مفهوم المعيار العضوي ودلالة الإستثنائات عليه، الملتقى المغاربي الأول، المقاربة المغاربية لمعيار القانون الإداري، جامعة منتوري للحقوق، قسنطينة، ص 15.

³ - عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة لنيل درجة دكتوراه دولة، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011، ص 10.

⁴ - أنظر المادة 800 فقرة الأولى من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.¹

يمتد إختصاص المحكمة الإدارية فيما نصت عليه القوانين الخاصة بالعقار فنجدها تنتظر في قضايا الملكية العقارية التابعة لأمالك الدولة والملكية العقارية الخاصة على مستوى الولاية أو البلدية كما سنبين هذه القوانين من خلال الفصل الثاني على أن تستأنف الأحكام الصادرة بخصوصها إلى مجلس الدولة تطبيقاً لمبدأ التقاضي على درجتين²

ثانياً: دور مجلس الدولة في تجسيد المعيار العضوي

يعتبر مجلس الدولة، أهم مؤسسة قضائية مختصة بالشؤون والمنازعات الإدارية،³ إذ أصبح في ظل نظام ازدواجية القضاء واسع الصلاحيات، فنجد أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية قد حدد اختصاصاته وذلك بمقتضى المواد 901 و 902 و 903 في الفصل الأول من الباب الثاني تحت عنوان في " الإجراءات المتبعة أمام مجلس الدولة "

وعليه نصت المادة 1/901 من نفس القانون على أنه " يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية"⁴

¹ - أنظر المادة 800 فقرة الثانية من 09/08، نفس القانون.

² - تم تكريس مبدأ التقاضي على درجتين بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك من خلال المادة 6 منه ويقصد به ضمانات قانونية تمنح للمتقاضين، إذ تعتبر المحكمة الإدارية الدرجة الأولى في التنظيم القضائي الإداري ومجلس الدولة كدرجة ثانية.

³ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 73.

⁴ - السلطات المركزية: هي مجموع الإدارات العامة المتمركزة على مستوى عاصمة البلاد وتمثل في، رئاسة الجمهورية، الوزراء، والتي يختص بها مجلس الدولة كدرجة أولى.

بالإضافة إلى ذلك ينظر في الأوامر الصادرة عن المحاكم الإدارية بصفته جهة استئناف تطبيقاً لمبدأ التقاضي على درجتين هذا ما أشارت إليه المادة 902 من القانون السالف الذكر.

ونصت المادة 1/903 أيضاً " يختص مجلس الدولة بالنظر في الطعون بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية.

وفي ذات السياق نظم القانون العضوي رقم 01/98، المؤرخ في 30 ماي 1998، الذي يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الاختصاصات القضائية لمجلس الدولة وذلك بموجب المواد 9 و10 و11 في الفصل الأول منه تحت عنوان اختصاصات ذات الطابع القضائي¹.

ثالثاً: دور محكمة التنازع للنظر في تنازع الاختصاص في المادة العقارية

تشكل محكمة التنازع ضابط الفصل في تنازع الاختصاص بين الجهات القضائية العادية والإدارية فهي تعد ضماناً لحماية حق اللجوء للقضاء المكرس دستورياً بموجب دستور 1996 المعدل والمتمم، قضية تتعلق بالمستثمرة الفلاحية نظراً لطابعها المزدوج قد يثور نزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية أوبين أعضائها والدولة من الممكن أن يصعب تكييفها فيصرح كل من القضاء العادي والقضاء الإداري أنه مختص بها أو العكس فيصرح كل منهما بعدم الاختصاص النوعي أو ما يسمى بالتنازع الإيجابي أو السلبي.

بحيث ينعقد اختصاصها في حالة تنازع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري وذلك يكون في حالة تنازع على عقار بحيث يتقاضى الأطراف بنفس الصفة أمام الجهتين القضائيتين ويكون الطلب مبنياً على نفس السبب ونفس الموضوع وذلك بموجب قانون العضوي رقم 03/98، المتعلق باختصاصات محكمة التنازع وتنظيمها وعملها، وذلك طبقاً لنص المادة 3 منه والتي نصت على ما يلي " تختص

¹ - للمزيد من الاطلاع أنظر المواد 9 و10 و11، من القانون رقم 01/98 المعدل والمتمم، السالف الذكر.

محكمة التنازع بالفصل في منازعات الاختصاص بين الجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي العادي والجهات القضائية الخاضعة للنظام القضائي الإداري حسب الشروط المحدد في هذا القانون.¹

إن الطبيعة الخاصة للمنازعة العقارية تفرض تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، فإن من السهل الدفع بعدم الاختصاص النوعي، أين تتدخل محكمة التنازع باعتبارها الجهة الفاصلة، وذلك بموجب قرارات غير قابلة للطعن لكلا النظامين.²

وفي الأخير يظهر دور محكمة التنازع في ضبط الإشكالات المتعلقة بتنازع الاختصاص بما يتلأم مع الطبيعة الخاصة للمنازعة العقارية وإجراءاتها الصعبة، فهي هيئة قضائية سامية تضمن السير الحسن لنظام القضاء.³

الفرع الثالث: محدودية تطبيق المعيار العضوي في المنازعات العقارية:

تم تفعيل دور القاضي الإداري للنظر في المنازعة العقارية وذلك بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبموجب نصوص قانونية خاصة، معتمداً بذلك على المعيار العضوي لانعقاد اختصاصه، بحيث تختلف المنازعات الواردة عن العقارات باختلاف صفة أطرافها، فالقضاء الإداري مقيد بالمادة 800 في تكييف النزاع وصلاحياته محدودة مقارنة باختصاص القاضي العادي في المجال العقاري، وعليه فإن أهم هذه المنازعات:

¹ - أنظر المادة 03 من القانون رقم 03/98، السالف الذكر.

² - للمزيد من التفاصيل حول محكمة التنازع أنظر، محمد صغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم عنابة، 2005، ص 252 وما يليها.

³ - مصطفى صحراوي، " الفصل في إشكالات تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري في المنازعات العقارية"، المجلد 3، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 2، ص 244-245.

أولاً: المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي:

لازم تطبيق القانون رقم 19/87 الملغى بموجب قانون رقم 03/10، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹ ظهور الكثير من المنازعات، نظرا لاستغلال هذه الأراضي الفلاحية من قبل الخواص، فترتب عن ذلك خضوع تلك المنازعات التي تثار بين أشخاص القانون الخاص سواء كانوا بين أعضاء المستثمرة الفلاحية أو بينهم وبين الغير للقانون المدني من جهة، ومن جهة أخرى فإن ملكية الأراضي الفلاحية تدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة²، مما يعني خضوع منازعاتها لاختصاص القاضي الإداري، إعمالا بالمعيار العضوي المكرس ضمن المادة 800 من قانون 09/08 سالف الذكر.

الأمر الذي جعل الاختصاص في منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة بين القاضي العادي والقاضي الإداري³، فيحدد إختصاص هذا الأخير وفقا للضابط الشكلي المتعلق بصفة الأطراف.

ثانياً: المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية

يختص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية تطبيقا للمعيار العضوي، بعدما كان يتنازع بينه وبين القضاء العادي، إذ يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بامتيازات السكن الوظيفي وذلك مقيد بصفة الأطراف أيضا¹.

¹ - قانون رقم 19 /87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وتحديد حقوقهم وواجباتهم، ج ر ع 50، الصادرة بتاريخ 9 ديسمبر سنة 1987؛ الملغى بقانون رقم 03/10، السالف الذكر.

² - الأملاك الخاصة للدولة: هي الأموال المملوكة للدولة أو الأشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة والتي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة العامة؛ ويقصد بأموال العقارات والمنقولات المنصوص عنها في المادة 688 من قانون المدني.

³ - سامية نوري، " منازعات العقار الفلاحي بين إختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري"، المجلد 11، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 1، الجزائر، ص 183 - 184.

ثالثا: المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة:

يترتب على تسليم شهادة الحيازة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي آثار عديدة، بالرغم من كونها مجرد سند إداري² لإثبات الحيازة للحائز، ومن بين هاته الآثار قيام منازعة قضائية من طرف المالك الحقيقي للعقار ضد مصدر القرار³ وذلك طبقا لنص المادة 40 من قانون 25/90 متضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁴ مادام أن شهادة الحيازة سند إداري صادر عن جهة إدارية، فإنه يمكن مخاصمته أمام القضاء الإداري متقيدا بالمعيار العضوي.

رابعا: المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري:

تجيز المادة 2/6 من قانون 02/07 على إمكانية فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية، في إطار إنجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، وبالرجوع الى نص المادة 7 من نفس القانون⁵، فإن التحقيق العقاري الذي يفتح بصفة جماعية يكون بمقتضى قرار يتخذه الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي كل من مسؤول مصالح الحفظ العقاري، بحيث يوجه الطلب الى المحافظ العقاري المختص إقليميا⁶

¹ - يمينة جرفي، إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص إدارة

والجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة طاهر مولاي سعيدة، سنة 2015-2016، ص 29.

² - السند الإداري: هو وثيقة رسمية محررة من قبل هيئة إدارية تثبت للشخص حيازته للعقار.

³ - فاطيمة براق، إختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص

إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة معمري تيزي وزو، سنة 1990، ص 31.

⁴ - أنظر المادة 40 من القانون رقم 25/90، السالف الذكر.

⁵ - للمزيد من التفصيل أنظر المادة 6 / 2 والمادة 7 من قانون رقم 02/07 مؤرخ في 28 فبراير 2007، المتضمن

تأسيس إجراءات لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق العقاري، ج ر ع 15، الصادرة

في سنة 2007.

⁶ - قدور المزور، "مدى فعالية إجراءات التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة"، المجلد 08، مجلة

الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 01، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، سنة 2019، ص 90.

وعلى ضوء هذا يمكن أن تثار احتجاجات واعتراضات أثناء أو بعد معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري بحيث يتم تسويتها من طرف المحقق العقاري أو عن طريق اللجوء للقضاء¹.

وتماشيا مع المعيار العضوي، فالقاضي الإداري ينظر في الطعون الموجهة ضد مدير الحفظ العقاري المتمثلة في قرار في قرار رفض الترقيم العقاري وإلغائه.

خامسا: المنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري:

تطبيقا للمعيار العضوي فإن منازعات الترقيم العقاري تدخل من ضمن إختصاص القاضي الإداري، وذلك من خلال منح المشرع للأطراف الحق في الطعن ومخاصمة قرارات المحافظ العقاري والتي تقضي بإعطاء المالك الظاهر الترقيم النهائي للعقار بعد شهره في المحافظة العقارية، وذلك في حالة عدم الطعن في الترقيم المؤقت تحت طائلة سقوط الحق العيني، إذا لم ترفع في الآجال المحددة قانونا².

سادسا: المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري:

يعتبر إجراء الشهر العقاري من النظام العام وعلى هذا الأساس يجب شهر كل التصرفات التالية: كل العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو تعديل أو نقل أو تصريح حق عيني.

مادام أن قرارات المحافظ العقاري سواء كانت برفض الإيداع أو برفض الاجراء فإنه يكون قابل للطعن أمام القضاء الإداري تطبيقا للمعيار العضوي لكون قرارات هذا الأخير تصنف من قبيل القرارات الإدارية التي يمكن المطالبة بإلغائها أو بالتعويض

¹ - قدور المزوار، نفس المرجع، ص 96.

² - سليمة صيفاوي، المنازعة العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج خيضر باتنة، سنة 2018، ص 199.

عليها طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تسمح بتحديد الأشخاص الخاضعة للقانون الإداري وبموجب قوانين خاصة¹.

سابعا: المنازعات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة:

يعد إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية من الوسائل والطرق الإستثنائية الغير عادية ومخالفة لإحكام الدستور على أن الملكية الخاصة مضمونة، ولكن هي امتياز منح للإدارة من قبل المشرع بهدف اقتناء الأملاك والحقوق العينية الخاصة من أجل المصلحة العامة.

لكن كل الإجراءات الجوهرية التي تمر بها خاضعة لرقابة القضاء الإداري وهذا تجسيدا للمعيار العضوي الذي يقوم على صفة الجهة مصدرة القرار، فيؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية متى تعلق الأمر بأملك عقارية تقع في تراب ولاية واحدة، ومجلس الدولة متى تعلق الامر بأملك عقارية تقع في أكثر من ولاية واحدة².
وتفاديا للتكرار قد بينا حدود تطبيق المعيار العضوي في المادة العقارية دون الخوض في التفاصيل لأننا سننتظر لها لاحقا من خلال الفصل الثاني تحت عنوان نطاق اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية.

المطلب الثاني: المعيار المادي ضابط موضوعي مكمل لإنعقاد الاختصاص

للقاضي الإداري

المعيار المادي يعد معيار تكميلي ومقياسا يعتمد عليه في نزاعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، إذ لا يعقل أن نحاسب شخصا ما دون العودة إلى الاعمال والنشاطات التي تصدر منه، بهدف بسط الرقابة على أعماله إذا كانت مشروعة أو غير مشروعة

¹ - يمينة جرفي، مرجع سابق، ص 51.

² - محمد لعشاش، مرجع سابق ص 19.

وما يهمننا في هذا الفرع دراسة المعيار المادي من حيث تعريفه تكريسه ومدى تطبيقه في المنازعات العقارية.

