وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة يحي فارس بالمدية
كلـــية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة

من إعداد الطالبتين:

- دحماني شيراز
- غردين فاطمة

تحت إشراف الأستاذة:

د. شمام فتيحة

أعضاء لجنة المناقشة

الدكتورة قصير ليلى	رئيسا
الدكتورة شمام فتيحة	مشرفا
الدكتور لعروسي حليم	عضوا مناقشا

السنة الدراسية : 2023/2022

شكر وتقدير

الحمد لله والصلاة على الحبيب المصطفى صلى الله عليه وسلم.

لله الحمد والشكر كله أن وفقنا وألهمنا الصبر على المشاق التي واجهتنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

والشكر موصول إلى كل معلم أفادنا بعلمه من أولى المراحل الدراسية حتى هذه اللحظة.

كما نرفع كلمة الشكر إلى الدكتورة **شمام فتيحة** التي ساعدتنا لإنجاز بحثنا.

ونتقدم بجزيل الشكر لكل من مد لنا يد العون من قريب أو بعيد، ونشكر كل أساتذة وعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية.

إ هـد ا ء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى أعز وأغلى إنسان في حياتي والتي طالما كانت بجانبي في كل الأوقات و كانت تمد لي يد العون طيلة مشواري الدراسي، لن أنسى فضلها ووقوفها بجانبي وتشجيعها الدائم لي لن تكفي كل كلمات الشكر والتقدير لها ...أمي العزيزة الغالية.

إلى والدي العزيز، أقدر كل مجهوداتك التي بذلتها في تربيتي وتعليمي وأقدر شقائك وتعبك من أجل إسعادنا كنت ولازلت دوما السند والأمان لنا، حفظك الله وأدامك فوق رؤوسنا دوما.

إلى قرة عيني إخوتي وليد مروان ومعاذ الذين كانوا دوما بجانبي، وفقكم الله وسدد خطاكم .

وإلى سندي الذي طالما شجعني ودعمني على إكمال دراستي زوجي الغالي عمار.

ولكل من أعطاني يد العون من قريب أو بعيد وساعدني على إنجاز هذا العمل.

الى زميلتي و رفيقة المشوار غردين فاطمة التي رافقتني في هذا العمل.

أسأل الله أن يوفق كل زميلاتي وزملائي الطلبة دفعة 2023/2022.

- كلية الحقوق والعلوم السياسية -

شيراز

إ هـد ا ء

الحمد لله الذي وفقني لإنجاز هذا البحث العلمي المتواضع، اهدي ثمرة تعبي و نجاحي الى الوالدين الكريمين حفظهما الله و أدامهما نورا لدربي.

إلى زوجي الغالي ورفيق دربي صالح اشكره على تشجيعي و مساندته لي.

لكل العائلة الكريمة إخوتي كل من بلال ،يوسف، عبد العزيز و هواري.

إلى أبنائي البراعم الصغار ياسين و ألاء حفظهما الله.

إلى زميلتي و رفيقة المشوار دحماني شيراز التي رافقتني في هذا العمل

أسأل الله أن يوفق كل خريجي طلبة دفعة 2023/2022.

- كلية الحقوق والعلوم السياسية -

فاطمة

مقدمة

مقدمة:

تولي جميع التشريعات أهمية خاصة للملكية العقارية، وبالأخص الأملاك العقارية الخاصة باعتبارها من الحقوق المقدسة التي كفلتها جميع الدساتير و الشرائع وإعلانات حقوق الإنسان حيث عرفها المشرع الجزائري في المادة 27 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري [1] على أنها:

" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ".

صنفت المادة 23 من قانون التوجيه العقاري الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن أصناف قانونية محددة، حيث تنقسم إلى الأملاك الوطنية التي تشمل على الأملاك الوطنية العمومية والأملاك الوطنية الخاصة حيث يحكمها القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، والأملاك الخاصة التي يحكمها القانون المدني في المواد 674 وما يليها وتكون إما تامة أو ملكية مجزئة أو مشتركة أو مشاعة.

ولقد حرص المشرع الجزائري على حماية حق الملكية العقارية الخاصة فقد جعله حقا مضمون ومحمي دستوريا، وهو ما جسدته الفقرتين 01 و02 من المادة 60 من المرسوم الرئاسي رقم 442/20 المتضمن التعديل الدستوري لسنة 2020[2]، والتي نصت على أن **"الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون، وبتعويض عادل ومنصف..."**، كما حظيت الملكية العقارية الخاصة بوجه خاص بحماية قانونية خاصة كما هو الحال في قانون التوجيه العقاري 25/90 السالف الذكر في مادته 28 التي تقضي بأن الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية يضمنها الدستور وتخضع للأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني[3] .

وحتى يتم تفعيل حماية الملكية العقارية الخاصة أقر المشرع عدة وسائل و آليات تمكن المواطن من حماية ملكيته أو بالأحرى اكتساب ملكيات عقارية وحماية ملكيته بها، ومن بين هذه الآليات التي أقرها المشرع نجد تدخل القاضي الإداري لحماية الملكية العقارية الخاصة في مجال المنازعات التي

---

[1]- قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55 صادر في27سبتمبر 1995) .

[2]- مرسوم رئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفاء أول نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

[3]- أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78،صادر في 30سبتيمر1975، (معدل ومتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 صادر بتاريخ 13 ماي 2007).

تتعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة وكذا تدخله في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العمومية أو الاستيلاء المؤقت عليها.

إن الأصل العام في الاختصاص بالفصل في منازعات الأملاك الخاصة منوط بالقاضي العادي وأن اختصاص القضاء الإداري لا يخرج عن المنازعات الإدارية التي يكون فيها شخص من أشخاص القانون العام طرفا فيها وفقا للمعيار العضوي في توزيع الاختصاص بين القاضي الإداري و القاضي العادي.

من بين المنازعات التي تتعلق بالحقوق المرتبطة بالملكية العقارية الخاصة التي ترفع أمام القاضي الإداري، والتي تكون محل وموضوع دعوى بين شخصين فأكثر، يخضعون للقانون الخاص ضد شخص يخضع للقانون العام، هي تلك المتعلقة بدعوى إلغاء شهادة الحيازة على العقار، ودعوى إلغاء الترقيم النهائي للعقار أو ما يصطلح عليه بدعوى إلغاء الدفتر العقاري، ذلك أن السند سواء شهادة الحيازة أو الدفتر العقاري المحرر بمناسبة تقرير حقوق عقارية لشخص خاص معين، يكون ذاته موضوع دعوى إلغاء وإن القضاء الإداري سيختص بالنظر والفصل في الدعوى فقط لكون السند محرر من طرف شخص يخضع للقانون العام لا غير .

بينما منازعات الترقيم المؤقت فمنها ما يؤول النظر فيها للقاضي العقاري والبعض منها يؤول الاختصاص بالنظر فيها إلى القاضي الإداري، وهذا ما يثير إشكالا في تحديد الاختصاص للفصل في النزاع من طرف القاضي العقاري أو من طرف القاضي الإداري في منازعة تجمع بين أطراف خاضعين للقانون الخاص.

فإذا كان الترقيم المؤقت وارد على حقوق عقارية تخص أشخاصا خاضعين للقانون الخاص، وانحصر النزاع على موضوع الحق ذاته، فإن النزاع بشأن الحق محل الترقيم يؤول الفصل فيه إلى القاضي العقاري طبقا للنص المادة 516 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم [1]، أما إذا تعلق الأمر في منازعة بخصوص بطلان إجراءات الترقيم من(الناحية الإجرائية والشكلية) في حد ذاته وليس على أساس المنازعة عن العقار، فهنا يكون الخصم هو مدير الحفظ العقاري، وبذلك يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري .

وبمفهوم المخالفة للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن منازعات الترقيم المؤقت الذي يكون أحد الأطراف فيه من الأشخاص المعنوية العامة كما هو مبين في المادة 800 من

[1]- قانون رقم 09/08 ، مؤرخ في25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،جريدة رسمية عدد 21 ،صادر في 23 أفريل 2008،(معدل ومتمم بالقانون رقم 13/22 مؤرخ في 12جويلية 2022،جريدة رسمية عدد48، صادر في 17 جويلية 2022).

قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الاختصاص يؤول إلى القاضي الإداري للفصل فيه تفعيلا للمعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري بصفة أساسية.

تم إصدار المرسوم رقم 352/83[1] المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، غير أنه لوحظت عليه مجموعة من المساوئ في مجال إعداد عقود الشهرة عن طريق التقادم المكسب، بالإضافة إلى المنازعات الكثيرة التي شهدتها مختلف الجهات القضائية، لذلك تبنى القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، حيث تضمن هذا القانون في مادته 19 الإلغاء الضمني للمرسوم 352/83، ورغم حداثة هذا القانون نجده لا يخلو من نزاعات يتدخل للفصل فيها القاضي الإداري .

لقد ارتبط هذا الموضوع بموضوع آخر هو الشهر العقاري الذي أصبح إجباريا بعد صدور الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام[2]، حيث كانت الحقوق العينية العقارية تنتقل بين الأفراد بمفعول العقود التي تجري بينهم دون القيام بعملية الشهر العقاري لأنه كان اختياريا قبل صدور الأمر رقم 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي، ومن ثم كانت الملكية العقارية عرضة للمنازعات ، فوضع نظام الشهر العقاري الإجباري وبغض النظر عما إذا كان العقار قد تم مسحه وبالتالي يخضع لاشتراطات الشهر العيني أو لم يتم مسحه ومازال يخضع لنظام الشهر الشخصي ،حدا لهذه العيوب وذلك بجعل حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت على اسمه ، إلا أنه لا يخلو هذان النظامان من منازعات ينعقد اختصاص الفصل فيها للقاضي الإداري خاصة في مسألة الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري الرافض لإجراء الإشهار العقاري.

وبالرغم من أن حق الملكية العقارية الخاصة محمية دستوريا كما سبق بيانه، إلا أن مبدأ الحصانة غير مطلق وترد عليه استثناءات تؤدي إلى حرمان الفرد بصفة نهائية من ملكيته العقارية، ومنها حالتي نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والاستيلاء العقاري، وهي استثناءات تستدعي ضرورة القيام بمجموعة من الإجراءات وإصدار قرارات إدارية قبل الوصول إلى المرحلة النهائية لنزع الملكية أو

[1]- مرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن عقد الملكية، جريدة رسمية عدد 21، الملغى بموجب القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في28 فيفري2007.

[2]- الأمر 74/75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 ، صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

الاستيلاء المؤقت عليها، وهنا يظهر دور القاضي الإداري في رقابته على الإجراءات والقرارات الصادرة في إطار نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

كما يجدر بنا الإشارة أنه هناك صور عديدة للتعدي على الملكية العقارية الخاصة، فالتعدي لا يكون من قبل الإدارة فقط بل قد يصدر التعدي من الأفراد العاديين لكن الاختصاص بالفصل في مثل هذه المنازعات يخرج عن دائرة اختصاص القاضي الإداري لأنه يفصل في الدعاوى التي تكون الدولة طرفا فيها .

على هذا الأساس يؤدي القاضي الإداري في مجال الملكية العقارية الخاصة دورا هاما للغاية كونه مكلف من جهة بإيجاد التوازن بين حقوق الأفراد، ومن جهة أخرى احترام صلاحيات السلطة الإدارية نازعة الملكية من أجل تحقيق المنفعة العامة، فتمثل بذلك الرقابة القضائية أحد أقوى الضمانات كما أصبحت السلاح الحقيقي و الفعلي بيد الأفراد لمواجهة استبداد وهيمنة السلطة العامة للأفراد.

إن أهمية هذا الموضوع تتجلى في مسألة البحث عن مدى تجسيد القاضي الإداري للمبادئ الدستورية القاضية بتكريس وحماية الملكية العقارية الخاصة، خاصة وأن الأشخاص يتخوفون من اللجوء للقضاء عندما يتعلق الأمر بموضوع النزاعات العقارية بسبب الفكرة المترسخة للأطراف المتضررة في كون أن القضاء عادة ما ينحاز للإدارة.

إضافة إلى الأهمية الاقتصادية والمالية والاجتماعية التي تحظى بها الملكية العقارية الخاصة باعتبار أن العقار يعتبر مصدر ثروة وثراء ومكانا لاستقرار الفرد، فنظرا لهذه الأهمية فقد كثرت النزاعات حول موضوع الملكية العقارية الخاصة وهذا ما أدى إلى تدخل القاضي الإداري لحمايتها عن طريق الفصل في منازعات إثباتها عندما تكون الدولة طرفا في هذه النزاعات، أو عن طريق مراقبته لإجراءات نزع الملكية أو إجراءات الاستيلاء المؤقت عليها.

لقد اعترضت دراستنا لهذا الموضوع جملة من الصعوبات والعراقيل التي تتعلق أساسا بطبيعة الموضوع والذي يمتاز بكثرة وتشعب المنازعات العقارية التي يتدخل القاضي الإداري للفصل فيها سواء في مسألة نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة أو الاستيلاء المؤقت عليها، خاصة وأن الجزائر في السنوات الأخيرة انتهجت سياسة الدعم الاقتصادي والاجتماعي من خلال انجاز العديد من المشاريع الكبرى ذات البعد الوطني والاستراتيجي وكذا المشاريع ذات البعد الاستراتيجي المحلي، الأمر الذي أدى إلى زيادة الحاجة للأملاك العقارية الوطنية إضافة إلى انه لما كان الجهاز القضائي الجزائري حديث التجربة فان الدراسة تشكل بحق صعوبة كبيرة زيادة على ندرة الدراسات الفقهية حول موضوع القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة.

يتمحور الهدف الأساسي من دراسة موضوع دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة أساسا في إبراز اختصاصات القاضي الإداري باعتباره حامي الحقوق سواء أثناء المنازعات المطروحة في مسالة إثبات الملكية أو عند نزعها للمنفعة العامة أو في حالة الاستيلاء المؤقت.

وعلى ضوء هذا ارتأينا دراسة موضوعنا عن طريق طرح الإشكالية الآتية:

هل السلطات الممنوحة للقاضي الإداري كفيلة بتكريس الحماية القضائية للملكية العقارية الخاصة؟.

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي أي دراسة وصفية تحليلية للقواعد القانونية التي سنها المشرع الجزائري قصد توفير الحماية اللازمة للملكية العقارية الخاصة والاعتماد على الاجتهادات القضائية طالما أنها تعتمد على المادة الإدارية لبلورة قواعد المنازعة الإدارية خصوصا في حلحلة الخصومات التي تتضمنها هذه النزاعات.

وبهذا ارتأينا تقسيم خطة بحثنا إلى فصلين، الفصل الأول سنتطرق فيه إلى تدخل القاضي الإداري للفصل في منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة، أما الفصل الثاني فهو خاص بتدخل القاضي الإداري للفصل في المنازعات الناتجة عن تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة.

الفصل الأول:

تدخل القاضي الإداري للفصل في منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة

لقد حاول المشرع الجزائري تفادي السلبيات التي ميزت نظام الشهر الشخصي بسبب كثرة الانتقادات و العيوب الموجهة له و المتمثلة في عدم وجود الدقة و الضبط والتحري في البيانات مما ينتج عنه ضياع الحق وعدم توفر الحماية الكافية ، فأصدر المشرع الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم و المراسيم التنظيمية له، و الغاية من صدور هذا الأمر هي تعميم عملية المسح العام للأراضي في كافة التراب قصد تأسيس نظام جديد للإشهار العقاري .

إلا أن عملية المسح العقاري لم تتقدم كثيرا، فهي لم تتجاوز ثلث البلديات مما أدى إلى بقاء مساحات شاسعة لم تمسها عملية المسح وهذا راجع إلى قلة الموارد المالية التي تتطلبها هذه العملية وهو ما أدى إلى الإبقاء على نظام الشهر الشخصي إلى غاية استكمال المسح العام للأراضي، وهذا ما جعل المشرع يتدخل بالمرسوم التنفيذي رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية الملغى بالقانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري2007 الذي يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، وأمام هذه القوانين ونظرا للإشكالات التي تطرحها، فإنه ينتج عنها العديد من المنازعات التي يتدخل القاضي الإداري ليفصل فيها عند وجود طرف إداري فيها، ولذلك سوف في هذا الفصل وفي مبحثين إلى سلطات القاضي الإداري في إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة المبحث الأول، و منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة التي يختص بها القاضي الإداري في المبحث الثاني.

المبحث الأول : سلطات القاضي الإداري في منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة .

في انتظار تعميم عمليات المسح العام التي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل و بصفة مؤقتة بنظام الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني، الأمر الذي أدى إلى تحرير سندات محددة لإثبات الملكية العقارية [1]، لأن حق الملكية العقارية الخاصة بحاجة إلى سندات لكي تتجسد على أرض الواقع حيث أنه باستثناء الوثائق القانونية التي تثبت الملكية لا يُعترف بممارسة الحقوق الواقعة على الأرض المعنية ومحاولة إثباتها بموجب ورقة عرفية .

لهذا استحدث المشرع الجزائري آليات لحماية هذه الملكية قانونا، وذلك بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها سندات رسمية فاعتبر كلا من شهادة الحيازة و التحقيق العقاري بمثابة آليات فعالة للتطهير[2]، فشهادة الحيازة تكمن أهميتها في جعل الوضعية القانونية للأملاك الخاصة تتطابق مع الواقع[3]، وقد سن المشرع إجراءات لإعدادها وقد تترتب عند تسليمها نزاعات يختص في الفصل فيها القاضي الإداري وهذا ما سنتناوله في المطلب الأول، أما الآلية الثانية فهي عملية التحقيق العقاري التي تهدف إلى تمكين الملاك من حيازة سند يثبت ملكيتهم الخاصة وقد تثار بشأن هذه الأخيرة منازعات أمام الإدارة سنتطرق لها في المطلب الثاني.

المطلب الأول : منازعات شهادة الحيازة التي يختص بها القاضي الإداري.

لقد اعتنى المشرع الجزائري بموضوع الحيازة عناية تامة بحيث خصص لها مكانة هامة مبينا أحكامها وما يترتب عليها من آثار متخذا منها وسيلة لإثبات حق الملكية حيث استحدثها بموجب القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18-11-1990 المتضمن التوجيه العقاري[4]، واعتبرها سندا حيازيا ترد على

---

[1]- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وز، 2014،ص 83.

[2]- عون فاطمة، دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد وهران، 2022/2021، ص 164.

[3]- أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة ، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 ، ص 297.

[4]- القانون رقم 90-25 ، السالف ذكره.

عقار وأطلق عليها شهادة الحيازة رغبة منه في تطهير الوضع العقاري ويسهل بمقتضاه عملية الإثبات في المنازعات المتعلقة بالحيازة العقارية فهي سبب من أسباب كسب الملكية[1].

إن الطابع القانوني لشهادة الحيازة باعتبارها سند حيازي مؤقت قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة الشهود وما يترتب عنها من صلاحيات هامة وخطيرة للمستفيد كالحصول على رخصة البناء وترتيب رهن عقاري لفائدة المؤسسات المالية يطرح منازعات قضائية عديدة [2]، فهذه السلطات الممنوحة للحائز قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره، الأمر الذي يعطي الاختصاص للفصل في هذه النزاعات تارة إلى القضاء العادي [3] وتارة إلى القضاء الإداري.

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف بشهادة الحيازة في الفرع الأول، و أوجه الطعن في منازعات شهادة الحيازة التي يختص بها القاضي الإداري في الفرع الثاني.

الفرع الأول : تعريف شهادة الحيازة وشروطها .

سنتطرق في هذا الفرع أولا إلى تعريف شهادة الحيازة، ثم نحدد الشروط القانونية التي وضعها المشرع حتي يتمكن الحائز من الحصول عليها بطريقة قانونية.

أولا : تعريف شهادة الحيازة

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف شهادة الحيازة بل حدد شروط الحصول عليها و كيفيات تسليمها طبقا للمرسوم التنفيذي رقم254/91 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، وطبقا للمادة 39 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري على انه " **يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة و علانية ولا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ".**

[1]- عون فاطمة ،مرجع سابق، ص 165.

[2]- أحمد بلخيري، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة، مذكرة نيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور الجلفة،2017/2016، ص08.

[3]- يختص القاضي العادي في الدعاوى الخاصة بحماية الحيازة كالتعرض لها دون سند قانوني، **راجع عبد الرزاق السنهوري**، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 2000، ص950.

وهذا ما جاء في القرار الصادر عن اجتهاد المحكمة العليا ، الغرفة العقارية رقم 333926 بتاريخ 18 جانفي 2006 حيث قضى في مبدئه أنه **" لا تحرر شهادة الحيازة إلا على أراضي الملكية الخاصة التي يم تحرر عقودها ولم يتم إعداد سجل مسح الأراضي فيها "** [1].

يمكن تعريفها على أنها واقعة مادية تتمثل في سيطرة الشخص سيطرة مادية فعلية على حق عيني أو حق شخصي سواء كان الحائز هو صاحب هذا الحق أو لم يكن [2].

تعد شهادة الحيازة وثيقة إدارية إسمية مؤقتة تختلف عن عقد الشهرة إذ تعتبر شهادة إسمية لا يجوز بيعها[3] .

ثانيا : شروط الحصول على شهادة الحيازة .

لقد نص المشرع على سلسلة من الشروط تُفهم من نص المادة 93 من القانون رقم 25/90 يمكننا تصنيفها إلى قسمين وهي شروط متعلقة بالعقار وأخرى شروط متعلقة بالحيازة وهي كالآتي:

1) **الشروط المتعلقة بالعقار**

يمكن تحديدها كما يلي :

- **أن يكون من الأملاك الخاصة:** يجب أن لا يكون العقار محل طلب شهادة الحيازة من الأملاك الوطنية الخاصة ولا يكون من العقارات التابعة للأملاك الوطنية للدولة أو الوقفية لأنها لا تكتسب بالتقادم[4].
- **أن لا يكون للعقار سند ملكية:** بصريح العبارة نص المشرع على عدم جواز إعداد شهادة الحيازة على العقارات التي تحوز سندات تثبت ملكيتها لأصحابها[5].
- **أن يكون العقار واقع في منطقة غير ممسوحة :** الهدف الأساسي من عملية المسح هو تطهير العقارات وإثبات صاحب الحق في الملكية أي المالك الحقيقي بموجب دفتر عقاري وعليه فإن المشرع استثنى هذا النوع من العقارات من إعداد شهادة حيازة عليها، كون أن العقار يصبح بسند مكتوب ورسمي يثبت ملكية صاحبه .

---

[1] - القرار رقم 333926 صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 18 جانفي 2006، مجلة المحكمة العليا قسم الوثائق، العدد 01، سنة 2006، ص 417.

[2] - ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة 01، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص 133.

[3] - انظر المادة 42 من القانون 25/90، السالف ذكره.

[4]- بونشادة حورية، شهادة الحيازة، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة 02أفريل2015، ص03.

[5]- انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27 جويلية1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 36، الصادر سنة 1991.

2) الشروط المتعلقة بالحيازة

وهي كالتالي :

- **أن تتوفر الحيازة على ركنيها المادي والمعنوي:** يتمثل الركن المادي في الأعمال المادية التي يباشرها الحائز على ذلك العقار، والركن المعنوي المتمثل في حسن النية في الظهور بمظهر المالك وصاحب الحق لذلك العقار، وتكون حيازة هادئة وعلنية ومستمرة وهذا حسب المادة 93 من القانون رقم 25/90 السالف الذكر[1] .
- **أن لا تقل مدة الحيازة عن سنة كاملة من تاريخ وضع اليد:** تنص المادة 02/02 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 على أنه **"....لا تقبل العريضة إلا أذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل ...."**.

من هذا يفهم أن المشرع حدد المدة الدنيا لتحرير شهادة الحيازة سنة واحدة على الأقل فقط وهي مهلة قصيرة نوعا ما مقارنتاً بالمدة المتعلقة بالتقادم المكسب في القانون المدني .

الفرع الثاني : أوجه الطعن في منازعات شهادة الحيازة

يترتب على تسليم شهادة الحيازة آثار عديدة بالرغم من كونها مجرد سند إداري لإثبات الحيازة للحائز، حيث ذهب المشرع الجزائري إلى معاملة الحائز المستفيد من هذه الشهادة معاملة المالك رغم قيامها على مجرد تصريحات الحائز مدعمة بشهادة الشهود، كما منح للحائز صلاحيات هامة كما تطرقنا إليها سابقا، بالإضافة إلى أن الحائز له الحق بالاحتجاج بالملكية أمام الغير وإثارة التقادم المكسب أثناء التصفية النهائية للعقار[2]، وهي بذلك تأخذ مركز وسيط بين الوثائق التي تتعلق بالملكية العقارية فهي تعد أقل من العقود الرسمية وأفضل من العقود العرفية [3].

وبالرغم من إضفاء عليها صبغة إثبات الملكية تمنح لذوي الحقوق الذين يستغلون حيازة قانونية إلا أنه كانت ولا تزال بابا مفتوحا للعديد من المنازعات التي يفصل فيها القاضي الإداري وذلك في حال تسليمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ثم يتبين وجود مالك حقيقي بسند مثبت لملكية العقار محل شهادة حيازة وبهذا تثار منازعة لمخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي لإصداره هذا السند

[1]- رحايمية عماد الدين ،الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2012 ص129.