وعليه تناولنا في هذا المطلب تعريف المعيار المادي (الفرع الأول) التكريس التشريعي للمعيار المادي (الفرع الثاني) محدودية تطبيق المعيار المادي في المنازعة العقارية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف المعيار المادي

إن تحديد المعيار الذي يؤسس عليه القانون الإداري، أصبح يكتسي أهمية قانونية وعملية¹، بحيث برزت هذه الأهمية لاسيما بعد سنة 1996، حين كرس الدستور الجزائري نظام ازدواجية القضاء التي سمحت بظهور نزاعات على مستوى القضاء الإداري.

وحسب المعيار المادي المنازعة الإدارية تتألف من مجموعة الدعاوى الناجمة عن نشاط الإدارة وأعاونها أثناء قيامهم بوظائفهم².

وبناء على المعطيات السابقة يمكننا تعريفه: على أنه معيار ينصب على النشاط وليس على صاحب النشاط، فحسب هذا المعيار كل خلاف ناتج عن نشاط ذو طابع إداري بغض النظر عن طبيعة أطرافه فهو نزاع إداري ويتحدد الاختصاص فيه الى القاضي الإداري³.

¹ - ناصر لباد، " المعيار المادي لتحديد إختصاص القاضي الإداري، ملتقى المغاربي الأول لمعيار القانون الإداري " كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، ص 7.

² - نوال علالي، النزاع العادي للإدارة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون الإدارة العامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي أم البواقي، سنة 2017، ص 22.

³ - رشيد خلوفي، مرجع سابق، ص 327.

الفرع الثاني: التكريس التشريعي للمعيار المادي

سمحت التطورات القضائية بالفصل بين المعيار العضوي والمعيار المادي لتحديد إختصاص القاضي الإداري، وذلك لعدم إمامه بجميع القضايا الإدارية، فإن عدم مسايرة هذا المعيار لتطور العمل الإداري في مجال التصرفات التي تصدر من الإدارة وعدم التكيف الصحيح لها أدى الأمر لتبني المعيار المادي على إثر الإصلاحات القضائية الجديدة.

أولاً: تكريس المعيار المادي بموجب القوانين العضوية

يعد القانون العضوي رقم 02/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية المصدر التشريعي الأول والخاص الذي يحدد مجال اختصاص القاضي الإداري وذلك في المادة الأولى منه والتي نصت على ما يلي: " تنشأ محاكم إدارية كجهة قضائية للقانون العام في المادة الإدارية"¹

فلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح المادة الإدارية والمعروف على المعيار المادي أنه مأخوذ من المادة يعني من موضوع النشاط حتى وإن كان صادر من جهة إدارية خاصة المهم أنه يكتسي مظهر السلطة العامة في إطار ممارسة وخدمة المرفق العام لأن المادة الإدارية لا تقتصر على الأشخاص العمومية في وجهة نظر الأستاذ خلوفي رشيد²،

بحيث صدر هذا القانون بعد صدور دستور 1996 وفي نفس اليوم الذي أعد فيه القانون العضوي رقم 01/98 المذكور سالفاً. يعتبر المعيار المادي مكملًا للمعيار العضوي إذ يقيم على أساسه الاختصاص المنصب على القرارات التنظيمية³ أو الفردية¹

¹ - أنظر المادة الأولى من قانون 02/98، السالف الذكر .

² - رشيد خلوفي، مرجع سابق، ص 285.

³ - القرارات التنظيمية: هي القرارات التي تنطوي على قواعد عامة ومجردة تنطبق على كل من تتوفر فيه شروط تطبيقها، فهي لا تخص شخصاً بذاته إنما تتعلق بكل من توفرت فيه الشروط اللازمة لتطبيق القرار، وتسمى أيضاً

المنسوبة له وذلك بناء على نص المادة 09 من قانون 01/98 التي نصت على ما يلي " يفصل مجلس الدولة ابتدائيا ونهائيا في:

1. الطعون بالإلغاء المرفوعة ضد القرارات التنظيمية أو الفردية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية
2. الطعون الخاصة بالتفسير ومدى شرعية القرارات التي تكون نزاعاتها من إختصاص مجلس الدولة.²

بحيث نجد أن المادة 9 و 10 و 11 من قانون المذكور أعلاه إعتمدت على تكريسا لمعيار العضوي من خلال تحديدها للجهات الإدارية المنصوص عنها في المادة 800، والمعيار المادي من خلال طبيعة القرارات التي تصدرها هاته الهيئات. وعليه فإنه معيار يعتمد عليه كبديل لتحديد إختصاص القاضي الإداري وذلك بالتمييز بين القرارات الصادرة عن المرافق العمومية والقرارات التي تصدر عن السلطات العمومية لإن معيار السلطة العامة ومعيار المرفق العام سبب تبني المشرع للمعيار المادي.

بما أن موضوعنا يسلط الضوء على النزاعات العقارية فإنه يختص نوعيا في القرارات الإدارية الصادرة عن الهيئات المركزية التي يكون موضوعها عقار ومثال ذلك قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة إذا تعلق الأمر بقرار صادرة من وزير الداخلية يخص أكثر من ولاية واحدة.

باللوائح ومثال ذلك القرارات المتعلقة بتنظيم المحلات التجارية فهي تخص جميع المحلات التجارية دون استثناء، بحيث يبدأ سريانه من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية

¹ - القرارات الفردية: هي القرارات التي تخاطب فرد أو مجموعة أفراد معينين بذواتهم مثلا قرار تعيين في الوظيفة أو العزل أو التسريح أو الترقية أو هي القرارات التي تنشئ مراكز قانونية خاصة بحالات فردية تتصل بفرد معين بالذات وتستنفد موضوعها بمجرد تطبيقها مرة واحد ويطبق المعيار المادي للتمييز بينهم.

² - أنظر المادة 9 من قانون 01/98، السالف الذكر.

ثانيا: تكريس المعيار المادي بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية

بصدور قانون رقم 09/08، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أصبحت المواد 800 و 801¹ المرجع والأساس القانوني المعتمد في تحديد مسألة الاختصاص على مستوى المحاكم الإدارية، فجد المادة 801 من قانون 09/08 قد كرست العمل بالمعيار المادي واعتبرته ضابط موضوعي لإنعقاد الاختصاص الإداري بحيث نلاحظ أن المشرع الجزائري عبر عنه بالقرارات الصادرة عن الولاية والمصالح الغير ممرضة للدولة² والبلدية والمصالح الإدارية الأخرى لها والمؤسسات المحلية ذات الصبغة الإدارية نظرا لقصور المعيار العضوي في بعض المنازعات، تم الاعتماد على معيار ثان هو المعيار المادي الذي تناولته المادة 801³ من قانون إ.ج.م.إ التي أوضحت إختصاص المحكمة الإدارية بالنظر إلى طبيعة النشاط التي تصدرها الهيئات المنصوص عليها في المادة 800 وبعض المؤسسات الاقتصادية التي تتميز بنشاطها الإداري.⁴ بحيث استثنى بذلك القرارات الصادرة من الدولة إذ جعلها المشرع من إختصاص مجلس الدولة التي أطلق عليها تسمية السلطات الإدارية المركزية وهي الدولة بمفهومها الضيق وهي تتمثل في رئاسة الجمهورية ومختلف الوزراء التابعين لها وذلك طبقا لنص المادة 901 من قانون المذكور سالفاً⁵.

ومن خلال هذا نستنتج أن المحكمة الإدارية تختص في جميع القرارات الصادرة عن الهيئات المحلية دون الهيئات المركزية وذلك من حيث دعاوى الإلغاء والتفسير ودعاوى فحص المشروعية تكريسا للمعيار المادي دون المعيار العضوي.

¹ - أنظر المادة 800 و 801 من قانون 09/08، السالف الذكر.

² - المصالح غير ممرضة للدولة على مستوى الولاية: تسمى بالمديريات التنفيذية بحيث تشكل مظهرا من مظاهر عدم التركيز الإداري في النظام الإداري الجزائري ويؤل الاختصاص فيها للمحكمة الإدارية بعدما كانت تثير إشكالا في القانون القديم من حيث الاختصاص.

³ - أنظر المادة 801 من قانون 09/08، السالف الذكر.

⁴ - أنظر المادة 801 من قانون 09/08، السالف الذكر.

⁵ - أنظر المادة 901 من قانون رقم 09/08، السالف الذكر.

الفرع الثالث: محدودية تطبيق المعيار المادي في المنازعات العقارية

يهتم هذا المعيار بموضوع العمل أو النشاط الإداري كما بينا سابقا دون الاخذ بعين الاعتبار الهيئة التي قامت بالعمل، فيعتمد على التركيز على طبيعة النشاط الذي تقوم به الإدارة والوسائل المستعملة، بحيث أدرج المشرع الجزائري هذا المعيار في بعض المنازعات العقارية وذلك بحكم نشاطها التي تتميز به.

وتطبيقا لهذا المفهوم نجد ذلك يتجسد من خلال مواضيع تلك المنازعات على إختلاف أنواعها ومثال ذلك منازعات العقار الفلاحي ويتجسد هذا الأخير في دعاوى الرامية الى إلغاء قرارات في مجال المستثمر الفلاحية المتعلقة بقرارات التخصيص والمنح الصادرة من الوالي وهذا بمقتضى القانون رقم 03/10 سالف الذكر¹، وكذا المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية بحكم نشاطها التي تقوم به يعد من ضمن الأعمال الإدارية وهذا يتحقق عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة.

وبالرجوع الى المادة 800 نجد أن هذه الهيئات لا تخضع في منازعاتها للقضاء الإداري، لكن بحكم نشاطها يمكن أن تخضع له لأنه مقيد بالمعيار الثاني المنصوص عنه في المادة 801

أما بالنسبة لنزع الملكية من أجل المنفعة العامة فإن القرارات التي يصدرها الوالي هي محل طعن امام القضاء الإداري وقد أحال قانون 11/91 في المادة 14 فقرة الثانية²، على أن تخضع الطعون المتعلقة بنزع الملكية سواء بالإلغاء أو التعويض الى أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

¹ - قانون رقم 03/10، السالف الذكر.

² - أنظر المادة 2/14 من قانون رقم 11/91، مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر ع 21، الصادرة في 08 مارس 1991، المعدل والمتمم.

ولإحاطة بالموضوع أكثر سنتطرق لهذا بالتفصيل من خلال الفصل الثاني سنبين فيها الدعاوى العقارية التي تدخل ضمن صلاحيات القاضي الإداري تطبيقاً لهذا المعيار المنصب على طبيعة العمل.

الفصل الثاني

نطاق اختصاص القاضي الإداري في المنازعات
العقارية

يزداد دور القاضي الإداري تعقداً في المنازعات العقارية، كونه زيادة على مهمة القاضي العادي الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين فالقاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية ومفهوم الصالح العام الذي تتحرك السلطة العامة في الدولة بموجبه وتعلن عن أغراضها وتأتي به أعمالها، وبموجبه تخضع لرقابة القاضي الإداري هذه الأخيرة تصعب في الميدان العقاري أين تكثر تدخلات الإدارة في التنظيم والضبط.

يختص القاضي الإداري في هذه الحالة بالفصل في العديد من الدعاوى على غرار مسألة التنازع حول الملكية العقارية التابعة لأموال الدولة أو الملكية العقارية الخاصة.

وبناء على ما تقدم سنتناول في هذا الفصل منازعات الملكية العقارية التابعة لأموال الدولة التي يختص بها القاضي الإداري (المبحث الأول)، ثم اختصاصه بنظر منازعات الملكية العقارية الخاصة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية التابعة لأملاك الدولة

أدى تأخر عملية مسح الأراضي المقرر منذ السبعينيات¹ إلى فوضى وعدم استقرار المعاملات العقارية، نتج عن ذلك منازعات حول الملكية العقارية التابعة لأملاك للدولة باعتبارها جهة مالكة أو مسيرة للأملاك محل المطالبة القضائية أو أن العلاقة التعاقدية يشمل أحد أطرافها شخصا إداريا عاما، مما أدى إلى اختلاف المنازعات المتعلقة بها وبالتالي سنتطرق إلى أهم هذه المنازعات وذلك بدراسة منازعات العقار الفلاحي (المطلب الأول) ومنازعات السكنات الوظيفية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: منازعات العقار الفلاحي

تنشأ منازعات العقار الفلاحي في ظل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، حيث يختص القضاء العادي بنظر هذه المنازعات في حال قيام نزاع بين المستثمرة الفلاحية أو أحد أعضائها أيا كان نوعه كعدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، إحداث أضرار للغير، تسوية تركة عضو من أعضاء المستثمرة، نزاع حول الحصص أو تقسيم الأرباح... إلخ.

يعود الاختصاص للقضاء الإداري عندما يحدث نزاع بين المستثمرة الفلاحية² وبين الإدارة، ولذلك أفرد المشرع جهة القضاء الإداري سلطة الفصل في هذه المنازعات متى كانت

¹ - أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ج ر ع 92 الصادرة في 1975، وقد صدر له مرسومان تطبيقيان هما مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر ع 30 الصادرة في 1976، ومرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 30 الصادرة في 1976 معدل ومتمم.

² - " المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة...، وكذا القيم غير المادية بما في ذلك العادات المحلية". أنظر المادة 46 من القانون رقم 16/08، السالف الذكر.

للمزيد حول تعريف المستثمرة الفلاحية أنظر: الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى حوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 178.

الدولة طرفا فيها باعتبارها مالكة لحق الرقابة باعتماد عدة معايير محددة تعتمد كأساس لتحديد اختصاص القضاء الإداري.

الفرع الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

تدخل منازعات المستثمرات الفلاحية ضمن اختصاص القضاء الإداري وأساس ذلك عدة معايير، أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي أساسا لانعقاد اختصاص القضاء الإداري في المنازعات الإدارية (أولا)، إلا أن هذا المعيار لوحده لم يكن كافيا فتم الاستعانة بالمعيار المادي (ثانيا).