[2]- حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محمد أولحاج البويرة، 2015، ص 37.

[3]- عون فاطمة، المرجع السابق، ص166.

كما يمكن الطعن في قرارات المحافظ العقاري عند قيامه بشهر شهادة حيازة رغم وجود سند ملكية للعقار مشهر مسبقا.

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

تنص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري على أنه يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم [1].

تمنح هذه الشهادة دون المساس بأحقية المالك في طلب إلغاءها أمام القاضي الإداري تطبيقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2] التي تنص على أن :

" المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية.

تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."

حيث ينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري في هذا المجال باتخاذ قرار قضائي بإلغاء أو عدم إلغاء هذه الشهادة وفقا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري، كأساس للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي والإداري، فإذا رفعت الدعوى أمام القاضي العقاري لإلغاء شهادة الحيازة

فإنه يقضي بعدم الاختصاص النوعي لأن الجهة المانحة هي طرف تابع للدولة وهو ما أشار إليه قرار صادر بتاريخ 12 ديسمبر 2007 حيث أن إلغاء شهادة الحيازة من اختصاص القاضي الإداري وليس القاضي العادي [3].

وبهذا تُغَل يد القاضي العقاري بالنظر في دعوى إلغاء شهادة الحيازة لأن القاضي الإداري يعتبر قاضي الإدارة و أن الطعن في مدى مشروعية التصرفات الإدارية أو إبطالها أو تفسيرها محدد نوعيا بمقتضى المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية السابقة الذكر [4].

وفي هذا الصدد يحق للمالك الحقيقي الذي بحوزته سند ملكية مشهر أن يرفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها العقار

[1]- المادة 40 من قانون رقم 25/90، السالف ذكره.
[2]- قانون رقم 09/08، السالف ذكره.
[3]- القرار رقم 426996 مؤرخ في 12 ديسمبر 2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 01 سنة 2008، ص 215.
[4]- زادي سيد علي، المرجع السابق، ص85.

محل الحيازة، وذلك من أجل المطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع تعويضه عن الأضرار التي لحقت به جراء ما قام به الحائز على ذلك العقار من عملية بناء أو ترتيب رهن عيني عقاري لفائدة هيئات القرض [1].

ويفصل القاضي الإداري بإلغاء شهادة الحيازة في حالة ما إذا قام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار شهادة حيازة لا تتوافر على الشروط المنصوص عليها في المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهي أن تكون الملكية الخاصة غير حائزة على سند وأن تكون الحيازة مستمرة غير منقطعة وهادئة وعلنية ولا يشوبها أي عيب أو لبس .

إن إلغاء هذه الشهادة لا يكون بأثر رجعي ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسن النية [2].

فرغم أن المشرع قد خول إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي تكون قد سلمت للغير دون وجه حق، إلا أن طالب الإلغاء ملزم بالتصرفات التي يكون الحائز أو صاحب الحيازة قد قام بها في حدود صلاحياته، ولا سيما البناء والرهن وفي ذلك حماية للغير الذي يكون قد تعامل مع صاحب شهادة الحيازة على أساس أنه مالك [3].

ثانيا : دعوى إلغاء شهادة الحيازة الموجهة ضد قرارات المحافظ العقاري

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أو رفضه فبمقتضى أحكام نص المادة 22 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف وفي صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار[4] ، ومتى تأكد من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانونيا قام بإجراء الشهر.

وشهادة الحيازة حتى ترتب آثارها القانونية يجب أن تسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها في المحافظة العقارية [5] وهذا حسب ما نصت عليه المادة 39 من قانون التوجيه العقاري السابقة الذكر.

فمتى ثبت أن المحافظ العقاري أقدم على إجراء الشهر لشهادة الحيازة دون التأكد من توفر الشروط القانونية اللازمة و المنصوص عليها في المادة 39 من قانون التوجيه العقاري كتحريرها على

---

[1]- عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة متخصصة في الوثائق البرلمانية، العدد 18، سبتمبر 2007 ، ص 130.
[2]- أحمد بلخيري، المرجع السابق، ص 10.
[3]- عمرحمدي باشا، محررات شهادة الحيازة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2001، ص175.
[4]- انظر المادة 22 من الأمر 74/75، مرجع سابق.
[5]- المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 90-25 ،السالف ذكره.

أرض ملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام، أو يقوم بشهر شهادة الحيازة رغم وجود سند ملكية العقار مشهر مسبقا وهذا يعتبر خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية، وبهذا يعرض المحافظ العقاري نفسه إلى مسائل تأديبية و قضائية، لأن تصرفه قد يصدر عن سوء النية وهذا ما قد ينجم عنه أضرار بالغة لصاحب الأرض الأصلي من بينه الدفتر العقاري أو أي سند آخر رسمي مشهر مثبت لحقوق عقارية [1].

وحسب المادة 24 من الأمر رقم 74/75 فإن تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر قرارا إداريا قابلا للطعن فيه أمام القضاء، وبما أنها تعتبر قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لذلك يجب تبلغيه وفق قواعد تبليغ القرارات الفردية وهو ما قضت به المحكمة العليا و مجلس الدولة في القرار رقم 53423 الصادر بتاريخ 2010/05/27 أنه " **حيث من الثابت قانونا أن شهادة الحيازة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ**[2] **."**

وحيث أنه ما دام ثلبت في قضية الحال أن شهادة الحيازة المطعون فيها بالإلغاء لم يتم تبليغها للطاعن بل ولا يتصور أن تبلغ إليه على ضوء الإجراءت التي حددها المرسوم رقم 254/91 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيازة فإن آجال الطعن ضدها يبقى مفتوحا ولا يحتج عليه في هذه الحالة بتاريخ إشهار الشهادة التي لا يمكن أن يعتبر نشرا بالمفهوم الذي جاء به المشرع فيما يتعلق بالقرارات الإدارية التنظيمية .

لقد أعطى القانون للمالك الحقيقي الحق في رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري ضد المدير الولائي للحفظ العقاري التابع له المحافظ العقاري وتتقادم الدعوى في مدة 15 سنة ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ وترفع في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار [3].

المطلب الثاني : منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي الإداري.

إن بطئ عملية المسح على كافة التراب الوطني نظرا لنقص الموارد البشرية المتخصصة والأموال الضخمة التي تتطلبها هذه العملية أدى إلى إصدار المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في21 ماي 1983 المتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة، إلا أن التجربة الميدانية من خلال

[1]- أحمد بلخيري، المرجع السابق ، ص 11.
[2]- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر سنة 2013، ص 1141.
[3]- عون فاطمة، مرجع السابق ، ص 169.

النزاعات المرفوعة أمام القضاء أثبتت محدودية القيمة القانونية لعقد الشهرة على أساس أنه مبني على مجرد تصريحات لأصحاب الشأن أمام الموثق، الأمر الذي قد يؤدي إلى زعزعة المعاملات العقارية [1].

وبهذا استحدث المشرع الجزائري بعد إلغاء المرسوم 352/83 وفي إطار تنظيم الملكية العقارية واستقرارها آلية جديدة بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري [2] وكذا المرسوم التنفيذي له رقم 174/08 المؤرخ في 19ماي2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية .

بالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون رقم 02/07 نجدها أقرت بأنه يحق لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة طبقا 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 للأملاك المحددة فيه، أن يبادر بطلب فتح تحقيق عقاري يوجه إلى مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا من أجل حصوله على سند ملكية [3].

تنتهي معاينة الملكية العقارية بإعداد محضر مؤقت يتم تعليقه لمدة 30 يوما يبدأ سريانها بعد 08 أيام، الأمر الذي يمكن كل ذي مصلحة تقديم اعتراضه كمرحلة إدارية على مستوى مديرية الحفظ العقاري غير أنه وفي غياب المعارضات في الآجال القانونية المحددة قد تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات ملكية بالتالي إعداد مقرر الترقيم أو في الحالة العكسية مقرر رفض الترقيم، وفي كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة هذه القرارات أمام القاضي الإداري المختص .

الفرع الأول : المنازعات أمام مدير الحفظ العقاري

إن نتائج التحقيق المؤقتة المدونة في المحضر المؤقت الخاضع لعملية التعليق الواسع على مستوى بلدية موقع العقار، يمكن أن يتم المنازعة فيه في الآجال القانونية من قبل ذوي الشأن بتقديمهم الاعتراض كمرحلة أولى، ثم يتم دراستها من قبل المحقق العقاري الذي يستدعي الأطراف لجلسة قد تتوج بتحرير محضر صلح أو عدم صلح .

---

[1]- رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد التاسع، جامعة مولود معمري تيزي وزو،23 ماي 2013، ص 104.

[2]- عمرحمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر سنة 2013، ص 176.

[3]- انظر المادتين 2 و 4 من القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 28 فيفري 2007 .

أولا :تقديم الاعتراض :

تتم عملية التحقيق العقاري بناء على طلب الحائز وتكون هذه العملية تحت سلطة ورقابة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا، ثم يعين مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مُحققا عقاريا[1] ليباشر في عمليات التحقيق والتحري و المعاينة الميدانية مع المستفيد من هذا الإجراء و الملاك المجاورين، وتنتهي العملية بإعداد محضرا مؤقتا و محضرا نهائيا.

إن سير عمليات التحقيق العقاري و التحري الميداني من قبل العون المحقق تعني تلقي التصريحات ووثائق الحائز و دراسة كل احتجاج أو اعتراض محتمل من قبل ذوي الشأن ممن لهم حقوق عينية على العقار موضوع طلب فتح التحقيق[2].

يعتبر الاعتراض من الحقوق التي خولها القانون لكل من يدعي حقا على العقار المطلوب معاينته في إطار عمليات التحقيق العقاري المنجزة من أجل تسليم سندات الملكية.

تستوجب عملية تلقي الاعتراضات فتح سجلا خاصا لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي مرقما ومُؤشرا تأشيرا تسلسليا لتقيد فيه هذه الاعتراضات[3].

تبدأ المدة المفتوحة للاعتراضات والشكاوى بعد مرور ثمانية (08) أيام من لصق المحضر المؤقت بمقر البلدية التي يقع فيها العقار موضوع التحقيق[4].

تتم الاحتجاجات و الاعتراضات المقدمة أثناء التحقيق العقاري بحضور المعترضين شخصيا أمام المحقق العقاري، الذي يحدد جلسة للصلح ثمانية (8) أيام على الأكثر، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات [5].

يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بتنقل جديد إلى عين المكان قصد دراسة الاحتجاجات والاعتراضات المثارة من طرف الملاك الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني[6].

---

[1]- المادة 09 من القانون 02/07، السالف ذكره.
[2] - زادي سيد علي، مرجع السابق،ص89.
[3]- المادة 11 من القانون 02/07، السالف ذكره.
[4]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26 ، الصادر في 25 ماي 2008.
[5]- المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 08 /147، السالف الذكر.
[6]- المادة 11 من القانون 02/07، السالف الذكر.

تسري مدة الاعتراضات في أجل ثلاثين (30) يوما يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية أجل إلصاق المحضر المؤقت [1].

ثانيا :تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح :

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة ويحرر إثرها محضر صلح أو عدم الصلح [2]، ويمكن له قبل إجراء محاولة الصلح أن يقوم لانتقال ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المُثارة من طرف المالكين و الحائزين من الجيران أو كل مدع آخر بحقوق عينية على العقار المعني[3].

إذا أسفرت جلسة الصلح بالتوصل إلى اتفاق بين الأطراف يعد المحقق العقاري محضر الصلح ومحضرا نهائيا يسلمه إلى المدير الولائي مرفقا بالملف والتقرير المفصل.

أما إذا باءت محاولة الصلح بالفشل يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق موقف وأن للطرف الذي قدم احتجاجا أو اعتراضا أجل قانوني مدته (02) شهران لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة [4].

تشهر الدعوى القضائية[5] أمام المحافظة العقارية المختصة خلال ثمانية (08) أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديمها وهو شهران (20) [6].

إذا لم تشهر الدعوى خلال ثمانية (08) أيام المقررة قانونا، تتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات و الاحتجاجات المُقدمة سلفا [7].

يجب أن يرسل المحقق العقاي نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية خلال المدة المحددة للجوء إلى القضاء [8].

---

[1]- المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السالف الذكر.

[2]- المادة 11 من القانون 02/07، السالف الذكر.

[3]-عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية الجزائر،2010 ، ص 269،268.

[4]- المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147/08، السالف الذكر.

[5]- للمزيد أكثر حول إجراءات شهر الدعاوى القضائية ، انظر **محمد كنازة**، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة العدد السابع07، سنة2005 ، ص 53.

[6]- المادة 12 من القانون 02/07، السالف الذكر.

[7]- المادة 19 من المرسوم التنفيذي 147/08، السالف الذكر.

[8]- بمقتضى الفقرتين 02 و 03 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي 147/08، يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ، التي تقضي بفتح بطاقة باسم الطالب أو المعني و يدون عليها تعيين العقار والإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية ، للمزيد راجع : **حازم عزوي**، آليات

الفرع الثاني :أنواع الدعاوى المرفوعة أمام القاضي الإداري بعد نهاية التحقيق

يختص القاضي الإداري بإلغاء مجموعة من القرارات التي تصدر عن كل من المحقق العقاري والمحافظ العقاري على أساس وجود عيب أو أكثر من عيوب المشروعية في القرارات، فيختص في الدعوى التي ترفع ضد كل من مديرية الحفظ العقاري إذا تعلق الأمر بإلغاء مقرر رفض الترقيم العقاري، إضافة إلى الدعوى التي يقميها مسؤول الحفظ العقاري لإلغاء مقرر الترقيم العقاري الذي تم على أساس تصريحات غير صحيحة، كما يختص بدعوى الطعن ضد قرار شهر الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري والتي سنتطرق إليها كالآتي :

أولا : الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري

عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى حل إيجابي بين الأطراف ، أو لم ينتج عن التحريات التي قام بها المحقق العقاري أن صاحب الطلب لا يمارس حيازة مشروعة [1]، فإن المدير الولائي للحفظ العقاري ملزما بأن يحرر مقررا مسببا برفض الترقيم العقاري، و الذي يكون محل طعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة تطبيقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا في الآجال المحددة قانونا، لأن مقرر رفض تسليم الترقيم صادر عن جهة إدارية تطبيقا لقواعد الاختصاص النوعي، يبلغ القرار إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الإجراء الفردي، أو للوالي في حالة الإجراء الجماعي[2] للتحقيق العقاري في أجل أقصاه ستة (06) أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري [3].

نظرا لكون مقرر رفض الترقيم العقاري صادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يعد موظفا تابعا لوزارة المالية ومعينا بموجب مرسوم رئاسي، فإن هذا المقرر يعد قرارا إداريا قابلا للطعن فيه أمام القضاء الإداري ويختص به القاضي الإداري [4]، ترفع الدعوى خلال أربعة أشهر تسري ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض [5].

تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في الحقوق،كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خده، الجزائر،2007،ص110.

[1]- يعني من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية عن طريق التقادم المكسب طبقا لأحكام المادة 827 من القانون المدني الجزائري، راجع في ذلك **عبد الحفيظ بن عبيدة**، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة (06)، دار هومة، 2009، ص226.

[2]- انظر المادة 06 من القانون رقم 02/07، السالف الذكر.

[3]- المادة 17 من القانون رقم 02/07،.السالف الذكر.

[4]- زادي سيد علي، مرجع سابق، ص92.

[5]- عبد الغني حسونة و لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، أفريل 2009، ص310.

تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلا وهذا حسب ما نصت عليه المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانيا : الدعوى الإدارية المرفوعة من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم

إذا اكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي أن الترقيم العقاري تم على أساس طرق احتيالية متمثلة في تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق الميداني، فالمادة 18 من القانون02/07 خولته حق رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم المعني أي إلغاء مقرر الترقيم وما نتج عنه من إجراءات و آثار، وهذا بعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى .

وترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا بناء على طلب أو طعن أحد الأشخاص في هذه التصريحات والوثائق التي على أساسها تم الترقيم، يلتمس من خلالها إلغاء مقرر الترقيم العقاري[1].

ثالثا : الطعن ضد قرار شهر الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري

تنص المادة 16 من القانون 02/07 على ما يلي : **"يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري.**

ويعد إثر هذا الإجراء سند ملكية...".

مفاد هذه المادة أنه يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بشهر سند الملكية للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق التحقيق العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، وهنا يحق للمالك الحقيقي للعقار الذي بيده سند ملكية مشهر للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري وعلى المعني رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ ، ويتقادم الحق بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ [2].

[1]- عون فاطمة ، مرجع سابق ، ص174.

[2]- براقي فاطيمة و إسولاين آمال، القضاء الإداري ومنازعات الملكية العقارية الخاصة عليه، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018/07/4، ص40.

المبحث الثاني : منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة التي يختص بها القاضي الإداري.

إن مسح الأراضي العام أُنشئ بموجب الأمر 75 / 74 الذي يتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، و الغاية منه هي تطهير العقارات و تنظيم الوعاء العقاري و المعاملات العقارية من خلال التعرف على مجال الملكيات العمومية والخاصة و على ذوي الحقوق[1]، و نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف عملية المسح العقاري بل اكتفى بذكر أهدافه فحسب المادة 2 من الأمر 74/75 نجدها تنص على أن **" مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري"** [2]، وباعتباره من الإجراءات المعقدة ، تقوم به هيئات إدارية مختصة ومحددة .

تعد مسألة إثبات الملكية العقارية من المسائل المعقدة على الصعيد القانوني والعملي رغم استحداث المشرع آليات جديدة من أجل تطهير الملكية العقارية الخاصة وتثبيتها بموجب القانون رقم 02/07 الذي كرس شهادة الحيازة والتحقيق العقاري والذي يمنح سند الملكية في المناطق غير الممسوحة، لكن قد ترفع دعاوى أمام القضاء الإداري لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة حيث أنه بعد إتمام عمليات المسح والحصول على مجموعة من المعلومات ، تدون في سجل عقاري و الذي بدوره يؤدي إلى إنشاء ما يسمى بالدفتر العقاري [3]، لكن هذه العملية قد تترتب عنها نزاعات يؤول الاختصاص فيها إلى القاضي الإداري من بينها منازعات إعداد السجل العقاري وهو ما سنتطرق إليه في المطلب الأول، وفي المطلب الثاني نتطرق إلى منازعات الدفتر العقاري.

المطلب الأول : منازعات إعداد السجل العقاري.

نظرا للاختصاص العضوي الذي كرسه المشرع الجزائري في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية والتي مفادها أنه متى كانت الدولة أو أحد أشخاص القانون العام طرفا في النزاع فإن الاختصاص يكون للقاضي الإداري وليس القاضي العقاري، وعليه فإن القاضي الإداري يختص في منازعات إعداد السجل العقاري باعتبار أن الإدارة العامة طرفا فيها والمتمثلة هذه في:

[1]-عمارعلوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر2008، ص 83.
[2]- المادة 2 من الأمررقم 74/75، السالف الذكر.
[3]- براقي فاطيمة وإسولاين، مرجع سابق، ص 6.

منازعات ناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية في الفرع الأول، والمنازعات المتعلقة بالترقيم العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول : المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

يمكن للمحافظ العقاري أن يقرر رفض إيداع العقود والوثائق المقدمة له كما يمكن له أن يقرر رفض إجراء الشهر في حالات محددة

إن قرار رفض الإيداع وإجراء الشهر يمس بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري، لذلك أعطى المشرع الجزائري للمتضرر الحق و صلاحية رفع دعوى قضائية ضد قرارات المحافظ العقاري إذا لم يراعي القوانين و الأنظمة الخاصة بالشهر العقاري[1].

أولا : الطعن في قرار رفض الإيداع

الإيداع هو إجراء قانوني أولي لا بد منه في عملية الشهر وينصب على العقود المنشئة للحقوق العينية العقارية، وكذا العقود الناقلة للملكية والشهادات التوثيقية، والعقود المعدلة أو المسقطة للحق والقرارات القضائية، إضافة إلى المحاضر الناتجة عن عملية المسح ومحررات أخرى اشترط المشرع شهرها [2].

يقوم المعني بإيداع الوثائق من أجل شهرها على مستوى المحافظة العقارية وهي الحالة التي منح فيها المشرع الجزائري للمحافظ العقاري رفض إيداع العقود والوثائق في حالة اكتشافه عيوبا أو نقائص في هذه الوثائق عند فحصه لها[3].

فمتى لاحظ المحافظ العقاري نقصا في الوثائق يسهل اكتشافه فإنه يقرر رفض الإيداع وعليه أن يبلغ الأطراف المعنية بضرورة تدارك النقائص، وقد حدد المشرع حالات رفض الإيداع في المادة 100 من المرسوم 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري(المعدل والمتمم) على سبيل الحصر وهذا من أجل حماية الملكية العقارية وذلك بجعل المحافظ العقاري يؤدي مهامه بجدية دون التعسف في استعمال سلطته و هي :

[1]- حويذق عثمان و بوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية (مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية)، العدد الخامس ، جوان 2018، ص31 .

[2]- عون فاطمة، مرجع سابق ، ص184.

[3]- طاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري(دراسة وصفية تحليلية)، دارهومة، عين ميلة الجزائر سنة2013 ص112.

*حالة عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج المسح للمحافظ العقاري أو أي وثيقة أخرى لازمة لقبول الإيداع.

*عندما يكون التصديق على هوية الأطراف مخالفا للشروط و الكيفيات المحددة قانونا في المواد 62 إلى 65 والمادتين 102و 103، وإذا كان تعيين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من نفس المرسوم.

*عندما تكون الجداول المودعة من أجل قيد الرهون والامتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة والمحددة في المواد من 93 إلى95، 98 من نفس المرسوم أو تكون غير محررة على النماذج الخاصة بذلك.

*عندما تظهر الصورة الرسمية أو النسخة المودعة بأن العقد الذي قدم للإشهار غير صحيح من حيث الشكل.

*عند مخالفة أحكام المواد من 67 إلى71[1].

إن قرار رفض الإيداع يعتبر قرار خطير لما يفرزه من آثار سواء على محرري العقود أو على الأطراف أو على المحافظ العقاري نفسه، كونه قرارا إداريا يخضع للطعن القضائي لذا استلزم القانون أن تكون قرارات المحافظ العقاري الرامية إلى رفض الإيداع مسببة تسبيبا كافيا، وبعد صدور قرار رفض الإيداع يتم تبليغه برسالة مكتوبة للمعني مع إشعار بالاستلام خلال 15يوم من تاريخ الإيداع مع ذكر الأخطاء والنقائص و أسباب الرفض، إذا قام محررو العقود باستدراك أخطاءهم فالمحافظ العقاري يقبل الإيداع ويباشر إجراءات الشهر وعند الرفض يمنح لهم أجل شهرين من تاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن أمام القضاء الإداري[2].

ثانيا :الطعن في قرار رفض الإجراء

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع ويسجل الإجراء في سجل الإيداع ، ولكن بعد تمحيصه و تدقيقه للوثائق يوقف تنفيذ إجراءات الشهر

بالنسبة لرفض إجراء الشهر فقد نصت عليه المادة 101 من نفس المرسوم 63/76 وتم ذكر أسباب ذلك على سبيل الحصر، كأن تكون الوثائق المودعة والوثائق المرفقة غير متوافقة أو أن

[1]- المادة 100 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1676، المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، عدد 30 الصادر في 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 مؤرخ في 07 أفريل 1992.

[2]- براقي فاطيمة و إسولاين أمال، مرجع السابق ، ص 18.

يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في المادة 105 من نفس المرسوم أو يكشف التحقيق أن الحق غير قابل للتصرف فيه وغيرها من الأسباب المذكورة[1].

فالمحافظ العقاري متى اتضح له وجود سبب من أسباب رفض الإجراء فإنه يقوم بتوقيف الإجراء ويباشر في إجراءات التسوية المنصوص عليها في أحكام المادة 107 من نفس المرسوم ويقوم بتبليغ الموقع في العقد على شهادة الهوية في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ الإيداع مع ذكر الخلل ويعطى للمبلغ مهلة لتسوية وضعيته خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ، وفي حالة ما لم يستطع تدارك النقص أو الخلل يقرر المحافظ العقاري رفض الإجراء مع ضرورة أن يكون هذا القرار مسببا كذلك.

هذا الرفض يكون قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحكمة الإدارية كون الرفض الإشهار يتخذ شكل القرار الإداري وهو ما أشار له المرسوم التنفيذي65/91[2] .