أولا: المعيار العضوي

المعروف على المعيار العضوي أنه المعيار الأساسي لانعقاد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية للنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرف في النزاع .

أما بخصوص تطبيق هذا المعيار في منازعات المستثمرات الفلاحية، وبرجوعنا للقانون رقم 10_03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة فإن القضايا الناجمة عن تطبيق هذا القانون تطرح أمام القضاء الإداري، ويكون أطرافها هم الفلاحين المنتجين أي أعضاء المستثمرات سواء المستثمرات الفلاحية جماعية أم فردية من جهة ، وبين الإدارة من جهة أخرى¹.

بحيث يختص القاضي الإداري بنظر ثلاثة أنواع من الدعاوى وهي كالتالي:

1_ التشكيك في الملكية: كأن يدعي شخص بأن الأرض الممنوحة للمستثمرة أو جزء منها في إطار عقد الامتياز بموجب عقد ملكية رسمي هو ملك له، في هذه الحالة يتعين

² - سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق فرع- قانون المنازعات الإدارية- جامعة مولود معمري، تيزوزو، 2014، ص 17.

على المدعي أن يوجه دعواه أمام القاضي الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقاً للمادتين 10 و 125 من قانون 90_30 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم¹.

2_ عندما يتخذ الوالي قراراً بإسقاط حق الامتياز أو بحل المستثمرة، فمن خلال هذا القرار قد يرتكب تجاوز السلطة.

3- خلال الفترة السابقة على تحرير العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية التي يتم فيها إصدار قرار المنح من قبل الوالي المختص، في هذه الحالة إذا وقع خلاف بين الإدارة والمستفيد وتم إصدار قرار الاستفادة فإن القاضي الإداري هو المختص².

ثانياً: المعيار المادي

المعروف على المعيار المادي أنه مأخوذ من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري بغض النظر عن أطراف الدعوى³.

تطبيقاً لهذا المفهوم نجد القضاء الإداري في الجزائر هو المختص بالفصل في المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية وذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات، فبالرجوع إلى أحكام القضاء الإداري خاصة مجلس الدولة نجد أنها تنصب أساساً في دعاوى الإلغاء ودعاوى المسؤولية الإدارية.

بتطبيق المعيار المادي في مجال المستثمرات الفلاحية نذكر في هذا الشأن الطعون المرفوعة سواء من الفلاحين المنتجين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والرامية إلى إلغاء قرارات التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي المختص.

¹ - قانون رقم 30/90، السالف الذكر .

² - سامية نوبري، "منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري"، مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي - المجلد 11، العدد الأول، ص 194.

³ - عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 34.

قد ينجم عن عدم تطبيق القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية إلحاق أضرار بالأفراد رغم وجود قرار قضائية صادرة لفائدتهم ضد الإدارة، تترتب المسؤولية الإدارية في هذه الحالة ضد الجهة المُمتتعة عن تنفيذ أحكام القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، ومثل هذه الدعاوى ترفع أمام القضاء الإداري المختص.

عند مخاصمة هذه القرارات قد تنشأ دعوى قضائية موضوعها إلغاء قرار المنح أو التخصيص إذا ما شابها عيب من العيوب، فبذلك يُنظر إلى موضوع النزاع وبالتالي يظهر جليا الأخذ بالمعيار المادي في منازعات المستثمرات الفلاحية¹.

الفرع الثاني: الدعاوى القضائية المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

نظرا للدور المهم للقاضي الإداري في المنازعات العقارية، سنحاول التطرق إلى الدعاوى الإدارية التي تطرح أمامه كونه يختص بالعديد من الدعاوى على غرار مسألة التنازع حول الملكية العقارية التابعة لأملاك الدولة أو الملكية العقارية الخاصة، إذ تجد مجالا لتطبيقها في مختلف القوانين المتعلقة بالعقار.

ومن بين هذه الدعاوى نجد دعوى إلغاء القرار الإداري وذلك من خلال فحص مشروعيته (أولا)، وإذا ثبت ذلك يترتب على إلغاء القرار إمكانية رفع دعوى التعويض في إطار دعاوى القضاء الكامل (ثانيا).

أولا: دعوى إلغاء القرار الإداري

تعرف دعوى الإلغاء على أنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهات القضاء الإداري لإعدام قرار صدر مخالفا للقانون، تكون سلطة القاضي الإداري في هذه الدعوى دقيقة ومحددة تؤدي إلى إعدام القرار الإداري المطعون فيه أي كانت الجهة التي صدر عنها سواء

¹ - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص 22.

مركزية أو محلية¹ فضلا عن وجوب عدم مشروعية القرار المطعون فيه أو العمل محل الطعن².

1_ شروط قبول دعوى الإلغاء

لقبول دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداريلا بد من توفر مجموعة من الشروط منها العامة والخاصة وهي كالتالي:

أ- الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء: نصت المادة 13 من ق إ م إ على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائيا انعدامالصفة في المدعي أو المدعى عليه".

_الصفة: يقصد بها أن يكون لرافع الدعوى حق المطالبة بالحق، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه³.

ومثال ذلك ان ترفع مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية دعوى من أجل طلب إلغاء عقد إداري لمستثمرة فلاحية مجاورة تتنافسها في الانتاج الفلاحي أو بسبب المساحة الممنوحة للمستثمرة المجاورة شاسعة أكثر من التي استقادت منها المدعية، ففي مثل هذه القضايا ترفض الدعوى لأنها من غير ذي صفة⁴.

¹ - سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء،-دراسة تشريعية قضائية فقهية- الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي، 2018 ألمانيا، ص32.

² - سامي جمال الدين، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 2004، ص54.

³ - سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص80.

⁴ - سيد علي زادي، مرجع سابق، ص25.

المصلحة: يقصد بها الفائدة التي يجنيها محرك الدعوى الإدارية بالإلغاء من وراء مباشرة دعواه¹، ويعود للقاضي الإداري تقدير المصلحة مع مراعاة تاريخها والعمل المطعون فيه والنتيجة المسطرة من قرار القاضي والطلبات المطروحة في العريضة².

لإسقاط هذه المبادئ في مجال المستثمرات الفلاحية علينا النظر في إجراءات إصدار القرار الإداري الذي يمنح مستثمرات فلاحية فردية أو جماعية كأول مرحلة لفائدة الفلاحين المنتجين³، ثم تأتي مرحلة تكوين هذه المستثمرات بموجب عقد إداري صادر عن مديرية أملاك الدولة وذلك لتجسيد قرار المنح أو التخصيص الصادر عن الوالي المختص الذي يُرتب مركزا قانونيا لفائدة الفلاحين المنتجين لأنه انشأ لهم حق الانتفاع بالأرض محل قرار التخصيص.

أما حاليا وتطبيقا للقانون رقم 10-03 فإنه يتم إيداع الطلبات لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية إما من أجل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز وإما لمنح حق الامتياز إذا لم يكن الطرف أصلا مستفيد، ليتم تحديد دفتر شروط ممضي من الطرفين وبعد ذلك يرسل جميع الملفات إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية⁴.

إذا تطلبت الملفات دراسة ثانية لوجود نقص في الوثائق أو تقديم قرارات الاستفادة من الوالي دون تكريسها بعقد مشهر معد من طرف إدارة أملاك الدولة، تحال الملفات بمعية

¹ - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2005، ص 147.

² - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية-شروط قبول الدعوى الإدارية-، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004 ص 159.

³ - المادة 06 من القانون رقم 19/87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، السالف الذكر تنص على أنه: " تمنح الدولة المنتجين الفلاحين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة ".

⁴ - المادة 10 من القانون رقم 10-03، السالف الذكر.

الديوان إلى اللجنة الولائية التي يتأسسها الوالي لإصدار قرارها في الموضوع، إما بقبولها منح الامتياز أو رفضه¹.

يحدث وأن يقوم الوالي بإلغاء قرار الاستفادة فيقوم ذوو الشأن بالطعن فيه من أجل إلغائه، يمكن للوالي في هذه الحالة أن يدفع بعدم قبول الدعوى لأنها مرفوعة من غير ذي مصلحة، كون القرار الإداري الأول المتضمن تخصيص قطعة الأرض التي يمارسون عليها حقهم في الانتفاع لا يولد لهم مصلحة قانونية، لأن هذه المصلحة تتحقق لفائدة المنتفعين بالعقد الإداري المشهر لدى المحافظة العقارية².

ب- الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء: إضافة إلى الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء هناك شروط خاصة تتمثل فيما يلي:

ـ الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:

- أن يكون القرار المطعون فيه قراراً إدارياً³، موضوع دعوى الإلغاء في هذا المقام ينصب حول الأعمال الإدارية الانفرادية فقط أي قرارات الوالي التي تمس حقوق المنتجين.
- أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية مختصة سواء كانت أجهزة أو هيكل السلطة الإدارية أو المؤسسات العامة⁴.
- أن يكون القرار الإداري نهائياً⁵.

¹ - حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 64.

² - المادتين 12 و 33 من القانون رقم 19/87، السالف الذكر.

³ - الأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة تنقسم إلى أعمال إدارية انفرادية تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة وأعمال اتفاقية (عقود). للتفصيل أكثر أنظر في ذلك: سوسن بوضبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من الاستثمارات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007، ص 177.

⁴ - يعني أن يكون صادراً عن سلطة إدارية مختصة، فلا تقبل الدعاوى المنصبة على القرارات الصادرة عن السلطات القضائية أو التشريعية بمختلف أنواعها. انظر في ذلك: سامي الوافي، مرجع سابق، ص 94.

⁵ - بمعنى استنفذ جميع مراحل إصداره من المرحلة التحضيرية إلى غاية المصادقة عليه.

أما بخصوص تطبيق ذلك على منازعات المستثمرات الفلاحية فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاية، التي يكون موضوعها إسقاط حقوق الفلاحين المستثمرين أو وريثهم عند الوفاة، الذين لم يودعوا طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية خلال أجل ثمانية عشر شهرا رغم الإعذارات الموجهة لهم طبقا للقانون¹.

_ **شرط الميعاد:** لا تقبل دعوى الإلغاء إلا في حدود وخلال المدة الزمنية المقررة قانونا لرفعها أمام القضاء، يعتبر شرط الميعاد في دعوى الإلغاء من النظام العام حيث يجوز للقاضي إثارته من تلقاء نفسه².

بالعودة للقرارات الصادرة عن الولاية في مجال المستثمرات الفلاحية في ظل القانون 87-19 نجده لا يحدد مواعيد الطعن فيها وبالتالي الرجوع للقواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المحدد بأربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، أما في ظل تطبيق القانون 10-03 تم تحديد ميعاد الطعن لفسخ عقود الامتياز بشهرين ابتداء من تاريخ تبليغ قرار فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

2- أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري:

المقصود بأوجه الإلغاء هو مختلف العيوب التي قد تصيب القرار الإداري في أي ركن من أركانه فتجعله غير مشروع وتؤدي إلى الحكم بإلغائه، والتي يمكن تقسيمها إلى عيوب

¹ - المادة 30 من القانون رقم 10-03، السالف الذكر .

² - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص385.

³ - تنص المادة 28 الفقرة الثالثة من القانون رقم 10-03 السالف الذكر على ما يلي: " ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة في أجل شهرين(2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية".

المشروعية الخارجية المتمثلة في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات، وعيوب المشروعية الداخلية المتمثلة في عيب السبب وعبء الغاية.

أ- عيوب المشروعية الخارجية:

عيب عدم الاختصاص: يقصد به عدم القدرة على مباشرة عمل معين جعله القانون من سلطة هيئة أو فرد معين، ولهذا يتعين على كل موظف من موظفي الإدارة العامة مزاوله الاختصاصات والمهام المنوطة به فقط¹، فإذا صدر القرار الإداري من غير المختص بذلك فإنه يعتبر مشوباً بعيب عدم الاختصاص².

يظهر هذا العيب في مجال المستثمرات الفلاحية في حالة الإخلال بالالتزامات عند صدور قرار فسخ عقد الامتياز من مدير المصالح الفلاحية في حين هو من اختصاص مدير أملاك الدولة بعد إخطاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية³.

عيب الشكل والإجراءات: شكل القرار الإداري هو القالب أو الإطار الخارجي الذي يكشف ويبرر إرادة السلطة الإدارية في اتخاذ وإصدار قرار إداري معين، حتى يصبح هذا القرار ظاهراً ومنتجاً لآثاره القانونية ومحتجاً به إزاء المخاطبين به⁴.

ففي ظل القانون 87-19 كان المستفيدون من المستثمرات الفلاحية الذين لم يتحصلوا على العقد الإداري وسقطت حقوقهم بمقتضى قرارات إدارية حق اللجوء إلى الجهات القضائية الإدارية للمطالبة بإلغاء هذه القرارات إذا لم يحترم الوالي الإجراءات الإدارية الأولية التي تسبق إلغاء الاستفادة كالإعذار و المعاينة⁵.

¹- علي عبد الفتاح محمد، الوجيز في القضاء الإداري، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2009، ص 299.

²- سامي الوافي، مرجع سابق، ص 105.

³- المادة 28 القانون رقم 10-03، السالف الذكر.

⁴- عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 508.

⁵- سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص 78.

جاءت المادة 28 فقرة 1 من القانون 10-03 في نفس السياق حيث نصت على أنه: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته، يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية" وهذا يعني أنه في حالة فسخ العقد دون الإعدارات المنصوص عليها قانوناً، يمكن أن يكون قرار الفسخ عرضة للإلغاء لأنه صدر مخالفاً للإجراءات.