و بالتالي فإن الاختصاص القضائي في هذه النزاعات المتعلقة برفض الإجراء أو الإيداع يؤول إلى جهة القضاء الإداري، وهذا لكون الرفض عبارة عن قرار إداري صادر عن موظف عام تابع لهيئة إدارية تتمثل في المحافظة العقارية وبالتالي الاختصاص يؤول إلى المحكمة الإدارية التي تكون المحافظة العقارية في دائرة اختصاصها، و يهدف المدعي في هذه الدعاوى إلى إلغاء قرار المحافظ العقاري المتعلق برفض الإجراء أو رفض الإيداع ، و يتدخل القاضي الإداري للفصل في هذه الدعاوى من أجل إلزام المحافظ العقاري بإتمام إجراءات الشهر العقاري متى تبين بأن قراره غير مسبب أو غير قانوني أو تضمن أحد أسباب إلغاء القرار الإداري .[3]

الفرع الثاني : منازعات الترقيم العقاري

يعرف الترقيم العقاري بأنه العملية التي يباشرها المحافظ العقاري بعد إيداع وثائق مسح الأراضي بالمحافظة العقارية عند تأسيس السجل العقاري على أساس المعلومات المستخلصة من وثائق المسح الناتجة عن عملية تحقيق عقاري ميداني تكشف كل الحقوق المدعى بها على العقارات وبيان أصحابها[4]، وانطلاقا من هذه الوثائق يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة إما ترقيما

[1]- انظر في نص المادة 101 من المرسوم 63/76 السالف الذكر .

[2]- المرسوم التنفيذي 65/91، المؤرخ في 1991/03/02، متضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية، جريدة رسمية عدد10، سنة 1991.

[3]- حويذق عثمان و بوشنافة جمال ، المرجع السابق ، ص32.

[4]- أحمد بلخيري، مرجع السابق ،ص 18.

مؤقتا أو نهائيا [1]حسب القوة الثبوتية للوثائق المقدمة وتسجيلها في السجل العقاري من اجل إعداد الدفتر العقاري .

إن الأصل في الاختصاص بالنظر في منازعات الترقيم العقاري يؤول إلى القاضي العقاري حسب ما نص المشرع في أحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالقول "...**ينظر القسم** العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائمة بين الأشخاص الخاضعين **للقانون الخاص**..."، وبمفهوم المخالفة لأحكام هذه المادة فإنه متى كان أحد أطرف الخصومة شخص من أشخاص القانون العام فإن الاختصاص يؤول للقاضي الإداري وكذلك الحال بالنسبة للترقيم النهائي وعليه سنتطرق في هذا الفرع إلى منازعات الترقيم التي يتدخل فيها القاضي الإداري وهي كالآتي :

أولا: منازعات الترقيم المؤقت

عند قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيما مؤقتا طبقا للمادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي 125/93 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76، قد يحصل احتجاج أو اعتراض من قبل الغير الذي يدعي بحق ملكية العقار، وفي هذا الصدد نصت المادة 15 من نفس المرسوم على أن يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار في خلال مدة أربعة أشهر أوسنتين، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري و إلى الطرف الخصم الذي يكون اسمه مدونا في وثائق المسح، ويسجل هذا الاحتجاج في سجل خاص ويفتح سجل واحد للاعتراضات داخل الاختصاص الإقليمي لنفس المحافظة العقارية.[2]

وحتى يكون الاعتراض مقبولا في الجانب الشكلي يجب أن يبلغ إلى المحافظ العقاري في الآجال القانونية المحددة في حالات الترقيم العقاري المؤقت ، حيث إذا جاء الاعتراض بعد انتهاء مدة الترقيم المؤقت يصبح هذا الاعتراض نهائيا ويرفض.

[1] - تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993 المعدل والمتمم للمرسوم 63/76 على أنه " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقودا أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية " . أما بالنسبة للترقيم المؤقت فقد نصت عليه المادة 13 من نفس المرسوم فيكون مؤقتا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها سندات رسمية و مع ذلك فهم يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، ومتى انتهت مدة 4 أشهر ولم يسجل أي اعتراض ضد هذا الترقيم أو تم سحب الاعتراض أو رفضه فإنه يتحول إلى ترقيم نهائي ، ويكون ترقيم مؤقت لمدة سنتين حسب المادة 14 من نفس المرسوم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها سندات إثبات كافية وعندما لا يمكن للمحافظ العقاري أن يبدي رأيه في تحديد حقوق الملكية ويتحول إلى ترقيم نهائي بعد مضي هذه المدة القانونية .

[2]- أحمد بلخيري، مرجع السابق ، ص18

بعد تلقي المحافظ العقاري الاعتراض فإنه يحاول إجراء الصلح بين الأطراف فإذا تم الصلح يحرر محضر الصلح الذي يتسم بالقوة الثبوتية والذي يكون حجة على الكافة، وفي حالة فشل المصالحة، يحرر محضر عدم الصلح ويبلغ الأطراف به وتمنح لهم مدة ستة 6 أشهر تسري من تاريخ التبليغ من طرف المحتج، وهذا الأمر نصت عليه المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 123/93 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 63/76 [1].

و حسب نص المادة 85 من المرسوم 63/76 فإنه لا يمكن قبول دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، إلا إذا تم إشهارها مسبقا [2].

في حالة ما إذا كان العقار مسجل تسجيلا عاديا باسم شخص طبيعي والترقيم لا يزال مؤقتا فإن النزاع يطرح أمام القضاء العادي، أما إذا كان النزاع أحد أطرافه من أشخاص القانون العام كالدولة أوالبلدية فإن القضاء المختص في هذه الحالة هو القضاء الإداري[3]، وهذا تطبيقا لمبدأ المعيار العضوي الذي تبناه المشرع انطلاقا من نص المادة 800 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية التي تؤكد أنه متى كانت الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا في النزاع فإن الاختصاص ينعقد مباشرة إلى القضاء الإداري، وبذلك تكون المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة في الفصل في مثل هذه المنازعات ذلك بإتباع نفس الإجراءات المشار إليها في جهة القضاء العادي[4].

ومنه يستخلص من هذا أن من بين المنازعات التي تؤول للقضاء الإداري هي منازعات الترقيم المؤقت بمفهوم المخالفة للمادة(516)من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أي المنازعات التي يكون أحد أطرافها من أشخاص القانون العام.

ثانيا : المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول

كانت العقارات التي لم يطالب بها أي شخص أثناء عملية المسح تسجل ضمن حساب مجهول وكانت ترقم مؤقتا لفائدة الدولة لسنتين وبعد انقضاء هذه المدة ترقم ترقيما نهائيا لمصلحتها وبالرجوع إلى التعليمة رقم 16 المؤرخة في 24 ماي 1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي

[1]- براقي فاطيمة و إسولاين آمال، مرجع سابق، ص19.
[2]- المادة 85 من المرسوم 63/76، السالف الذكر.
[3]- سمير فرخي، محمد دادوا، نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2016/2015، ص118.
[4]- حويذق عثمان و بوشنافة جمال ، مرجع السابق ، ص28.

والترقيم العقاري الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية نجدها قد أكدت أن الترقيم المسجل في حساب المجهول بعد فوات أجل السنتين يلحق ضمن أملاك الدولة وبالتالي فإن المنازعات المثارة بشأنه تكون هي الأخرى من اختصاص القضاء الإداري باعتبار أن الدولة طرفا في النزاع، وبالتالي فتطبيقا للمعيار العضوي المشار إليه الذي يمثل المبدأ العام الذي أخذ به المشرع ، فإن الاختصاص يؤول للمحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل المنازعة الإدارية المراد تطهريه من هذا الحساب وإعادة تسجيله باسم الطالب أو الحائز[1].

وبموجب المادة 67 من القانون 10/14 المؤرخ في 30ديسمبر2014 المتضمن قانون المالية لسنة 2015 تم إدراج المادة 23 مكرر ضمن الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 التي نصت على أن العقارات التي لم يطالب بها أثناء عملية المسح تسجل في حساب الدولة وترقم كترقيم نهائي مباشرة، غير أن هذا الترقيم يعتبر خرقا للنصوص القانونية وفي نفس الوقت هو إهدار وتعدي على حق الملكية باعتباره حق مؤبد ، هذه الوضعية دفعت المشرع إلى تعديل الأمر 74/75 بموجب قانون المالية لسنة 2015 بتعديل آخر كرسه في قانون المالية لسنة 2018 ، حيث أن المشرع بموجب القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 من خلال المادة 89 التي تنص على أن العقارات التي لم تطالب بها أصحابها تسجل ضمن حساب يسمى حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم العقار في هذه الحالة ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية فلا ترقم بصفة نهائية مباشرة للدولة [2] على أنه خلال سريان هذه المدة يمكن للمالك الحقيقي في حال ظهوره المطالبة بعقاره على أساس سند ملكية مشهر، حيث يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة، بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكه، كما له الحق في حالة المطالبة بعقاره إذا كان لديه سند ملكية غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، حيث يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة وتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني، يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب ويتحول هذا الترقيم بمرور مدة السنتين إلى ترقيم نهائي يترتب عنه تسليم الدفتر العقاري للمالك المعني[3].

---

[1]- حويذق عثمان و بوشنافة جمال، مرجع السابق، ص 28.

[2]- نصر الدين عاشور وعلي دحمانية، إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري، مجلة الفك، العدد 01 جامعة محمد خيضر- بسكرة -،9 جوان 2021 ، ص 118.

[3]- انظر المادة 89 من القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، متضمن قانون المالية لسنة 2018والمعدلة للمادة 23 مكرر من الأمر رقم 74/75 المتضمن إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ص39 و40.

ثالثا : منازعات الترقيم النهائي

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ العقاري للدفتر العقاري و تسليمه إلى الملاك المعترف بهم طبقا للمادة 46 من المرسوم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم وهو سند وحيد لإثبات الملكية العقارية بعد المسح طبقا للمادة 19 من الأمر 75-74 .

و على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائيا [1]، غير أن المشرع أجاز الطعن في الدفتر العقاري الناتج عن الترقيم النهائي إذ طبقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 123/93 المعدل للمرسوم 76-63 **" لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12 و13 و14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء"** وبموجب نص هذه المادة فإن المشرع لم ينص صراحة على اختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالترقيم النهائي مثلما فعل بالنسبة للترقيم المؤقت، ولم يحدد الجهة القضائية المختصة للفصل في هذه المنازعات، لكن تأسيسا على المعيار العضوي فأن الاختصاص يؤول مباشرة إلى القضاء الإداري كون أن أحد أطراف النزاع هو وزير المالية ممثلا في شخص المدير الولائي للحفظ العقاري مع الإشارة أن الدفتر العقاري اعتبر قرار إداريا لتوفره على جميع مقومات القرار الإداري كونه ليس عقدا إداريا باعتباره صادر عن الإرادة المنفردة للإدارة ويرتب أثر قانوني يتعلق بحق الملكية [2].

كما أن المشرع لم يحدد آجال للطعن في الترقيم النهائي، هذا ما يوجب الرجوع إلى القواعد العامة في التقادم المسقط والمحدد بأجل 15 سنة وهذا ما يفتح المجال إلى رفع دعاوى للطعن في البيانات المدونة في السجل العقاري رغم طول مدة سيرورة الترقيم النهائي، وهذا يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الكافة قابلة لإعادة النظر في الإجراء الأولي للشهر وهذا ما يؤثر على نظام الملكية العقارية [3].

---

[1]- أحمد بلخيري، المرجع السابق ،ص20.

[2]- عثمان حويذق، اشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 9 ، العدد 02 ، جوان 2018 ، ص 209.

[3]- الصادق بالقط ، خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2017/2016، ص55

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن إصدار الدفتر العقاري

لم يتطرق المشرع الجزائري في الأمر 74/75 ولا في المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ولا في التعديل الذي لحقه لإعطاء مفهوما دقيقا للدفتر العقاري [1]،وبالتالي ترك ذلك على عاتق الفقهاء حيث اتفقوا على أنه عبارة عن سند إداري قانوني للملكية العقارية يتضمن الملخصات المتعلقة بالحقوق العقارية للمناطق الممسوحة وما يرد عليها من تصرفات بعد الإجراء الأول في السجل العقاري ويكتسب حجية في إثبات الملكية[2].

إن قرارات المحافظ العقاري قرارات إدارية قد تكون مشروعة وغير مشروعة لذا منح المشرع للمتضرر الحق في الطعن فيها إذا تبين أنها غير مشروعة أو أنه تعسف في استعمال سلطاته سواء ما تعلق منها بإلغاء الدفتر الفرع الأول، أو دعوى التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري الفرع الثاني.

الفرع الأول: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

بعد الانتهاء من إعداد الدفتر العقاري قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل الدفتر العقاري معتمدا في ذلك على وثائق ثبوتية لإثبات الملكية العقارية مطالبا إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند ساعيا بذلك المطالبة بإلغاء هذا الأخير واسترداد ملكيته، ولكي تكون الدعوى مقبولة في هذا الشأن لابد أن تتوفر فيها كل الشروط القانونية مع شهر العريضة ، وبالتالي يجوز الطعن في الدفتر العقاري بغرض إبطاله أو تعديله ككل الدعاوى القضائية وذلك قبل انقضاء أجل سقوطها وهو 15 سنة تسري من تاريخ إعداد الدفتر [3] .

وتتمثل الشروط القانونية الواجب توفرها من أجل قبول دعوى إلغاء الدفتر في:

أولا: الشروط الشكلية العامة

وضع قانون الإجراءات المدنية والإدارية قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون والدعاوى حيث نصت المادة 13 منه على أنه **" لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ".**

---

[1]- كريمة برني، الدفتر العقاري ودوره في الحماية القانونية للملكية العقارية، مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية العدد السادس، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، جوان 2018 ، ص 82.

[2]- عز الدين حجاوي، إثرأعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2014 /2015، ص 79.

[3]- بن عودة حسكر مراد، اشكالية تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات و البحوث القانونية والسياسية ،المجلد 05، العدد 02 ،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، ديسمبر 2021، ص 95.

يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه، كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما اشترطه القانون "[1].

و تضيف المادة 56 من نفس القانون على أنه **"يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية، ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي "[2].**

يؤهل لتمثيل الدولة في النزاعات العقارية التي تثور بينها وبين الخواص في عملية إلغاء الدفتر العقاري من طرف أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري بالولاية، وتوقع عريضة الدفاع من طرف وزير المالية باسم الدولة ، أما إذا رفعت من طرف الأفراد وجب تحريرها وتوقيعها من طرف محامي [3].

ثانيا : الشروط الشكلية الخاصة

نظم المشرع هذه الشروط في المرسوم التنفيذي رقم 123/93 في المواد 15 و 16، و المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المعدل والمتمم[4]، وتتمثل في :

- **أ / شرط الاختصاص القضائي** :

يؤول الاختصاص في دعوى إلغاء الدفتر العقاري إلى المحاكم الإدارية باعتبار أن الدفتر العقاري يصدر من قبل المحافظ العقاري في شكل قرار إداري وبالتالي فإن الاختصاص للفصل في منازعات إلغاء الدفتر العقاري يؤول إلى المحاكم الإدارية .

- **ب / شرط الميعاد** :

باستقراء نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي 123/93نستخلص أن آجال رفع الدعوى مفتوحة وعملا بالقواعد العامة فإن آجال تقادم الحقوق هو 15 سنة وهذا ما ينقص من القوة الثبوتية للدفتر العقاري .

- **ج / شهر عريضة الدعوى**:

إن شهر عريضة الدعوى إجراء إلزامي يترتب على تخلفه عدم قبول الدعوى شكلا وهذا ما نصت عليه المادة 85 السابقة الذكر من المرسوم 63/76.

---

[1]- المادة 13 من قانون رقم 08-09، السالف الذكر.
[2]- المادة 56 من قانون رقم 08-09، السالف الذكر.
[3]- براقي فاطيمة و إسولاين أمال، المرجع السابق، ص 21.
[4]- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة الجزائر، 2005 ، ص 114.

ثالثا : الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر

يقوم المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري مباشرة بعد إيداع و إمضاء محضر التسليم بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكها سندات ملكية مقبولة طبقا للتشريع المعمول به في مجال إثبات الملكية ،ويثير الدفتر العقاري عدة إشكالات ونزاعات قضائية من الناحية العملية حوا الجهة القضائية المختصة بالنظر في إلغاءه، حيث ذهب البعض إلى أن القضاء العادي المتمثل في القضاء العقاري هو المختص وله ولاية النظر على أساس أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها [1].

إلا أن الاجتهاد القضائي الثابت و المستقر لمجلس الدولة ذهب عكس ذلك و خول الاختصاص بالإلغاء للقاضي الإداري، طالما أن الدفتر العقاري يشكل قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري وتحديدا في المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهو ما أشارت له العديد من القرارات منها القرار رقم 666056 الصادر بتاريخ 2011/07/14 الذي جاء فيه " **.....ذلك أن القرار مبني قبل كل شيئ فيما قضى به على اعتبار الطلب الأساسي للطاعنين الرامي إقصاء المطعون ضدهم من قسمة القطع الأربعة موضوع الدعوى الحالية مرفوضا مبدئيا لكون هؤلاء المالكين رسميا في الشياع معهم بموجب الدفاتر العقارية التي لا يمكن إلغاءها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري"[2].**

الفرع الثاني : دعوى التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري

يعتبر المحافظ العقاري المنظم و المحرر لعملية الشهر العقاري ويلعب دورا كبيرا في استقرار المعاملات العقارية بما يضمن من حقوق الأفراد، وهو موظف عمومي مكلف بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري على مستوى المحافظة العقارية، كل هذه المهام يسيرها بإشرافه وتحت رقابته لذلك يعد المسؤول الأول في عملية الحفظ العقاري و عمليات الإشهار المختلفة ويلاحظ عمليا عند ممارسته لمهامه وقوعه في الكثير من النزاعات نتيجة أخطائه، ولا تقوم مسؤوليته إلا عند ارتكابه أخطاء تسبب ضرر للغير مع وجود علاقة سببية بين الضرر والخطأ[3].

يرتب الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر والذي يلحق ضررا بالغير مسؤوليته المدنية، إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية

[1]- باب شيخ بلال و بن رويسي صالح الدين، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، 2020/2019،ص 99.

[2]- القرار رقم 666056 صادر بتاريخ 14 جويلية 2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01، سنة 2012 ص184.

[3]- عون فاطمة، المرجع السابق، ص196.

العادية[1] وبما أن الدولة تكون أحد أطراف النزاع في دعوى التعويض كون أن الدعوى ترفع ضدها بكونها مسؤولة عن الأخطاء المضرة بالغير الناتجة عن المحافظ العقاري فإن الاختصاص يؤول للقاضي الإداري، وعلى ضوء هذا سنتطرق إلى أساس مسؤولية المحافظ العقاري ثم الجهة المختصة بالفصل في دعوى التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري .

أولا : أساس مسؤولية المحافظ العقاري

إن مسؤولية المحافظ العقاري تكون ذات طبيعة إدارية إذ أن المشرع ألزم كل من تضرر من أعمال المحافظ العقاري أن يرفع دعوى المطالبة بالتعويض ضد الدولة، وهذا حسب ما نصت عليه المادتان 23 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم بنصها على أن " **تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر وإلا سقطت الدعوى .**

وتتقادم الدعوى بمرور خمسة عشر عاما(15) ابتداء من ارتكاب الخطأ

وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير"

كما نصت المادة 24 من نفس الأمر على **"تكون قرارات المحافظ قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليما ".**

يفهم من سياق هذه المواد أن أنها أجازت لكل من تضرر من قرارات وأخطاء المحافظ العقاري المرتكبة أثناء تأدية مهامه رفع دعوى التعويض، وأساس المسؤولية الإدارية للمحافظ العقار تتمثل في الأخطاء المصلحية عن القرارات الغير مشروعة التي تقيم مسؤولية الدولة بالتعويض عن هذه الأخطاء لكن المشرع لم يحدد الأخطاء التي تصدر عنه والتي تستلزم التعويض، وباعتباره موظف عمومي فإنه يطبق عليه الامر03/06 المؤرخ في 15 جويلية 2006 المتضمن القانون الأساسي العام للوظيفة العامة، وأمام هذا ترفع الدعوى ضد كل القرارات غير المشروعة الصادرة عنه وترفع الدعوى أمام القضاء الإداري استنادا على المعيار العضوي أي المحكمة الإدارية التي يمارس في دائرتها المحافظ العقاري مهامه.

وترفع الدعوى في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقادم بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ [2].

أما في حالة الخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري[3] .

---

[1]- زادي سيد علي، المرجع السابق، ص99.

[2]- ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر 11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص73.

[3] - زادي سيد علي، المرجع السابق، ص98.

بعد رفع الدعوى يصدر حكم قضائي يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا.

وللإشارة فإن نص المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الذي يقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري، قد أخذت به التشريعات التي جعلت للشهر أثرا مطهرا وذا قوة ثبوت مطلقة، الذي يرتب عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهرة المضرة بحقوق الأفراد، غير أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن فيها من أجل إلغاءها أو إبطالها وهذا حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم[1].

ثانيا : الجهة القضائية المختصة

يمكن للطرف المضرور من أخطاء المحافظ العقاري حتى يحصل على تعويض أن يرفع دعوى قضائية أمام الجهة المختصة أي المحكمة الإدارية طبقا لأحكام المادة 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وترفع الدعوى على الدولة ممثلة في شخص وزير المالية أي يمثله مديري الحفظ العقاري و مديري أملاك الدولة وضد المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي كل حسب اختصاصه الإقليمي أمام المحكمة الإدارية[2] .

إلى جانب منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة كناك منازعات أخرى تختص بها الجهات القضائية الإدارية تتعلق بمنازعات العمران، إما برخصة البناء أو شهادة التقسيم أو شهادة التجزئة أو شهادة المطابقة أو برخصة الهدم.

حيث يتم الطعن في القرارات الإدارية المتعلقة بها بدعوى تجاوز السلطة (دعوى الإلغاء)، أو دعوى المسؤولية (دعوى التعويض) ويلعب القاضي الإداري دورا فعالا في فض وحل ما تطرحه أغلب هذه المنازعات المتعلقة بالعمران على أساس أنها قرارات إدارية، كما ألغى القاضي الإداري العديد من القرارات غير المشروعة وفصل في مسألة التعويض لجب الضرر الناجم عن إصدار هذه القرارت .

فدوره لا يقتصر على إلغاء القرار الإداري غير المشروع وإنما النظر أيضا في دعاوى القضاء الكامل ومن أهمها قضايا التعويض لجبر الضرر الناتجة عن سوء استغلال العقار.

[1]- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 ص 215.
[2]- عون فاطمة، المرجع السابق، ص197.

خلاصة الفصل الأول

من خلال معالجتنا للفصل الأول المتعلق بمدى تدخل القاضي الإداري للفصل في منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة خلصنا أنه متى كان أحد أطراف الخصومة والنزاع من أشخاص القانون العام الخاضعين للقانون العام فإن الاختصاص يؤول للقاضي الإداري، فيتدخل القاضي الإداري للفصل في هذه المنازعات وإرجاع لكل ذي حق حقه متى حدث خطأ في إصدار أو شهر السندات المثبتة للملكية فقد يحدث أن ينسب الحق إلى غير صاحبه و يرقم العقار لفائدة الغير و...مما يلحق ضرر بحقوق الأفراد وملكياتهم .

تختلف المنازعات بحسب الطبيعة القانونية للأرض سواء كانت ممسوحة أو غير ممسوحة، ففي المناطق غير الممسوحة، نجد منازعات مترتبة عن الآليات القانونية التي أوجدها المشرع بغرض تطهير الملكية بصفة مؤقتة إلى حين انتهاء عملية المسح، والمتمثلة في منازعات شهادة الحيازة حيث يظهر دور القاضي الإداري في إلغاءها والحكم بالتعويض المناسب عن الأضرار التي لحقت للمالك الحقيقي وكذا منازعات التحقيق العقاري الذي جاء كإجراء مستحدث و الذي جاء خلفا لعقد الشهرة الذي خلف عدة مساوئ، وتبرز المنازعة فيه في الطعن بإلغاء مقرر رفض الترقيم الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري، والدعوى الإدارية المرفوعة من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم متى اكتشف أن الترقيم تم بناء على تصريحات كاذبة، و دعوى الطعن ضد قرار شهر الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري

كما نجد في الأراضي الممسوحة منازعات يختص فيها القاضي الإداري وهي تلك الناتجة عن المسح العقاري المتعلقة بإعداد السجل العقاري وتتمثل في منازعات رفض الإيداع والإجراء وكذا منازعات الترقيم العقاري المؤقت والنهائي، وكذا منازعات إصدار الدفتر العقاري المتمثلة في دعوى إلغاءه متى ظهر طرف يدعي أنه المالك الحقيقي للعقار محل الدفتر، ودعوى التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر .

الفصل الثاني

تدخل القاضي الإداري للفصل في المنازعات الناتجة عن تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة.

القاعدة العامة أن الملكية الخاصة محمية بمقتضى نصوص عالمية ودستورية وقانونية ولا يمكن المساس بها إلا للمصلحة العامة ، ويعتبر تحقيق المصلحة العامة من أولويات العمل الإداري من حيث الأساس والمصدر ومن حيث الغايات والنتائج وبهذا تستعين الإدارة بامتيازاتها التي خولها إياها القانون من أجل تحقيق المصلحة العامة، حيث بإمكانها التعدي على الملكية العقارية الخاصة وذلك إما عن طريق نزع الملكية أو عن طريق الاستيلاء المؤقت عليها.