ب - عيوب المشروعية الداخلية:

عيب السبب: يمثل عنصر السبب في القرار الإداري مجموعة الوقائع التي تسبق القرار وتدفع إلى إصداره، إذن هو الدافع والمبرر إلى اتخاذ القرار الإداري¹.

عند إخلال أعضاء المستثمرات الفلاحية بالتزاماتهم كأن يتنازلوا للغير بجزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا منها بموجب عقد إداري، ففي ظل القانون رقم 87-19 يعتبر عيباً يدفع بالوالي إلى إصدار قرار إسقاط حق الانتفاع من هؤلاء وذلك حسب نص المادة 23 فقرة 02 منه التي تنص على أنه: "غير أنه لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية".

وهو ما يطبق أيضاً على المستثمر صاحب الامتياز إذا خالف التزاماته في القانون 10-03 فنقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب، حيث نصت المادة 28 من القانون 10-03 السلف الذكر على أنه: "يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته... بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية".

¹ - سامي جمال الدين، مرجع سابق، ص 499.

عيب الغاية: يقصد بها استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة فإذا استخدم رجل الإدارة سلطته من أجل تحقيق هدف غير الذي منحت لأجله هذه السلطة¹ يكون قراره مشوباً بعيب الغاية.

غاية إصدار القرارات الولائية في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية يكون محلها استرجاع الدولة للأراضي الفلاحية والأموال السطحية المتصلة بها لتحقيق التنمية المحلية في المجال الفلاحي² وعليه لا يجب الخروج عن الغاية العامة، فلا يمكن منح مستثمرة فلاحية لمستثمر يتمتع بنفوذ فتعد هذه القرارات معيبة لخروجها عن الغاية المحددة قانوناً.

ثانياً: دعاوى القضاء الكامل

سميت بالقضاء الكامل لاتساع سلطات القاضي المختص في هذه الدعاوى مقارنة بسلطاته المحدودة في دعوى الإلغاء، يرفعها ذوو الصفة والمصلحة للمطالبة بالاعتراف لهم بحقوق أو استرجاعها أو التعويض عنها لصالح المتضرر.

ويختص دعاوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية نجد دعوى استرجاع الملكية العقارية ودعوى التعويض عن الأضرار.

1- دعوى استرجاع الملكية العقارية:

ترفع دعوى استرجاع الملكية العقارية في ظل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية إما من قبل الأفراد، أو من قبل الدولة.

أ- دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد:

نصت المادة 76 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم على أنه: " تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أممت

¹ - علي عبد الفتاح محمد، مرجع سابق، ص 398.

² - أنظر في هذا المعنى: حكيمة كحيل، مرجع سابق، ص 133.

أراضيهم أوتبرعوا بها في إطار القانون رقم 71-73 المؤرخ في 8/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم رقم 168/63 المؤرخ في 09/05/1963 المتضمن وضع أملاك خاصة أو عامة تحت حماية الدولة ". كما نصت المادة 85 مكرر 1 منه على أنه: " ترجع نهائياً كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين " .

أي على الملاك الذين خضعت أملاكهم للتأميم¹ أو وضعت تحت الحماية أن يرفعوا دعوى يطالبون فيها باسترجاع أراضيهم المكونة للأراضي الفلاحية الجماعية أو الفردية² وترفع هذه الدعاوى ضد الدولة ممثلة في شخص الوالي و مدير مديرية أملاك الدولة.

ب- دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة:

قد ترفع دعوى الاسترجاع من قبل الدولة ممثلة في شخص الوالي وذلك من خلال المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المتضمن شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع المعمول به³.

أما في إطار القانون 10-03 هناك 03 حالات لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية وهي:

- نهاية مدة عقدا الامتياز.

¹ - يقصد بالتأميم ضم أملاك الخواص وأيضاً الأملاك الوقفية إلى صندوق الثورة الزراعية.

² - سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص 73.

³ - أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313، مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني، ج ر ع 57 الصادرة في 2003.

- عدم ايداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز¹.

- عدم قبول طلب الامتياز².

2- دعوى التعويض عن الأضرار:

تمتاز دعوى التعويض الإدارية أنها من دعاوى قضاء الحقوق، ترفع للمطالبة بالتعويض العادل واللائم للأضرار التي أصابتهم بفعل النشاط الإداري الضار³.

وفي مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية نجد الكثير من الدعاوى التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة من أجل التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم جراء الامتياز عن تنفيذ الأحكام القضائية القاضية بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية التي انتزعت منهم بطرق غير شرعية، وكذا التعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز⁴ كما قد خول قانون التوجيه العقاري للملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها للطابع الفلاحي، أو بسبب استصلاحها الحق في التعويض⁵.

¹ - المادة 30 الفقرة الأخيرة من القانون 10-03: " وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون". وهذا يعني أنه في حالة عدم إيداع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وبعد انقضاء الميعاد أن تسترجع الإدارة هذه الأراضي بكل الطرق القانونية.

² - انظر المادتين 06 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر ع 79 الصادرة في 2010.

³ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 566.

⁴ - المادة 26 الفقرة الأخيرة من قانون 10-03 السالف الذكر تنص على أنه: " يكون مبلغ هذا التعويض قابلاً للظعن أمام الجهة القضائية المختصة ".

⁵ - سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص 74.

المطلب الثاني: منازعات السكنات الوظيفية

رغم أن المشرع الجزائري قد ضبط النظام القانوني للسكنات الوظيفية إلا أن القضاء لم يستقر في مجال الاختصاص القضائي، من خلال التنازع بين القضاء العادي والإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية، لكن استقر الأمر باعتبار سند منح امتياز السكن قرار إداري و بالتالي يمكن الطعن فيه بالإلغاء أمام القضاء، وذلك بفحص مشروعيته إذا شابه عيب من عيوب القرار الإداري (الفرع الأول)، وتتسع سلطاته أيضا للنظر في دعاوى التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي

يختص القاضي الإداري بالمنازعات التي يكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، كقاعدة عامة يمنح اختصاص فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي للقضاء الإداري، وبالتالي لا بد من تحديد هذه المعايير التي تمنح الاختصاص للقاضي الإداري للنظر في قرار امتياز السكن الوظيفي (أولا)، والبحث في كيفية فحص مشروعية قرار هذا الامتياز (ثانيا).

أولا: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية

معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية هي نفسها في المنازعات الإدارية بصفة عامة وهي المتمثلة في المعيار العضوي والمعيار المادي.

1- المعيار العضوي:

يكون القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكن الوظيفي بمجرد أن يكون شخص عام طرف في النزاع¹.

¹ - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 221.

لكن هذا الاتجاه لم يأخذ به اجتهاد الغرفة الاجتماعية للمحكمة العليا حيث استبعدت المبدأ الذي وضعه المشرع الجزائري وهو ما أكدته في عدة قرارات صادرة عنها: ففي القرار رقم 206421 المؤرخ في 1999/6/8 اعتبرت أن: "الاستثناءات الواردة في المادة 7 مكرر تعني جميع العلاقات الإيجارية بما في ذلك التي تنشأ بموجب قرارات التخصيص في المساكن الوظيفية التي تمنحها الإدارات لموظفيها في إطار أداء الوظيفة"¹.

في الواقع هذا الاجتهاد لا يترجم مفهوم المادة 7 مكرر لأن قرار التخصيص أو عقد الامتياز ليست عقود إيجار ولا تحكمها أحكام القانون المدني المتعلقة بالإيجار.

لأن الإدارة قد تتصرف كشخص عادي وتتعامل مع الأفراد وفقا لقواعد القانون الخاص بالبيع الشراء والإيجار، كما قد تتصرف بصفتها شخص عام عندما تمنح سكن لموظف فالمنازعة الناشئة في هذه الحالة لا تتعلق بإيجار معد للسكن، وهذا طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 10/89 الذي ينص صراحة على أن المساكن الوظيفية تمنح بموجب عقود امتياز أو تخصيص، التي تعتبر من العقود الإدارية ولا تكيف على أنها عقد إيجار، لاسيما أن امتياز السكن الوظيفي تمنحه الهيئة المستخدمة بإرادتها المنفردة وليس لإرادة الموظف أي اعتبار².

2- المعيار المادي:

المادة 800 ق إ م إ عند تعدادها للأشخاص المعنية العامة- والتي عندما تكون طرفا في النزاع ينعقد فيها الاختصاص للقضاء الإداري- لم تتناول المؤسسات والهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تطبق عليها قواعد القانون الخاص.

هناك قرارات اعتبرت مثلا الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية ليس هيئة إدارية باعتباره هيئة عمومية ذات طابع اقتصادي، غير أنه بالرجوع للقوانين الأساسية للمؤسسات

¹ - قرار رقم 206421 مؤرخ في 08 جوان 1999، المجلة القضائية، العدد الأول، سنة 2000، ص 115. نقلا عن عمر

حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 27.

² - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 222.

والشركات العمومية الاقتصادية نجدها تتضمن أحكاما خاصة تعطي الاختصاص للقاضي الإداري على أساس المعيار المادي الذي يحدد طبيعة النزاع في هذه الحالة.

تضمنت المادتين 55 و 56 من القانون رقم 01/88 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية¹ على حالتين إذا تحققتا فإن النشاط الذي تمارسه المؤسسة العمومية الاقتصادية يعد إداريا، ومن ثمة تخضع المنازعة بشأنها للقاضي الإداري:

- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا بتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية، ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للامتياز.

- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة.

ثانيا: كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري

يتم فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي في إطار دعوى الإلغاء، من خلال فحص المشروعية الخارجية وكذا الداخلية.

1- فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز:

قرار امتياز السكن الوظيفي تصرف صادر بالإرادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء، تتمثل عيوب المشروعية الخارجية للقرار الإداري عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل والإجراءات.

وبما أنه قد سبق لنا وإن عرفنا هذه العيوب سنتطرق مباشرة إلى تطبيق هذه العيوب في مجال منازعات السكنات الوظيفية.

¹ - قانون رقم 88-01 ، مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر ع02 الصادرة في 1988 معدل ومتمم.

أ- **عيب عدم الاختصاص:** فيما يخص قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية سواء تعلق الأمر بمنح أو إلغاء امتياز المسكن يجب أن يتم من السلطة المختصة حسب ما نصت عليه المواد 03 و 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 89-10 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن.

وعليه يتضح أنه في حالة اتخاذ قرار المنح أو الفسخ¹ خلافا لأحكام هذه المواد يعد القرار مشوباً بعيب عدم الاختصاص ويمكن للقاضي الإداري إلغاؤه لعدم مشروعيته الخارجية.

ب- **عيب الشكل والإجراءات:** في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية وطبقاً للمرسوم التنفيذي 89-10 السالف الذكر، لا بد من مراعاة بعض الشكليات عند المنح أم الفسخ.

على رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ مقرر المنح أو الفسخ استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته، كما يتعين التأشير على مقرر المنح الذي يصدره مدير المؤسسة من قبل رئيس مصلحة شؤون الدولة في الولاية المختص إقليمياً².

وعليه فإنه في حالة مخالفة هذه الشكليات يتعرض القرار المتعلق بالمنح أو الفسخ للإلغاء بسبب عيب الشكل والإجراءات.

¹ - المواد 3، 4 و 5 هي نفسها التي تنص على إجراءات عملية الفسخ حسب ما جاء في المادة 8 من المرسوم المذكور أعلاه بنصها: " تُعد امتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها في المواد من 3 إلى 5 ".

² - المادتين 03 و 04 من المرسوم التنفيذي 89-10، السالف الذكر.

2- فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز:

ترتبط عيوب المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز بالعيوب الداخلية للقرار الإداري المرتبطة أساسا بعيب الغاية، وعبب السبب، وكما أشرنا سابقا سننترق مباشرة لتطبيق هذه العيوب في مجال منح السكنات الوظيفية.

أ- **عيب الغاية:** المرسوم التنفيذي رقم 89-10 في نص المادة 12 منه على أنه سوفتحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق امتياز السكن لضرورة الخدمة الملحة، والتي طبقت فعلا بموجبالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989¹ الذي حدد قائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر ودون دفع مقابل للإيجار.

وبالتالي فإن صدور قرار منح امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانونا يكون مشوبا بعيب الغاية أو تجاوز السلطة والخروج عن قاعدة تخصيص الأهداف.

ب- **عيب السبب:** يظهر هذا العيب في مجال السكنات الوظيفية في عدم احترام أحكام المرسوم التنفيذي 89-10 أو مخالفة أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة، فمثلا عند اتخاذ الإدارة قرارا بمنح امتياز السكن الوظيفي لموظف لم ينجح بعد في منصب وظيفته في هذه الحالة يكون قرارها مشوبا بعيب السبب وبالتالي يكون معرضا للإلغاء من قبل القاضي الإداري.

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، يحدد قائمة الوظائف التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن ج ر ع 06 الصادرة في 1989.

الفرع الثاني: السلطة الواسعة للقاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية

كما بينا سابقا يتمتع القاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل بسلطات واسعة مقارنة مع باقي أنواع الدعاوى الإدارية، التي تتعلق أساسا بالكشف والبحث عن مدى مساس النشاط الإداري بالحق المحمي قانوناً¹، إذ منحه المشرع سلطة الطرد من السكن الوظيفي دعاوى الطرد (أولاً)، وكذا دعاوى المسؤولية (ثانياً).

أولاً: سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية

للإدارة صاحبة الحق في منح مقرر الامتياز، طرد الشخص الذي يشغل السكن الوظيفي في حالتين، إما بسبب فسخ الامتياز أو لانعدام سند الامتياز.

1- الطرد بسبب فسخ الامتياز:

يتم الفسخ في هذه الحالة بانتهاء الوظيفة التي من أجلها منح السكن الوظيفي، بحيث يلتزم المستفيد بإخلاء المسكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات.

بحيث نصت المادة 8 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على ما يلي: "... يجب على المعنيين في حالة فسخ الامتياز أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه " وهذا يعني أن الانتفاع بالسكن الوظيفي مرتبط بانتهاء العلاقة الوظيفية، فإذا زالت الوظيفة سقط حق الانتفاع.

2- الطرد لانعدام سند الامتياز:

يتعرض للطرد شاغلوا المساكن الوظيفية الذين لا يثبتون حيازتهم لسند امتياز²، تقوم هذه الحالة ضد كل من يشغل السكن الوظيفي دون حوزته على مقرر الامتياز صادر عن الجهة

¹ - عمار عوابدي، مرجع سابق، ص 569.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي 89-10 السالف الذكر.

المختصة وبالتالي يكون قد اعتدى ماديا على السكن وشغله بطريقة غير قانونية¹ وقد أصدر مجلس الدولة في هذا الشأن عدة قرارات، حيث نجد القرار رقم 11173 الصادر بتاريخ 17 جوان 2003 جاء فيه ما يلي: " إنه منذ إحالته على التقاعد على المستأنف إخلاء المسكن الوظيفي الذي يشغله "² تشغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة ولصالح الخدمة ولا يكون إلا بمقتضى سند امتياز.

ثانيا: سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية

دعاوى المسؤولية تترجم فيما يعرف لدى فقهاء القانون المدني بالمسؤولية التقصيرية وما المادة 124 منه إلا دليل على ذلك حيث نصت على ما يلي: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ".³

وفيما يخص المساكن الوظيفية القاضي الإداري هو المختص بتحديد حقوق وواجبات كل من الجهة المانحة للسكن الوظيفي والعون المستفيد من المسكن، لأن المرسوم التنفيذي رقم 89-10 لم يحدد حقوق وواجبات الطرفين فيما يخص الترميمات اللازمة والصيانة وغيرها، بتطبيق القاعدة التي تقضي بأنه في حالة غياب النص الخاص يتم اللجوء إلى القاعدة العامة، فبالرجوع إليها نجد أنه لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها ويتعين استعمالها حسب التخصيص المعطى لها، وإجراء الإصلاحات التي تدخل ضمن الترميمات الإيجارية وعليه يمنع استعمالها لنشاطات منافية للقانون، وكل إخلال بهذه الالتزامات تؤدي إلى قيام مسؤوليته³.

¹ - فؤاد جحيش، "القضاء الإداري الاستعجالي التحفظي وعلاقته بدعوى الخروج والتخلي عن السكنات الوظيفية"، مداخلة مقدمة وفق متطلبات المشاركة في الندوة العلمية؛ حول القضاء الإداري الاستعجالي، جامعة يحي فارس المدينة، 2017، ص 10.

² - قرار رقم 11173 صادر بتاريخ 17 جوان 2003، مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار غير منشور. نقلا عن سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 226.

³ - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 89-10، السالف الذكر.

المبحث الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

يضمن الدستور الجزائري بموجب المادة 52 منه حماية الملكية الخاصة للمواطنين¹ ويقصد بهذه الأخيرة حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها²، ومن أجل ذلك أقام المشرع أدوات قانونية لحماية هذه الأملاك فمن جهة تعد ضمانات للمواطن لحماية ملكيته، ومن جهة أخرى تمكن القاضي لبسط رقابته من خلال تطبيق هذه النصوص القانونية .

غير أن منازعات إثبات الحق العقاري أمام القاضي الإداري تنتوع بين منازعات مطروحة على عقارات واقعة في مناطق غير ممسوحة (المطلب الأول)، وعقارات واقعة في مناطق ممسوحة (المطلب الثاني).

¹-المادة 52 من دستور 1996 السالف الذكر معدل ومتمم ، والتي تقابلها المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016 قانون رقم 01/16، السالف الذكر .

²- المادة 27 من القانون 90-25 معدل ومتمم، السالف الذكر .

المطلب الأول: منازعات إثبات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة

تتعدد منازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق غير المسسوحة بين منازعات شهادة الحيازة التي تمنح لصاحبها العديد من الحقوق، كما تثار بشأنها العديد من المنازعات بخصوص إلغائها وهذا ما سنتناوله في (الفرع الأول)، كما تثار عدة إشكالات قانونية بخصوص مسألة التحقيق العقاري فتمخض عنه منازعات التحقيق العقاري في إطار القانون 07-02¹(الفرع الثاني).

الفرع الأول: منازعات شهادة الحيازة

بالرجوع لنص المادة 40 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم² بينت أن شهادة الحيازة شهادة إدارية صادرة عن سلطة إدارية تتمثل في البلدية دائرة اختصاص مكان تواجد العقار، يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين فإذا وقعت منازعة حولها يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري.

ومن بين الدعاوى المطروحة في هذا الخصوص نجد دعوى إلغاء شهادة الحيازة التي ترفع ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي (أولا) وبما أن شهادة الحيازة تشهر بالمحافظة العقارية هناك دعاوى ترفع ضد المحافظ العقاري (ثانيا).

أولا: دعوى إلغاء شهادة الحيازة المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر، المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة للحائز أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرتها موقع العقار المعني للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة، مع التعويض المناسب عن

¹ - قانون رقم 07-02، السالف الذكر.

² - تنص المادة 40 من قانون 25/90 على أنه: "يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم".

الأضرار التي يمكن أن تلحق به من جراء عمليات البناء وترتيب رهن عيني عقاري لفائدة الهيئات المقرضة¹ ذلك أن شهادة الحيابة حسب نص المادة 44 من قانون التوجيه العقاري تعطي للحائز حق البناء والرهن على العقار.

إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بالتماس يرمي إلى إلغاء شهادة الحيابة، يتعين على القاضي العقاري أن يقضي بعدم اختصاصه النوعي، لأن شهادة الحيابة تحمل طابعا إداريا لصدورها عن الممثل القانوني للجماعة المحلية "البلدية"، بعد تحقيق إداري يقوم به بواسطة مصالحه للتأكد من مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيابة، وكذا للتأكد من مدى وجود شرط مدة سنة للحيابة المحدد في الفقرة 02 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27-07-1991 الذي يحدد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها².

وينعقد الاختصاص للقاضي الإداري بهذا الوصف اعتمادا على المعيار العضوي بمقتضى المادة 800 من ق إ م إ ، كما أن إلغاء هذه الشهادة لا يكون بأثر رجعي، ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قام بها عن حسن نية³.

ثانيا: الطعن في قرار المحافظ العقاري بسبب شهر أو عدم شهر شهادة الحيابة

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أو رفضه وحسب المادة 22 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

¹ - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 182.

² - مجيد خلفوني، مرجع سابق، صص 354، 355.

³ - المادة 45 من التوجيه العقاري، تنص على أنه: " لا يمكن أن يترتب مطلقا على دعوى المطالبة نقض رهن العقار، لإعادة النظر في الترتيب الأخرى التي اتخذها حائز شهادة الحيابة القانوني في حدود صلاحياته". دعوى المطالبة (يقصد بها دعوى الاستحقاق أو الاسترداد) التي يرفعها المالك الحقيقي الذي قد يظهر لا يمكن أن يترتب عنها مطلقا نقض رهن العقار ولا إعادة النظر في التصرفات الأخرى التي قام بها الحائز القانوني في حدود الصلاحيات المخولة له بموجب شهادة الحيابة. أنظر في ذلك: عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق، ص 79.

العقاري أن المحافظ العقاري يحقق في هوية وأهلية الأطراف وفي صحة الأوراق المطلوبة قصد الشهر، ومتى تأكد من توافر الشروط المطلوبة قانوناً قام بالشهر.

وفي مجال شهادة الحياة يجب أن تسجل وتشهر حتى ترتب آثارها القانونية وفي ذلك نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه: " يُمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحياة" وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري ".

إذا قام المحافظ العقاري بإجراء شهر شهادة حياة على خلاف ما قرره المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري، كشرها على ملكية شملتها عملية مسح الأراضي العام أو الأراضي التي تم بشأنها تحرير عقود مشهورة فإن سلوكه يعد خرقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية¹.

تطبيقاً لنص المادة 24 من الأمر 75-74 فإن قرارات المحافظ العقاري تكون قابلة للطعن فيها أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وتوجه الدعوى ضد مدير الحفظ العقاري الولائي الذي يعمل في دائرة اختصاصه المحافظ العقاري باعتباره صاحب الصفة لكون الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها في إطار تأدية مهامه.

الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري نجدها أقرت بأنه يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حياة طبقاً لأحكام القانون المدني على عقار لم يخضع لإجراء المسح بعد وبدون سند، أو للمالك الذي بيده سند ملكية مُعد قبل أول مارس 1961 والذي لم يعد يعكس الوضعية العقارية للأملك المحددة فيه، أن يبادر بطلب فتح

¹ - سليمة صيفاوي، مرجع سابق، ص 183.

تحقيق عقاري يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليمياً من أجل حصوله على سند ملكية¹.

تنتهي معاينة الملكية العقارية بإعداد محضر مؤقت يتم تعليقه لمدة 30 يوماً يبدأ سريانها بعد 08 أيام، الأمر الذي يمكن كل ذي مصلحة تقديم اعتراضه على مستوى مديرية الحفظ العقاري (أولاً)، وفي حالة غياب الاعتراضات في الآجال القانونية قد تنتهي عملية التحقيق العقاري إما بتسليم سندات الملكية التي يتم من خلالها إعداد مقرر الترقيم أو برفضه وفي كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة هذه القرارات أمام القضاء الإداري المختص (ثانياً).

أولاً: المنازعة أمام المدير الولائي للحفظ العقاري

بعد الانتهاء من عملية التحقيق وتحرير المحضر المؤقت الذي يتم تعليقه بمقر البلدية التي يوجد بها العقار، يمكن منازعة هذا الإجراء من قبل ذوي الشأن بتقديمهم الاعتراض في الآجال القانونية كمرحلة أولى، ومن ثم دراسة هذا القرار الذي يتم من خلاله تحرير محضر صلح أو عدم صلح من طرف مدير الحفظ العقاري المختص.

1 - تقديم الاعتراض:

يعتبر الاعتراض من الحقوق التي خولها القانون لكل من يدعي حقا على العقار المطلوب معاينته في إطار عمليات التحقيق العقاري المنجزة من أجل إعداد سندات الملكية . تبدأ المدة المفتوحة للاعتراضات والشكاوى بعد مرور 08 أيام عن لصق المحضر المؤقت بمقر البلدية التي يقع بها العقار موضوع التحقيق حسب نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147² المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية.

¹- انظر المادتين 2 و 4 من القانون رقم 07-02، السالف الذكر.

²- انظر المادة 12 مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2007، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ع 26 الصادرة في 2008.

تسري مدة الاحتجاجات 30 يوما التي يبدأ سريانها 08 أيام بعد بداية أجل إصاق المحضر المؤقت، من أجل التكفل بكافة الاعتراضات المحتمل تسجيلها، وتمكين كل من له مصلحة بالمطالبة بحقوقه في إطار قانوني، تقدم الاعتراضات على مستوى مديرية الحفظ العقاري الولائية، وتسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض¹.

2- تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح:

يتعين على المحافظ العقاري أن يحدد جلسة صلح ويحرر إثرها محضر صلح أو عدم صلح² إذا أسفرت جلسة الصلح بالتوصل إلى اتفاق بين الأطراف، يعد المحقق العقاري المعين من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري محضر صلح نهائي وفقا للنموذج المحدد من قبل الوزارة الوصية.

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يعد المحقق العقاري محضرا بعدم الصلح الذي يسلم نسخة منه إلى الأطراف، على أن يبين في محتوى المحضر أن إجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري موقف³، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض مدة شهرين من تاريخ تحرير محضر عدم الصلح لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة بنظر النزاع⁴.

تشهر الدعوى القضائية أمام المحافظة العقارية المختصة خلال أجل 08 أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديمها وهو شهران⁵، يجب على المحقق العقاري إرسال

¹-أنظر المادة 11 من القانون 07-02، السالف الذكر.

²-أنظر المادة 12 قانون 07-02، السالف الذكر.

³- منى حنيش، "دور مرحلتي الاعتراض والصلح في منازعات التحقيق العقاري"، مجلة الدراسات والبحوث القانونية، العدد 2، كلية الحقوق جامعة قسنطينة1، ص186.

⁴-أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147، السالف الذكر.

⁵-أنظر المادة 12 قانون 07-02، السالف الذكر.

نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لمراقبة احترام إشهار الدعوى القضائية خلال المدة المحدد للجوء إلى القضاء¹.

إذا لم تشهر الدعوى خلال الثمانية أيام المقررة قانوناً، تتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سلفاً².

ثانياً: المنازعة أمام القاضي الإداري

إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى حل إيجابي بين الأطراف، أو لم ينتج عن التحريات التي قام بها المحقق العقاري، أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة مشروعة³، أن يحرر مقررًا برفض الترقيم العقاري، ويبلغ القرار للمعنيين إذا كان التحقيق العقاري في إطار عملية فردية، أو إلى الوالي في إطار عملية جماعية⁴.