أعطى المشرع للإدارة سلطة اللجوء لنزع أملاك الخواص من اجل المنفعة العمومية وذلك باستعمال طرق ودية، وفي حال عدم الوصول إلى اتفاق يرضي الطرفين جاز للإدارة اللجوء إلى اقتناء الأملاك بالطرق الجبرية، ويترتب على هذا النزع تعويض عادل ومنصف، وبما أن إجراء نزع الملكية يمتاز بنوع من التعقيد والخطورة على حقوق الأفراد كونه يتعدى على ملكية الخواص فقد وضع المشرع حمايةً للملكية الفردية مجموعة من الإجراءات الواجبة الإتباع من طرف الإدارة عند القيام بهذه العملية و أخضعها لرقابة القضاء من أجل منع الإدارة من التعسف في استعمال سلطتها في هذا الحق وذلك من خلال إتباع القواعد قانونية التي حددها القانون 91- 11الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والمرسوم التنفيذي رقم 93- 186.

يلعب القاضي الإداري دورا هاما في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية فهو يسعى إلى تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد ومدى احترام الإدارة لصلاحياتها الممنوحة لها قانونا، فقد يضطر القاضي الإداري إلى التعقيب على سلوك الإدارة في حال عدم احترامها لهذه الصلاحيات.

وكذا بالنسبة لقرار الاستيلاء فهو من الطرق الجبرية التي تمارسها الدولة للحصول على العقارات أو المنقولات في الإطار القانوني، ويعتبر عملية استثنائية مقررة بإجراءات محددة ضمانا لحق ملكية الأفراد ولهذا أحاطه المشرع بعدة ضمانات وقيود أهمها عدم جواز الاستيلاء على الملكية الخاصة إلا في الأحوال التي أقرها القانون.

على ضوء هذا سنتطرق في هذا الفصل إلى رقابة القاضي الإداري على مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية العقارية للمنفعة العامة في المبحث الأول، ثم رقابة القاضي الإداري على قرار الاستيلاء على الملكية العقارية الخاصة في المبحث الثاني.

المبحث الأول : رقابة القاضي الإداري على مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة .

يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عينية عقارية ولا تتم إلا إذا أدى انتهاج الوسائل الودية إلى نتائج سلبية، لذا صنفت من الإجراءات الإدارية الاستثنائية ، وبالتالي فنزع الملكية تعتبر احد مبادئ اللامساواة بين صاحبة السلطة العامة التي تسعى إلى تحقيق المنفعة العامة والأفراد الذين يدافعون عن مصالحهم وملكيتهم الخاصة، فبالتطرق إلى امتيازات السلطة العامة التي منحها القانون للإدارة فإنها تستطيع اللجوء إلى نزع الملكية الخاصة جبرا عن أصحابها ودون رضاهم وهذا مقابل تعويض عادل لجبر الضرر الذي تلحقه بالطرف المنزوع ملكيته [1]، ويترتب عن نزع الملكية المساس بالملكية الخاصة لذلك تخضع لقواعد قانونية تهدف إلى فرض حماية الأفراد ضد تعسف الإدارة وذلك بقيام مسؤوليتها وإلغاء الإجراءات غير المشروعة ومعناه أن الإدارة ملزمة بإتباع الإجراءات القانونية والتشريعية لهذه العملية وإلا ستتعرض لمساءلة ومداخلة من طرف القضاء[2] .

إن عملية نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية تسمح للقاضي الإداري بفرض رقابته على إجراءات نزع الملكية والبحث فيها إن كانت هذه الإجراءات مطابقة للنصوص القانونية أو مخالفة لها لان هذه العملية تتم وفق إجراءات شكلية محددة بنصوص قانونية وهذا لما جاء به القانون91-11[3] المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية والمرسوم التطبيقي له رقم 93-186[4].

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى مجال رقابة القاضي الإداري على إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة في المطلب الأول، ثم منازعات التعويض التي يتدخل فيها القاضي الإداري في المطلب الثاني.

المطلب الأول : مجال رقابة القاضي الإداري في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة

إن الدور الخطير الذي يؤديه القاضي الإداري يظهر من خلال مراقبة أعمال الإدارة والتأكد من مدى مشروعيتها، فيفحص ما إذا كان القرار أو الإجراء المتخذ مشروعا ويجيزه القانون، مما قد يضطره إلى التعقيب على أعمال الإدارة التي تجاوزت سلطاتها في التمسك بالإجراءات القانونية .

---

[1]- لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون، تخصص تحولات الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د ت م ص368 .

[2]- مراد سي نور الدين، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، بدون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر 2014، ص 11 .

[3]- القانون 91-11، المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية رقم 21، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991 .

[4]- المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27جويلية1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، جريدة رسمية رقم 51المؤرخة في 1993/08/01 .

سنخص بالذكر في هذا المطلب على نقطتين أساسيتين في مجال رقابة القاضي على هذه الإجراءات المتعلقة بعملية نزع الملكية العقارية الخاصة للمنفعة العمومية من خلال التطرق إلى رقابة القاضي الإداري على إجراءات إثبات المنفعة العمومية في الفرع الأول، ثم نقوم بدراسة رقابة القاضي الإداري على الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية في الفرع الثاني .

الفرع الأول : رقابة القاضي الإداري على إجراءات إثبات المنفعة العمومية

بالرجوع إلى أحكام القانون 91-11 المتعلق بتحديد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المطبق له، فإننا نجد أن المشرع قد حدد بدقة الإجراءات الواجب إتباعها من طرف الإدارة قبل إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وأغلب النصوص قد وردت بصيغة الوجوب والإلزام مما يجعل الإدارة ملزمة باحترام هذه الإجراءات القانونية.

نصت المادة 13 من القانون رقم 91-11 على تدخل القاضي لفرض رقابته من خلال الدعاوى التي ترفع إليه للطعن في شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية ، كما يمكن للطاعن أن يؤسس طعنه ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة على عدم احترام الإجراءات المحددة لنزع الملكية، ويراقب القاضي الإداري من خلال هذه الدعوى الدفوع المتعلقة بالاختصاص والآجال وكذا احترام الإجراءات والتحقق من وجود المنفعة العمومية، وعلى ضوء هذا سنخصص لدراسة هذا الفرع سلطة القاضي الإداري في مراقبة مدى فعالية المنفعة العمومية ثم الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

أولا : سلطة القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام فعالية المنفعة العامة

لقد نص القانون رقم 91-11 على أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلا إذا لم يؤد اللجوء إلى الوسائل القانونية الأخرى إلى نتيجة ايجابية من جهة، ومن جهة أخرى اشترط أن يهدف نزع الملكية إلى تنفيذ عمليات تتعلق بإنجاز تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال ذات منفعة عمومية[1]، كما أن القاضي الإداري يراقب مدى توفر شروط المادة 02 من القانون رقم 11-91، غير أن ذلك لا يعني أن هذه المادة نصت على كل الحالات التي يمكن فيها نزع الملكية على سبيل الحصر بل يوجد قوانين خاصة تنص على إمكانية نزع الملكية لاستغلال الثروات الطبيعية لأنها بحكم الدستور تدخل ضمن الأملاك الوطنية العمومية للنفع العام، كما نص قانون الغابات على إمكانية نزع الملكية لتوسيع الثروة الغابية

[1]- صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان ،2016/2015 ،ص254 .

ونص قانون المياه خاصة المادة 91 من المرسوم 94-41 المؤرخ في 1994/01/92 على إمكانية نزع الملكية إذا انفجرت مياه معدنية في ملك الخواص ولم تستغل أو تؤجر من طرف المالك.

وبالتالي فإن القاضي الإداري يملك الرقابة الكاملة للتحقق من أن المنفعة العمومية المتمسك بها تدخل ضمن إحدى الحالات المنصوص عليها في المادة 02 من القانون 91-11 أو أن المشرع نص عليها بقوانين خاصة، بغض النظر عن ما توصلت إليه لجنة التحقيق المكلفة بالتحقيق في مدى فعالية المنفعة العامة، كما يمكن إبطال القرار الذي صرح بالمنفعة العمومية إذا ثبت أن المشروع المراد إنجازه يخالف التشريع أو فيه خطر على صحة وسلامة المواطنين .

وبالرجوع لاجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة نلاحظ أنه حتى في التشريع القديم حاول القاضي الإداري دائما التحقق من وجود المنفعة العمومية فعلا وألغى قرارات صرحت بالمنفعة العمومية واعتبرها مشوبة بعيب الانحراف بالسلطة لاسيما تلك التي اتخذت بغرض تحقيق منفعة فردية ضيقة[1].

ثانيا : الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن هذا القرار يعد بمثابة الخطوة أولى من أجل انجاز عملية نزع الملكية، يعتبر التصريح بالمنفعة العمومية أحد أهم الإجراءات الجوهرية في عملية نزع الملكية، إذ أن المشرع حين أعطى للإدارة سلطة النزع قيدها بمجموعة من الإجراءات حتى لا تتعسف في استعمال سلطتها وتضر بالغير أصحاب الحقوق العقارية[2].

نصت المادة 03 من القانون 91-11 على أنه :" **يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من اجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يلي: التصريح بالمنفعة العمومية** ..." إذن يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية أولى خطوات العلنية، وتسبقها خطوات تحضيرية تتمثل في إعداد ملف يؤكد ضرورة اللجوء إلى عملية نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تضمنت محاولة الاقتناء بالتراضي، يتضمن الملف تصريح يوضح الهدف من العملية، إطار تمويلها، طبيعة الأشغال وموقعها وأهميتها، ذلك حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 93-186 .

بعد دراسة الملف من الوالي يقوم هذا الأخير بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص، ويكون هذا القرار محل إشهار بالبلدية المعنية، ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان طبيعة ومكان الأشغال المراد انجازها ، وتخول لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على أي معلومات ضرورية لأداء

[1]- صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص 256.
[2]- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الأول(الإطار النظري للمنازعات الإدارية)، الطبعة الأولى، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 432

عملها، بعد انتهاء التحقيق تقدم اللجنة في اجل 15 يوم من انتهائهم في التحقيق تقريرا للسلطة الإدارية التي عينتها [1].

و بالرجوع للمادة 10 من القانون 91- 11 التي تنص على ما يلي : **" يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي :**

-أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه.

- مساحة العقارات وموقعها و مواصفاتها

- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها

- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لإنجاز نزع الملكية، ولا أن يتجاوز هذا الأجل أربع 04 سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الآمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية ".

إلى جانب كل هذا يجب نشر القرار في الجريدة الرسمية أو مدونة القرارات الإدارية الولائية ويعلق في مقر البلدية، ويحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى الجهات المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في اجل أقصاه شهرا ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره[2]، وبهذا خرج المشرع عن القواعد العادية التي تحكم المنازعات الإدارية ونص على آجال قصيرة لحسم النزاع وهذا من أجل تفادي عرقلة سير المرفق العام ، لذا يقوم المتقاضي برفع دعواه خلال شهر من تاريخ تبليغ أو نشر القرار المطعون فيه[3].

وقد نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروط شكلية لرفع الدعوى والمتمثلة في الصفة والمصلحة ولابد أيضا من توفر الأهلية في رافع الدعوى.

أما بالنسبة للشروط الموضوعية التي لابد توفرها لرفع الدعوى فإنها تتمثل في العيوب التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية والتي تؤدي إلى إمكانية الطعن فيه من طرف صاحب الصفة والمصلحة أمام القضاء الإداري، هذه العيوب والأركان الموضوعية تخضع لرقابة القاضي الإداري

[1]- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 432 .
[2]- راجع المادة 13 من قانون رقم 91- 11، السالف الذكر.
[3]- صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص257.

عليها فقد أصبح القاضي الإداري يتمتع برقابة واسعة في مجال الأركان المقيدة لقرار التصريح بالمنفعة العامة، ومن بين هذه الشروط الموضوعية التي يراقبها القاضي الإداري لدينا :

- **عيب عدم الاختصاص**

نكون أمام عيب عدم الاختصاص عندما يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية من جهة إدارية غير مخولة قانونا لهذه المهمة [1]، وبالرجوع إلى القانون 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية نجد أن السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية هي الدولة ممثلة في الوزراء والولاة كل واحد حسب اختصاصه الإقليمي[2].

- **عيب مخالفة القانون**

هذا العيب يصيب ركن المحل في هذا القرار، والذي يأخذ صورة عدم تطبيق القانون كما يجب أوتفسيره بطريقة مخالفة للمعني الذي قصده المشرع أو تكون الإدارة قد أخطأت في تطبيق القانون على الوقائع، كان يقوم القرار على واقعة مادية غير صحيحة وغير موجودة في هذه الحالة يكون هذا القرار معيب ويكون قابلا للإلغاء[3].