ويتم رفع الدعوى وفقاً لأحكام المادة 800 من ق إ م إ والمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري⁵ يمكن تصور حالة الدعوى الإدارية المرفوعة من المدير الولائي للحفظ العقاري أمام المحكمة الإدارية للمطالبة

¹ - على المحافظ العقاري إشهار الدعوى القضائية بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة التي تم إعدادها بمناسبة إجراء معاينة حق الملكية طبقاً لنص المادة 27 من الأمر 75-74 مؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تفضي بفتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار و الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية. انظر مداخلة منى حنيش، مرجع سابق، ص 186.

² - المادة 19 من المرسوم التنفيذي 08-147، السالف الذكر.

³ - يعني من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقاً لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري. راجع في ذلك عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة، دار هومة، 2009، ص 226.

⁴ - أنظر المادة 06 من قانون 02/07 السالف الذكر.

⁵ - مرسوم تنفيذي 91-65 مؤرخ في 2 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ر ع 10 الصادرة في 1991.

بالغاء الترقيم العقاري عندما يكتشف أنه تم على أساس تصريحات غير صحيحة أو وثائق مزورة حسب ما أشارت إليه المادة 18 من القانون رقم 07-02¹.

لصاحب المصلحة رفع الدعوى خلال أربعة أشهر تسري ابتداءً من تاريخ التبليغ، على أن يبلغ مقرر رفض الترقيم في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي²، تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، باعتبارها منصبة على عقار أو حق عيني عقاري وهذا وفقاً لأحكام المادة 17 من ق إ م إ.

المطلب الثاني: منازعات إثبات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة

يختص القاضي الإداري بإثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة التي تعتمد على دفتر العقاري كوسيلة أساسية في إثبات الحقوق العقارية، فبمجرد الانتهاء من عملية مسح الأراضي تودع الوثائق لدى المحافظة العقارية، ويقوم المحافظ بعد استلامه ووثائق المسح بترقيم العقارات الممسوحة، غير أنه قد تنثر في هذا المجال منازعات (الفرع الأول).

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطة مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار من عدمه، فقد يستعمل هذه السلطة بطريقة تعسفية إضراراً بحقوق الغير الذين يمكنهم الطعن لاحقاً بعد الإضرار بالحقوق الذي قيده المحفظ العقاري بالشهر عن طريق دعوى الإلغاء ودعوى التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منازعات الترقيم العقاري

¹ - نصت المادة 18 من القانون 07-02 على أنه: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية". يتضح من خلال المادة أن هناك دعويين، دعوى إدارية ودعوى جزائية في آن واحد، ويتم في هذه الحالة تطبيق المادة 182 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بإرجاء الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير. راجع في ذلك: عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 228.

² - المادة 17 من القانون 07-02، السالف الذكر. أنظر كذلك عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق ص 226.

يقصد بالترقيم العقاري قيد العقارات والحقوق العينية العقارية في السجل العقاري وإعطائها رقماً تعرف به كبيان لهوية العقار وهو الهدف من نظام الشهر العيني، وهذا الترقيم قد يكون مؤقتاً وقد يكون نهائياً¹.

الترقيم العقاري بناءً على ما سبق ينحصر في صورتين إما الترقيم العقاري المؤقت (أولاً) أو الترقيم العقاري النهائي (ثانياً).

أولاً: منازعات الترقيم العقاري المؤقت

نصت المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، على أن منازعات الترقيم العقاري المؤقت تكون أمام المحافظ العقاري خلال مدة أربعة أشهر أو سنتين حسب الحالة، يقوم المحافظ العقاري باستدعاء الأشخاص المعنيين بموجب رسالة موسى عليها، حيث يقوم أولاً بمحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة، فإذا فشل في تحقيق المصالحة يبقى للمعتزض رفع الدعوى أمام المحكمة المختصة إقليمياً في أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر من طرف المحافظ العقاري.

وإذا لم يقم المعني بالطعن في الترقيم المؤقت يسقط حقه في رفع الدعوى أمام القضاء، أما بالنسبة للقيد النهائي نجد المشرع الجزائري لم يحدد أجل معين حيث يستطيع المعني أن ينازع في الحق المشهر متى علم به أمام القضاء، فإذا انقضى الأجل المسقط لا يمكن للأشخاص الذين ضاعت حقوقهم سوى المطالبة بالتعويض ضد من تسبب في ضياع الحق.

يصبح هذا الترقيم نهائياً عند انقضاء أجل أربعة أشهر أو سنتين إذا لم يبلغ المحافظ العقاري بأي اعتراض على حق الملكية أو إذا تم سحب أو رفض الاعتراضات المقدمة².

¹ - محفوظ جقبوب ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 1، 2012-2013، ص16.

² - أحمد رضا صنوبر ، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016، ص181.

ثانيا: منازعات الترقيم العقاري النهائي:

يترتب على عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر النهائي وتسليمه للملاك المعترف بهم طبقا لنص المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63-76 السالف الذكر، وهو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح بحيث تنص المادة 19 من الأمر رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أنه: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري، في الدفتر الذي يشكل سند ملكية".

بالرغم من أن مبادئ نظام الشهر العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا، مكنّ المشرع الجزائري الأطراف من الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي بموجب المادتين 16 من المرسوم التنفيذي 63-76 السالف الذكر التي تنص على أنه: "لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و 13 و 14 من هذا الفصل عن طريق القضاء".

والمادة 24 من الأمر 74-75 التي تنص على أنه: "تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً وعلى إثر ذلك يعد الدفتر العقاري بمثابة قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري وعليه يجوز الطعن فيه عن طريق القضاء".

أما في شأن الاختصاص القضائي في رفع الدعوى فإنه يرجع للقضاء الإداري وليس العادي، لسبب واحد كون الدعوى المرفوعة في هذا الصدد تقوم على أساس الطعن لإبطال الدفتر العقاري الذي يعتبر بمثابة قرار إداري صادر عن هيئة إدارية تتمثل في شخص المحافظ العقاري الذي يتم بواسطته الاعتراف بحق الملكية للحائز¹، تشهر عريضة افتتاح

¹ - عبد الرزاق موسوني ، حماية حق الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008، ص86.

الدعوى طبقا لنص المادة 17 من ق إ م إ و المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63-76 السالف الذكر.

كما يشترط فضلا عن الصفة والمصلحة وشرط التمثيل بمحام أن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء القرارات الإدارية من عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات المطلوب توافرها لإصدار القرار بتسليم الدفتر العقاري وخصوصا عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة القانونية لصدور القرار الإداري بتسليم الدفتر العقاري.

الفرع الثاني: الدعاوى القضائية المرفوعة أمام القاضي الإداري حول الشهر العقاري

منح المشرع الجزائري للمحافظ العقاري سلطات وصلاحيات واسعة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الشهر أو رفض الإيداع إذا لم تراع فيها الشروط القانونية، لكن خوفا من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية مكن المشرع الأفراد الطعن في قراراته بالإلغاء (أولا)، بالإضافة إلى التعويض عن الأضرار التي لحقت بهم عن طريق رفع دعوى التعويض (ثانيا).

أولا: دعوى الإلغاء

قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء الإداري¹، ويتم ذلك بناءً على عريضة مؤسسة و موقعة من قبله أو من طرف محام بعد شهر العريضة في المحافظة العقارية المختصة، وبعد ذلك يتم إيداعها أمام كتابة ضبط المحكمة الإدارية.

ترفع هذه الدعوى على المستوى المحلي أمام المحكمة الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري، وعلى المستوى المركزي أمام مجلس الدولة ضد المدير العام للأماكن الوطنية إذا كان العقار محل النزاع تابع لأماكن الدولة.

¹ - المادة 24 من الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر ع 92 الصادرة في 1975.

يترتب على فصل المحكمة الإدارية في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضين:

- أن يؤيد مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب عليه مواصلة إجراءات الشهر.

- أما إذا كان القرار القضائي مؤيدا لقرار الرفض، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر¹.

ثانيا: دعوى التعويض

تنص المادة 23 من الأمر 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس

السجل العقاري على أنه: " تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه. ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى.

وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما ابتداء من ارتكاب الخطأ. وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير".

يتضح من خلال هذا النص أن طبيعة مسؤولية المحافظ العقاري في الجزائر إدارية ذلك أن المتضرر من أعمال أو أخطاء المحافظ العقاري يرفع دعوى للمطالبة بالتعويض ضد الدولة، ولا تكون هذه الدعوى مقبولة بعد انقضاء أجل رفعها وهو سنة من يوم اكتشاف الضرر وهذه الدعوى لا تتقدم إلا بمرور خمسة عشر سنة من يوم ارتكاب الخطأ.

كما أن الفقرة الأخيرة من نص المادة تتوافق مع لما جاء في نص المادة 136 فقرة 1 من الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني الجزائري: " يكون المتبوع مسؤولا عن

¹ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص213.

الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها".

يفهم من هذه القواعد العامة، أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضرراً بالغير تقوم الدولة مقامه في دفع التعويض، وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، أما بالنسبة للخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري المختص إقليمياً¹.

يجب أن نشير إلى أن المادة 23 تقضي بتعويض المتضررين عن أخطاء المحافظ العقاري، و قدأخذت به جل التشريعات التي جعلت للشهر أثرا مطهرا وذا قوة ثبوت مطلقة² غير أن المشرع الجزائري أجاز الطعن فيها بإلغائها أو إبطالها بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 السالف الذكر.

المطلب الثالث: منازعات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية تصرف قانوني له تأثير مباشر على أملاك الأفراد، لذلك ألزم المشرع الجزائري الإدارة بإتباع إجراءات معقدة منصوص عليها في قانون نزع الملكية، وتشكل هذه الأخيرة مقارنة مع الاختصاصات الأخرى للسلطة العامة أكثر ضمانا لمن نزعت منهم ملكيتهم.

تطبيقا للقواعد العامة في القانون، يعتبر القاضي العادي حامي الملكية الخاصة على هذا الأساس يعود له اختصاص نظر منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، غير أن القاضي الإداري في الجزائر لا يتدخل إلا إذا تقدم أحد اطراف الخصومة القضائية بطلب

¹ - جمال بوشنافة، المرجع السابق، ص 214.

² - مفاد هذا المبدأ أن بيانات الشهر ذات حجة قاطعة وبيانا للحقيقة المطلقة التي تكون غير قابلة للطعن فيها بأي طريقة من طرق الطعن. أنظر في ذلك: جقبوب محفوظ، المرجع السابق، ص 73.

يرمي إلى منازعة إجراءات نزع الملكية لعدم قانونيتها (الفرع الأول)، ومنازعة مبلغ التعويض المقترح عند نزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

عرف القانون رقم 91-11 بموجب المادة 2 منه فقرة 1 إجراء نزع الملكية للمنفعة العمومية¹، على أنه طريقة استثنائية لاكتساب الحقوق والأملاك العقارية الخاصة للمنفعة العامة بحيث لا يمكن اللجوء إليه إلا إذا أدت كل الوسائل الأخرى إلى نتائج سلبية.

وعليه فإن هناك مجموعة من الإجراءات أوجب المشرع إتباعها وفي حالة مخالفتها تؤدي إلى قيام بعض المنازعات العقارية، منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية (أولاً)، ومنازعة قرار قابلية التنازل (ثانياً).

أولاً: منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداري يصدر عن الجهة الإدارية المختصة للإعلان عن المنفعة العمومية، تتخذه السلطة بعد تحقيق مسبق وهو يعبر عن نية الإدارة في مواصلة إجراءات نزع الملكية².

وعليه باعتبار هذا القرار إداري صادر عن جهة إدارية يجب أن يكون مشروعاً ولإلغائه ما على الطاعن سوى إثبات عدم مشروعيته من خلال العيوب الخارجية والداخلية.

1- العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

قرار التصريح بالمنفعة العمومية كغيره من القرارات الإدارية يخضع لجوانب شكلية يجب مراعاتها وإلا وقع تحت طائلة البطلان طبقاً لنص المادة 11 من القانون رقم 91-11.

¹ - المادة 2 فقرة 1 من القانون رقم 91-11 مؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج ر ع 21 الصادرة في 1991.

² - محمد لعشاش، مراحل وإجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 82.

كما يخضع للطعن بالإلغاء أمام القضاء الإداري طبقاً للأشكال المنصوص عليها في ق إ م وإليه نصت المادة 13 من القانون رقم 91-11 على أنه: " يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية".

فبعد تأكد القاضي الإداري من توافر شروط دعوى الإلغاء في المنازعة المرفوعة أمامه يفصل في الدعوى إذا تأكد من عدم مشروعية القرار أو الحكم برفض الدعوى إذا كان قرار التصريح بالمنفعة مشروعاً.

إذا شاب القرار عيب من العيوب الخارجية جعله قابلاً للإلغاء، يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوباً بعيب عدم الاختصاص عندما يصدر من والي الولاية في حين هو من اختصاص والي ولاية أخرى مختصة إقليمياً.

كما قد يكون مشوباً بعيب الشكل والإجراءات حين تخالف الإجراءات الشكلية المنصوص عليها قانوناً، ومن بين الإجراءات الواجبة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية أن يكون مسبقاً بتحقيق يرمي إلى ثبوت هذه المنفعة¹.

بالإضافة إلى وجوب تسبب القرار يعني الإشارة في القرار إلى تحقيق المنفعة العامة، خلافاً للسبب الذي يعد ركناً من أركان القرار الإداري.

أخيراً عيب مخالفة القانون الذي يأخذ صورة الخطأ في تفسير المعنى الذي قصده المشرع أو عدم تطبيق القانون، فإذا قام قرار التصريح بالمنفعة العمومية على واقعة غير صحيحة يكون قابلاً للإلغاء.

¹ - المادة 4 من القانون رقم 91-11 تنص على أنه: " يكون إجراء التصريح مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة".

2- العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

ترتبط العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية بأركانه الداخلية المتمثلة أساسا في عيب الانحراف في استعمال السلطة وعيب السبب كما سبق وأن بيّنا.

يتحقق عيب الانحراف في استعمال السلطة عندما يمارس مصدر القرار السلطة التي خولها له القانون في تحقيق أهداف غير تلك التي حددها له، كان تستعمل الإدارة الأملاك المنزوعة في غير ما خصصت له والتصريح به في قرار التصريح بالمنفعة العمومية¹.

أما عيب السبب فيتمثل في مختلف الدوافع المادية أو القانونية التي تحمل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري ما يجعله عرضة للإلغاء أمام القضاء الإداري، إذن المنفعة العمومية تمثل السبب الذي على أساسه يتخذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

ثانيا: منازعة قرار قابلية التنازل:

يحرر قرار قابلية التنازل أو جواز بيع الممتلكات والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة، بحيث يتضمن قائمة العقارات المعنية والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها وكذا قائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية، بالإضافة إلى مبلغ التعويض وطريقة حسابه².

يرفع هذا التقرير للوالي بعد إخطاره بواسطة ملف يشمل على قرار التصريح بالمنفعة العمومية والتصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق، يخضع قرار قابلية التنازل إلى إجراء التبليغ لكل المعنيين بنزع الملكية، كما يمكن أن يكون مصحوبا باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

¹ - محمد لعشاش، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص395.

² - المادة 24 من القانون رقم 91-11، السالف الذكر.

يمكن الطعن في قرار قابلية التنازل أمام الجهة القضائية المختصة طبقاً لنص المادة 26 من القانون رقم 91-11 للمطالبة بتعويض عادل ومنصف في أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل للمعنيين تحت طائلة رفض الدعوى القضائية¹ وعليه يؤول اختصاص إلغاء قرار قابلية التنازل للمحكمة الإدارية موقع العقار المعني بالنزع².

نص المشرع الجزائري على خضوع كل من قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقرار قابلية التنازل للطعن القضائي، وبالتالي فإن محل المنازعة أمام القضاء الإداري ليس قرار نزع الملكية وإنما قرار قابلية التنازل، لان قرار نزع الملكية يصدر في ثلاث (03) حالات³:

- إذا حصل اتفاق بالتراضي على مبلغ التعويض المقترح ضمن قرار قابلية التنازل.
- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في القانون أي مدة شهر من تاريخ التبليغ.
- إذا صدر قرار قضائي نهائي من الجهة المختصة لصالح نزع الملكية.

يخضع القرار الخاص بنزع الملكية للتبليغ لكل من المنزوع ملكيته وإلى المستفيد، وعندئذ يلزم المعنيين بإخلاء الأماكن تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به⁴.

الفرع الثاني: منازعات تقدير التعويض

يكتسي موضوع المنازعات المتعلقة بالتعويض أهمية بالغة في التشريع الجزائري، لأن المنزوع ملكيته لا يرض بمبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح أملاك الدولة ويرى أنه لا يتناسب مع الشيء المنزوع ملكيته فيلجأ للقضاء لطلب التقييم العادل والمنصف¹.

¹ - المادة 26 من القانون رقم 91-11 تنص على أنه: "يرفع الطرف المطالب الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تاريخ التبليغ إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي".

² - محمد لعشاش، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 147.

³ - المادة 29 و 30 من القانون رقم 91-11، السالف الذكر.

⁴ - المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 93-186 مؤرخ في 27 يوليو 1993 يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 ج ر ع 51 الصادرة في 1993.

منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير هذا التعويض لذلك سنتطرق لشروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية (أولاً)، ثم التسوية القضائية لهذه المنازعة (ثانياً).

أولاً: شروط قبول دعوى التعويض عن نزع الملكية

تعتبر دعوى التعويض أهم مرحلة بالنسبة للمنزوعة ملكيته، التي تمكنه من المطالبة بإعادة تقييم مقدار التعويض المستحق عن نزع ملكيته، غير أنه لا بد من توفر شروط خاصة بهذه الدعوى حتى يكون بإمكان المحكمة المختصة الاستجابة للطلب القضائي الرامي على إعادة التقييم².

على العموم يشترط لقبول دعوى التعويض عن نزع الملكية مثلها مثل الدعاوى الإدارية الأخرى، توافر مجموعة من الشروط حتى يكون الطعن قابلاً للفصل فيه موضوعاً، تتمثل بالدرجة الأولى في الشروط العامة لرفع الدعوى الإدارية، منها ما يتعلق برفع دعوى التعويض عن نزع الملكية من صفة ومصلحة وأخرى مرتبطة بالعريضة.

القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المطبق له لم يشر إلى أية شروط خاصة بالعريضة فاكتفى فقط بالإحالة إلى القواعد العامة، بالإضافة إلى شروط خاصة بدعوى التعويض عن نزع الملكية التي تنقسم عموماً إلى شرط الميعاد الواجب التطبيق في رفع دعوى التعويض عن نزع الملكية ألا وهو شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل³.

¹ - صوفيا شراد ورياض دنش، "إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية-منازعات التعويض-"، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 208.

² - إدريس بوزاد، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري: بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانوناً وقضاءً، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 237.

³ - المادة 26 من القانون رقم 91-11، السالف الذكر.

وشرط القرار المطعون فيه بحيث يشترط في التعويض عن نزع الملكية توافر قرار قابلية التنازل عن الأملاك الذي يتضمن مبلغ التعويض المقترح من قبل مصالح إدارة أملاك الدولة والذي يطلع عليه المالك بمناسبة تبليغه إياه¹.

ثانياً: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض

يتمتع القاضي الإداري بسلطة تحديد التعويض على أساس أن حق الملكية مكرس دستورياً، فبهذا تكون له السلطة التقديرية في تحديد التعويض دون أن يتقيد المتضرر بالمبلغ الذي اقترحته مصالح الأملاك الوطنية².

على هذا الأساس يمكن للقاضي الإداري اللجوء إلى إجراء الصلح بين الأطراف قبل أن يتم اللجوء إلى إجراء التحقيق الذي يُعين من خلاله خبراء مختصين كما قد ينتقل شخصياً لمعاينة العقار محل النزاع.

1- إجراء الصلح:

نصت المادة 970 من ق إ م إ على إمكانية إجراء الصلح: "يجوز للهيئات القضائية الإدارية إجراء الصلح في مادة القضاء الكامل"، وبذلك يعد الصلح طريقة ودية لتسوية الخلاف بين المتنازعين قبل اللجوء إلى القضاء، فإذا حصل صلح يتعين على رئيس تشكيلة الحكم أن يحرر محضر يبين فيه ما تم الاتفاق عليه، ويأمر بتسوية النزاع وغلق الملف، ويكون هذا الأمر غير قابل لأي طعن طبقاً لنص المادة 973 من ق إ م إ، وفي حالة عدم الاتفاق يحرر محضر عدم الصلح وبالتالي اللجوء إلى إجراء التحقيق والاستمرار في القضية.

¹- صوفيا شراد ورياض دنش، مرجع سابق، ص214.

²- سيد علي زادي، مرجع سابق، ص124.

2- إجراءات التحقيق:

يستعين القاضي الإداري في تحديد مبلغ التعويض في مجال نزاع الملكية للمنفعة العمومية بخبير عقاري أو الانتقال لإجراء المعاينة الميدانية للأماكن .

أ- **تعيين الخبير العقاري:** يستعين القاضي الإداري بموجب المواد من 125 إلى 145 من ق إ م بإجراء الخبرة. حيث تنص المادة 126 على أنه: "يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم، تعيين خبير أو عدة خبراء ممن نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة".

أجاز القانون رد الخبير بحيث يمكن استبدال الخبير الذي امتنع عن القيام بالعمل الذي كلف به أو حصل مانع له، كما يمكن للخصم رد الخبير الذي عينته المحكمة من تلقاء نفسها على أن يقدم طلب الرد خلال ثمانية أيام تسري من تاريخ تبليغه بهذا التعيين طبقاً لنص المادة 133 ق إ م، يتعين على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي¹، كما لا يوجد نص في القانون يمنع أطراف النزاع من طلب إجراء خبرة ثانية إذا كان مبلغ التعويض الذي حدده الخبير الأول غير مقنع.

ب- **الانتقال لإجراء المعاينة الميدانية للأماكن:** تمكن هذه الطريقة القاضي الإداري من الحصول على معرفة شخصية للوقائع المشكّلة للنزاع والوقوف على الوقائع مكان النزاع².

بالرجوع إلى أحكام المواد من 146 إلى 149 من ق إ م إ يتبين أن المشرع أورد الانتقال للمعاينة ضمن إجراءات التحقيق التي يجوز للقاضي الاستعانة بها لإثبات الحقيقة وهو إجراء غير وجوبي يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم أن يأمر إن اقتضى الأمر الانتقال إلى عين المكان لإجراء المعاينات التي يراها ضرورية، يقوم القاضي بتحديد مكان ويوم وساعة الانتقال لمعاينة الأماكن مع دعوة الخصوم لحضور المعاينات

¹ - المادة 135 من قانون رقم 09/08، السالف الذكر .

² - إدريس بوزاد، مرجع سابق، ص 304.

¹ كما أجاز القانون للقاضي إذا تطلبت طبيعة المعاينة معلومات تقنية أن يستعين بتقنيين أثناء أداء مهامه طبقا لما جاء في نص المادة 147 ق إ م إ.

بعد قيام القاضي بمعاينة الأماكن يتحصل على المعرفة الشخصية التي تمكنه من الوصول إلى تقرير عادل ومنصف عن نزع الملكية، ويختم زيارته بتحرير محضر يتضمن جميع أعمال المعاينة التي قام بها هو وكاتبه ويودع المحضر لدى كتابة ضبط المحكمة الإدارية، غير أن الممارسة القضائية في مجال منازعات التعويض عن نزع الملكية تؤكد دائما التجاء القضاء الإداري عندما يثور نزاع حول التعويض إلى طريقة الخبرة لتقييم الأملاك ويأمر دائما بتعيين خبير في القضية سواء من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم.

تُسد مهمة تقدير قيمة التعويض الناشئ عن نزع الملكية إلى خبير عقاري، لأن عدم تخصص القاضي الإداري في الميدان العقاري يجعله غير مجبر بالانتقال لمعاينة الأماكن ولأن تنقله للميدان في غالب الأحيان يكون دون فائدة ².

وجد القانون رقم 91-11 والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 لم ينص إطلاقا على طريقة الانتقال للمعاينة كوسيلة قضائية لتقدير التعويض عن نزع الملكية، فاكتفى بالإحالة فقط إلى القواعد العامة المنصوص عليها في ق إ م إ وذلك باللجوء إلى تعيين خبير لحصر الأملاك محل النزاع وإعادة تقييمها حسب الأسعار المحددة وقت النزاع دون انتقاله إلى للمعاينة مكتفيا بتقرير الخبير العقاري ³.

¹ - المادة 146 من قانون 09/08، السالف الذكر.

² - إدريس بوزاد، مرجع سابق، ص 311.

³ - محمد لعشاش، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص 113.

خاتمة

من خلال ما تم دراسته يمكن القول أن مفهوم المنازعة العقارية ذو مجال واسع ويفرز العديد من المشاكل نظرا للمكانة الهامة التي يحتلها العقار في المجتمع، ولدوره الأساسي في تحقيق التنمية الشاملة للدول.

اعتمد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المعيار العضوي كمبدأ عام في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري حسب الطرف في النزاع بغض النظر عن طبيعة المنازعة إدارية أم عادية، فقد تكون المنازعة العقارية إدارية وينعقد الاختصاص للقضاء العادي.

ينعقد الاختصاص في المنازعات العقارية للقاضي الإداري بتوافر المعيار العضوي المكرس بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي متى كانت الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا في النزاع .

إلا أن الاعتماد على هذا المعيار في منازعة عقارية تحكمها العديد من الأحكام القانونية لم يعد كافيا، مما أدى بالمشرع الجزائري إلى الاستعانة بالمعيار المادي الذي اعتبره مقياسا لاختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى الموضوع الذي يطرحه النزاع وكذا الأعمال والنشاطات التي تصدر عن أطراف النزاع.

يمتد نطاق اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية إلى منازعات الملكية العقارية التابعة لأملاك الدولة عندما يتعلق الأمر بمنازعات العقار الفلاحي أو منازعات السكنات الوظيفية.

عالجنا موضوع العقار الفلاحي والمتمثل أساسا في منازعات المستثمرات الفلاحية من خلال تحديد معايير اختصاص القاضي الإداري فيها وكذا الدعاوى المتعلقة بها، أما منازعات السكنات الوظيفية من خلال فحص مشروعيتها قرار الامتياز المانح للسكن الوظيفي حيث يمتد اختصاصه في هذه المنازعة إلى درجة الطرد من السكن الوظيفي.

وفيما يخص اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة منحه المشرع الجزائري صلاحيات واسعة، حيث تجلت بوضوح سواء من خلال إثبات الحقوق العقارية في المناطق غير الممسوحة من خلال منازعات شهادة الحيابة والتحقيق العقاري بحيث نلاحظ أن اختصاصه في منازعات شهادة الحيابة يتجلى في إلغائها من خلال رفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيابة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني، والحكم بالتعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق بالأفراد.

أما في منازعات التحقيق العقاري من خلال الفصل في دعاوى الإلغاء المرفوعة ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري سواء تلك المتعلقة برفض الإيداع أو الإجراء أو الشهر وما يتعلق بالترقيم العقاري المؤقت والنهائي.