- **عيب السبب**

يتعلق هذا السبب بعنصر من عناصر القرار الإداري أي مختلف الدوافع المادية والقانونية التي تؤدي بالإدارة إلى اتخاذ هذا القرار، فإذا أصدرت الإدارة قرار التصريح بالمنفعة العمومية على أساس وقائع مادية كانت أو قانونية غير صحيحة جاز الطعن بالإلغاء ضد هذا القرار[4].

- **عيب الشكل والإجراءات**

تنص المادة 10 من القانون 91-11 المحدد لقواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية على البيانات التي يجب أن يتضمنها قرار التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ،كذلك المادة 04 من نفس القانون تنص : **" يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبوقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة "** وبالتالي يتبين آن المشرع قد ألزم الإدارة بمجموعة من الإجراءات لابد من توافرها في هذا القرار وفي حالة تخلفها أو تخلف احد هذه الإجراءات جاز لكل ذي صفة ومصلحة إن يرفع

[1]- هيشور فادية و زعتر غانية، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، د س م، ص 32 .

[2]- براقي فاطيمة و إسولاين أمال، المرجع السابق، ص69.

[3]- زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 108.

[4]- هيشور فادية، زعتر غانية، المرجع السابق، نص 33.

دعوى في اجل شهر من تاريخ تبليغه بالقرار أو نشره وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار محل النزاع إلى غاية الفصل في الموضوع نهائيا[1].

- **عيب الانحراف في استعمال السلطة**

قد يصدر الوالي قرار التصريح بالمنفعة العمومية وذلك من اجل تحقيق ربح مالي لفائدة الإدارة أو لفائدة شخص آخر، وهذا الغرض مغاير للغرض المنصوص عليه في القانون، فالإدارة تتخذ قرار ضمن اختصاصها وتراعي الأشكال المحددة قانونا لكنها تستعملها لأسباب أخرى مخالفة لما هو محدد في النصوص القانونية[2].

الفرع الثاني : رقابة القاضي الإداري على الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.

إن المرحلة اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية تعد من أهم المراحل في عملية نزع الملكية لأنها تمس مباشرة حقوق الأفراد، وتتعلق بالتحقيق الجزئي وتقييم الأملاك والحقوق المراد نزعها ومعرفة أصحابها وتنتهي بقرار قابلية التنازل وما يترتب عنه من دعاوى تستدعي تدخل القاضي الإداري لحماية هذه الحقوق[3].

إن هذه الإجراءات لا ترقى لمرتبة القرار النهائي وإنما تعد قرارات تحضيرية وبالتالي فهي غير قابلة للطعن إلا في إطار الدعاوى المتعلقة بقرار قابلية التنازل، لأن الهدف منها هو تحديد الأملاك والحقوق المراد نزعها ومعرفة أصحابها وتقدير التعويض المستحق، إلا انه ومع هذا يمكن أن تخضع لرقابة القضاء إذا تبين عدم احترام الإجراءات المقررة قبل عملية الإصدار.

أولا: رقابة القاضي الإداري على قرار قابلية التنازل

يقوم الوالي بإصدار قرار قابلية التنازل بناء على تحقيق مسبق وهو بذلك يعتبر قرار إداري الهدف منه هو تبليغ الملاك المعنيين بالقيمة التعويضية لهم ن مع إمكانية اقتراح تعويض عيني بدلا من التعويض نقدا فإن قبلوا بها بالتراضي يتم نقل الملكية رضائيا دون إصدار قرار نزع الملكية الفعلي [4].

[1]- انظر المادة 26 من القانون رقم 91-11، السالف الذكر.
[2]-هيشور فادية و زعتر غانية، المرجع السابق، ص 34 .
[3]- ليلى زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003،ص 20.
[4]- نور الدين مرادسي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2014 ن ص 36.

بالرجوع إلى نص المادة 26 من القانون 91-11نجدها تنص أنه في حالة عدم اتفاق الأطراف يجوز للطرف المستعجل إخطار القاضي المختص خلال أجل شهر من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل[1] و نلاحظ هنا أن المشرع اعتمد نفس الآجل بالنسبة للطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لكنه لم يحدد أجل للقاضي للفصل في الدعوى مثلما هو الحال في عدوى الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

إن القانون رقم 91-11لم يحدد الجهة القضائية المختصة للفصل في الطعن المتعلق بقرار قابلية التنازل، لذلك مادام أن هذا القرار يشمل التنازل وتحديد مبلغ التعويض، وأن الوالي هو الجهة المصدرة للقرار، فتطبق القواعد العامة للاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية.

تختلق المنازعات التي تطرأ على قرار قابلية التنازل والتي تبدأ من تأكد القاضي الإداري من مجموعة من الإجراءات حيث يقوم القاضي الإداري بمراقبة إجراءات سابقة لإصدار قرار التنازل وذلك بالتأكد من قرار تعيين المحافظ المحقق، فبالرجوع للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 93-186 نصت على أن الوالي يصدر خلال 15 يوما من نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار تعيين محافظ محقق يختار من المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم، قصد إنجاز التحقيق الجزئي.

إن وجد أن قرار تعيين المحافظ المحقق جاء مخالفا لأحكام قانون نزع الملكية وأن شروط تعيينه تمت بإغفال بيانات جوهرية أساسية، كتحديد مهمته، مقر عمله و... غيرها، فإن نشر قرار تعيينه يكون تحت طائلة البطلان طبقا للمادة 17 من قانون 91-11 والمادة 12من المرسوم 93-186السالف الذكر وبهذا يمكن للقاضي الإداري بسط رقابته على قرار تعيين المحافظ المحقق إذا رفعت دعوى الإلغاء في قرار قابلية التنازل[2].

تمتد رقابة القاضي الإداري إلى رقابة إجراءات التحقيق الجزئي لأن الهدف من التحقيق الجزئي هو جمع المعلومات لتحديد قائمة الأملاك وأصحاب الحقوق، يمكن الطعن ضد نتائج التحقيق الجزئي وذلك ضمن الطعن الموجه لقرار قابلية التنازل على أساس أن هذه النتائج استندت إلى معطيات غير صحيحة قام بها المحافظ المحقق، فالقاضي الإداري يقوم بمراقبة طريقة عمل المحافظ إضافة إلى انه

[1]- انظر المادة 26 من القانون 91-11، السالف الذكر.
[2]- عون فاطمة، المرجع السابق، ص 152.

بإمكانه تحديد أصحاب الحقوق في حالة انعدام السندات ويحدد هوية المالكين بدقة ويسمح لهم بإبداء رأيهم في المنازعة المتعلقة بنزع الملك المعني لإنجاز المشروع وتقديم دفوعهم [1].

يتضمن قرار قابلية التنازل مجموعة من البيانات حسب المادة 24 من قانون رقم 91-11 و المادة 37 من المرسوم 93-186 " **يشمل القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل قائمة العقارات والحقوق العينية الأخرى المزمع نزع ملكيتها، ويبين في كل حالة تحت طائلة البطلان هوية المالك أو صاحب حق الملكية كما يعين العقارات اعتمادا على التصميم الجزئي مع بيان مبلغ التعويض المرتبط بذلك وقاعدة حسابه"**، وعليه يتوجب ذكر كل هذه البيانات وإلا كان القرار محل طعن بالإلغاء أمام القاضي الإداري بموجب دعوى لأن المشرع كان واضحا بعبارة البطلان.

إضافة إلى هذا يقوم القاضي الإداري بمراقبة مدى احترام الإدارة لشرط التبليغ لكل الملاك أولذوي الحقوق العينية أو المنتفعين فالمشرع ألزم الإدارة النازعة للملكية بنشر القرار وتبليغه [2].

ثانيا : الطعن في قرار نزع الملكية ودعوى استرجاع الأملاك المنزوعة

إن قرار نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية هو آخر مرحلة في عملية نزع الملكية يتم الطعن فيه كبقية القرارات الأخرى، غير أن الطعن فيه لا يمنع من تمكين الإدارة من الملكية المنزوعة[3]، وقد أثيرت عدة إشكاليات في موضوع الإلغاء في قرار نزع الملكية ونجد ذلك في ما يلي

فتطبيقا لنص المادة 29 من قانون 91-11 التي تنص على مايلي**" يحرر قرار اداري لإتمام صيغة نقل الملكية في الحالات التالية :**

- إذا حصل اتفاق بالتراضي

- إذا لم يقدم أي طعن خلال المدة المحددة في المادة 26 من هذا القانون

- إذا صدر قرار قضائي نهائي لصالح نزع الملكية ".

بمجرد صدور قرار نزع الملكية تنتهي سلطات المالك ولا يبقى منها سوى حق الانتفاع وجني الثمار الذين ينتهيان بتمام دفع التعويض أو إيداعه بالخزينة الولائية، وبالرجوع إلى نص قانون 91-11

[1]- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2011/2010، ص186.

[2] - عون فاطمة، المرجع السابق ، ص153

[3]- محمد روابحي، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلس الدولة، 2005/11/08،ص10.

والمرسوم التطبيقي له يلاحظ انه لم يشر إلى طريقة وآجال الطعن ضد قرار نزع الملكية، ولا إلى مهلة الفصل في الدعوى لذا أوجب الرجوع إلى القواعد العامة كونه يعتبر قرار إداري صادر عن هيئة إدارية[1] وبالتالي قابل للطعن فيه أمام القضاء متى تبين أن صدوره كان مخالفا لأحكام القانون 91-11[2].

عند رفع دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري بخصوص قرار نزع الملكية فإنه يقوم ببسط رقابته على توافر الشروط القانونية لتحرير قرار نزع الملكية فيبسط رقابته على مسألة الجهة المختصة بإصدار القرار والمتمثلة في الوالي حسب نص المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 93-18، كما يراقب مسألة تبليغ القرار للشخص المنزوع ملكيته وللمستفيد كما يخضع للشهر خلال مدة شهر من تبليغه في الحفظ العقاري ويجب نشره في مجموع القارات الإدارية للولاية .

يراقب القاضي الإداري أيضا مدى توفر الأركان اللازمة لعملية نزع الملكية المنصوص عليهم في المادة 29 من القانون رقم 91-11 السالف الذكر.

الدعوى الأخيرة التي يمكن أن ترفع أمام القاضي الإداري بخصوص نزع الملكية هي التصريح بالمنفعة العمومية [3]، لذلك يحق للمنزوع ملكيته أن يطالب باسترجاعها، لكننا نجد أن المشرع لم يحدد آجال إنجاز المشروع ولا آجال رفع الدعوى بل اكتفى القول بأنه يمكن طلب الاسترجاع إذ لم تنطلق الأشغال فعليا في المهلة المحددة في القرارات التي رخصت بالعملية.

وعملا بالقواعد العامة وما كان معمولا به في ظل التشريع السابق يمكن القول أنه يتعين على من له حق المطالبة باسترجاع ملكيته المنزوعة أن يوجه طلبا غلى الإدارة النازعة خلال 15 سنة من تاريخ انتهاء الأجل المخصص للإدارة لبداية الأشغال المزعم قيامها على العقار المنزوع نزع الملكية، وهي آجال تقادم الدعوى والحقوق في القانون المدني، وفي حالة الرفض يرفع دعواه أمام القضاء للمطالبة بالاسترجاع وعليه أن يثبت أن الأشغال لم تنطلق فعلا في الآجال المحددة [4]، ويقوم القاضي الإداري بتقدير مدى فعالية انطلاق الأشغال وإذا تأكد من عدم الانطلاق الفعلي للأشغال يقضي وجوبا بإرجاع العقار المنزوع لأصحابه ويتعين عليه تعيين خبير لتقييم الأملاك المطالب لاسترجاعها طبقا للمعايير المستعملة عند نزع الملكية مع الأخذ بعين الاعتبار القيمة الحقيقية للأملاك وقت الاسترجاع طبعا [5].

[1]- براقي فاطيمة و إسولاين أمال، المرجع السابق، ص74.
[2]- انظر المادة 26 من القانون 91-11، السالف الذكر.
[3]- انظر المادة 32 من القانون رقم 91-11، السالف الذكر.
[4]- صنوبر أحمد رضا، المرجع السابق، ص 271.
[5]- عون فاطمة، المرجع السابق، ص157.

المطلب الثاني : منازعات تقدير التعويض التي يختص بها القاضي الإداري

تتبع الإدارة مجموعة من الإجراءات لتضمن للمعني حصوله على التعويض المستحق غير أنه قد تنجم عن هذه المرحلة العديد من النزاعات.

أسند المشرع مهمة التقييم لمصالح إدارة أملاك الدولة وهذا وفقا لنص المادة 20 من القانون 11/91 وتعتبر هذه المرحلة إدارية فقط وهذا ما يجعل بصاحب الملكية لا يثق بذلك التقييم باعتباره منحازا للإدارة الأمر الذي يدفعه عرض نزاع أمام القضاء المختص