كما أوجب المشرع إثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة التي تعتمد على الدفتر العقاري كوسيلة أساسية في إثبات هذه الحقوق، وكذا وجوب شهر جميع التصرفات الواردة على العقار بما في ذلك الدعاوى القضائية المرفوعة في هذا المجال حول الشهر العقاري.

بالإضافة إلى اختصاصه في تلك الدعاوى المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وما يتعلق بالقرارات الناتجة عنها، وكذا ما تخلفه هذه الدعاوى وما تتطلبه من تعويض، إلا أن دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية بصفة عامة والتعويض بصفة خاصة يبقى محدودا وغير فعال وذلك لعدم قدرته على الموازنة بين الملكية الخاصة من جهة ومقتضيات المنفعة العامة من جهة أخرى لأنه غير متخصص في المادة العقارية والمسائل التقنية المتعلقة بها.

إذن الملاحظ من خلال ما سبق أن القاضي الإداري يتدخل في العديد من القضايا العقارية التي تطرح نزاعا أمام القضاء الإداري، إذا يعمل على تحقيق التوازن بين المصلحة

العامة المتمثلة أساسا في مصلحة الإدارة والمصلحة الخاصة المتمثلة في حقوق الأفراد وذلك بحمايتهم من تعسف الإدارة في مختلف المجالات.

لم يحدد المشرع الجزائري مجال اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية بدقة إذ يعتبر هذا نوعا من العجز خاصة أن القاضي الإداري يفتقر إلى التخصص مما يُصعّب عليه الإلمام بجميع المجالات المتعلقة بالعقار، عكس القاضي العادي الذي ينفرد بقسم عقاري خاص على مستوى المحاكم العادية.

بناء على ذلك يمكن تقديم بعض الاقتراحات:

1. إنشاء أقسام عقارية على مستوى المحاكم الإدارية متخصصة مُهمتها الفصل في المنازعات المتعلقة بالقضايا العقارية بمختلف أنواعها.

2. يتوجب على المشرع ضرورة تبسيط ما اعترى القوانين العقارية من تناقض وتضخم الأمر الذي جعلها صعبة الفهم والتطبيق، وجعل المنازعات العقارية أمام القضاء الإداري تطول وتتضارب في الحلول المهتدى إليها مما عمق من إشكالية العقار في الجزائر.

تم بحمد الله

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1. أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.
2. الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
3. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر 2010.
4. حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في ظل القانون 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013.
5. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
6. رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، الطبعة الرابعة، الجزائر، 2008.
7. سامي جمال الدين، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، الطبعة الأولى، منشأة المعارف، مصر، 2004.
8. سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي، ألمانيا، 2018.
9. سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة- في مجال الملكية والتسيير - الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.

قائمة المراجع

10. **عبد الحفيظ بن عبيدة**، اثبات الملكية العقارية الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2011.
11. **علي عبد الفتاح محمد**، الوجيز في القضاء الإداري، مبدأ المشروعية - دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، 2009.
12. **عمار علوي**، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004.
13. **عمار عوابدي**، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الأول، القضاء الإداري، الجزائر، 1998.
14. **عمار عوابدي**، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
15. **عمر حمدي باشا وليلى زروقي**، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة عشر، دار هومة الجزائر، 2011.
16. **مجيد خلفوني**، العقار في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
17. **محمد الصغير بعلي**، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
18. **محمد لعشاش**، مراحل وإجراءات نزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، الأمل للنشر والتوزيع، الجزائر، 2018.

ثانيا: الرسائل والمذكرات

أ_ رسائل الدكتوراه:

1. **أحمد رضا صنوبر**، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015-2016.

قائمة المراجع

2. إدريس بوزاد، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري: بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاءً، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2017.
3. سليمة صيفاوي، المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا وقضاء، رسالة دكتوراه في علوم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2016-2017.
4. عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.
5. محمد لعشاش، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في الجزائر، رسالة دكتوراه في العلوم، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

ب_ مذكرات الماجستير:

1. أحمد خالدي، القيود الواردة على حق الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014.
2. حفيظة سابق، الخصومة في المادة الإدارية أمام المحاكم الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015.
3. زهير بن نيب، معيار الاختصاص القضائي في النزاع الإداري، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013.
4. سامية مشاكة، الاختصاص النوعي للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2015-2016.
5. سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.

قائمة المراجع

6. سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
 7. عبد الرزاق موسوني، حماية حق الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008.
 8. كريم صياد، القيود الشكلية في المعاملات العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون العقود، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2015.
 9. محفوظ جقبوب، العيني واستقرار المعاملات العقارية، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2012-2013.
 10. محمد لعشاش، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008.
 11. نوال علالي، النزاع العادي للإدارة، مذكرة ماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهدي، أم البواقي، 2017.
 12. وردية العربي، فكرة النظام العام في الإجراءات القضائية الإدارية، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.
- ج_ مذكرات الماستر:
1. بلخير بو عبدلي، معايير تمييز المنازعة الإدارية في القانون الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2016-2017.
 2. ريحانة شراديد، النظام القانوني للدعاوى العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة الوادي، 2014-2015.
 3. فاطيمة براقي، اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية الخاصة، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018.

قائمة المراجع

4. **لزهر عزيزي**، المنازعة الإدارية في المجال العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، 2015-2016.
5. **ليندة وعلي**، المنازعة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة بجاية، 2015-2016.
6. **مروة قرساس**، دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015 - 2016.
7. **يمينة جرفي**، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مذكرة ماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة طاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016.

ثالثا: المقالات العلمية

1. **سامية نويري**، "منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري" مجلة الحقوق والعلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد الأول، ص 194.
2. **قدور المزوار**، "مدى فعالية إجراء التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية الخاصة" مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية، المجلد 08، العدد الأول، 2019، ص 90 96.
3. **صوفيا شراد**، **رياض دنش**، "منازعات إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية - منازعات التعويض -" مجلة الاجتهاد القضائي، العدد الثالث، ص 208.
4. **محمد زغداوي**، "مدى تماشي المعيار العضوي مع استقلالية المنازعة الإدارية في ظل الإصلاح القضائي الجديد"، مجلة جامعة منتوري للحقوق، العدد الثالث عشر، 2000، ص 120_123.
5. **مصطفى صحراوي**، "الفصل في إشكالات تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والإداري في المنازعات العقارية"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 03، العدد الثاني، ص 244_245.

قائمة المراجع

6. منى حنيش، "دور مرحلتي الاعتراض والصلح في مرحلة التحقيق العقاري، مجلة الدراسات والبحوث القانونية"، العدد الثاني، ص 186.

رابعاً: المؤتمرات والأيام الدراسية

1. فؤاد جحيش، "القضاء الإداري الاستعجالي التحفظي وعلاقته بدعوى الخروج والتخلي عن السكنات الوظيفية"، مداخلة مقدمة للمشاركة في الندوة العلمية؛ حول القضاء الإداري الاستعجالي، كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدينة، ص 10.
2. عبد العزيز نويري، "الاستثناءات الواردة على المعيار العضوي لتحديد المنازعة الإدارية في ظل القانون الوضعي الجزائري"، الملتقى المغربي الأول لمعيار القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة، ص 8.
3. علي بن شعبان، "مفهوم المعيار العضوي ودلالة الاستثناءات عليه"، الملتقى المغربي الأول، المقاربة المغربية لمعيار القانون الإداري، جامعة منتوري للحقوق قسنطينة، ص 15.
4. ناصر لباد، "المعيار المادي لتحديد اختصاص القاضي الإداري"، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سطيف، ص 7.

خامساً: النصوص القانونية:

أ- الدستور:

1. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 مؤرخ في 7 ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996 ج ر، عدد 76 الصادر في 8 ديسمبر 1996، المعدل والمتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أبريل 2002، ج ر، عدد 25 الصادر في 14 أبريل 2002، المعدل والمتمم بالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر، عدد 63 الصادر في 16 نوفمبر 2008 المعدل والمتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 6 مارس 2016، ج ر، عدد 14 الصادر في 7 مارس 2016.

قائمة المراجع

ب - النصوص التشريعية:

القوانين العضوية:

1. قانون رقم 01-98 مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله ج ر عدد 1998/37 معدل ومتم بالقانون 11-13 مؤرخ في 26 يوليو 2011 ج ر عدد 2011/43.

2. قانون رقم 03-98 مؤرخ في 03 جوان 1998، يتعلق باختصاصات محكمة التنازع تنظيمها وعملها ج ر عدد 1998/39.

القوانين العادية:

1. قانون رقم 19-87 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987، يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ج ر عدد 1987/50.

2. قانون رقم 01-88 مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية ج ر عدد 1988/02.

3. قانون رقم 25-90 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 1990/49، معدل ومتم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ج ر عدد 1995/55.

4. قانون رقم 30-90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن الأملاك الوطنية ج ر عدد 1990/52، معدل و متمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ج ر عدد 2008/44.

5. قانون رقم 11-91 مؤرخ في 27 أبريل 1991، يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ج ر عدد 1991/21.

6. قانون رقم 02-98 مؤرخ في 30 مايو 1998، يتعلق بالمحاكم الإدارية ج ر عدد 1998/37.

قائمة المراجع

7. قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ج ر عدد 2007 /15.
8. قانون رقم 09-08 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ج ر عدد 2008/21.
9. قانون رقم 16-08 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي ج ر عدد 46/2008.
10. قانون رقم 03-10 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة ج ر عدد 46 /2010.

الأوامر

1. أمر رقم 58-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني ج ر عدد 78/1975 معدل ومتمم.
2. أمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر عدد 92 /1975.

ج- النصوص التنظيمية:

1. مرسوم رقم 62-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر ع 30 /1976.
2. مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر ع 30 /1976.
3. مرسوم تنفيذي رقم 10-89 مؤرخ في 7 فبراير 1989، يحدد كيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن ج ر ع 06 /1989.

قائمة المراجع

4. مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها ج ر ع 36 / 1991.
5. مرسوم رقم 91-65 مؤرخ في 2 مارس 1991، يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج ر ع 10 / 1991.
6. مرسوم تنفيذي 98-356 مؤرخ في 14 نوفمبر 1998، يحدد كفايات تطبيق القانون رقم 98-02 مؤرخ في 30 ماي 1998، يتضمن المحاكم الإدارية ج ر ع عدد 85 / 1998.
7. مرسوم تنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يحدد شروط وكفايات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في قطاع عمراني ج ر ع 57 / 2003.
8. مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ج ر ع 26 / 2008.
9. مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 2 ديسمبر 2010، يحدد كفايات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ج ر ع 79 / 2010.
10. مرسوم تنفيذي رقم 11-195 مؤرخ في 22 ماي 2011، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 98-356 ج ر ع عدد 29 / 2011.

قرارات وزارية مشتركة:

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن ج ر ع 21 / 1989.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات:

4_1.....	مقدمة:
5.....	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمنازعة العقارية
6	المبحث الأول: مفهوم المنازعة العقارية
6	المطلب الأول: تعريف المنازعة العقارية
7	الفرع الأول: المنازعة والعقار
10.....	الفرع الثاني: أهمية اللجوء للقضاء لحماية حق الملكية العقارية
12	الفرع الثالث: خصائص المنازعة العقارية
17	المطلب الثاني: القيود المقررة لإثبات حق الملكية العقارية
17.....	الفرع الأول: القيود الرسمية لإثبات حق الملكية العقارية
22	الفرع الثاني: القيود الغير رسمية لإثبات حق الملكية العقارية
العقارية	المبحث الثاني: معايير وضوابط تحديد إختصاص القاضي الإداري في المنازعة
24	المطلب الأول: المعيار العضوي ضابط أساسي لانعقاد الإختصاص للقاضي الإداري
25	في المنازعة العقارية
25	الفرع الأول: تعريف المعيار العضوي
27	الفرع الثاني: التكريس التشريعي للمعيار العضوي
32.....	الفرع الثالث: محدودية تطبيق المعيار العضوي في المنازعات العقارية

الإداري	36
المطلب الثاني: المعيار المادي ضابط موضوعي مكمل لانعقاد الاختصاص للقاضي	
الفرع الأول: تعريف المعيار المادي	36
الفرع الثاني: التكريس التشريعي للمعيار المادي	37
الفرع الثالث: محدودية تطبيق المعيار المادي في المنازعات العقارية	40
الفصل الثاني: نطاق اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية	42
المبحث الأول: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية التابعة لأملاك	
الدولة	43
المطلب الأول: منازعات العقار الفلاحي	43
الفرع الأول: تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات	
الفلاحية	44
الفرع الثاني: الدعاوى القضائية المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات	
المستثمرات الفلاحية	46
المطلب الثاني: منازعات السكنات الوظيفية	56
الفرع الأول: فحص مشروعية امتياز السكن الوظيفي	56
الفرع الثاني: السلطة الواسعة للقاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية ..	61
المبحث الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة...	63
المطلب الأول: منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق	64
الفرع الأول: منازعات شهادة الحيازة	64

66	الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري.....
70	المطلب الثاني: منازعات إثبات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة.....
71	الفرع الأول: منازعات الترقيم العقاري
73	الفرع الثاني: الدعاوى القضائية المرفوعة أمام القاضي الإداري حول الشهر العقاري.....
75	المطلب الثالث: منازعات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة.....
76	الفرع الأول: منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....
79	الفرع الثاني: منازعات تقدير التعويض.....
84	خاتمة:
87	قائمة المراجع:
97	فهرس المحتويات: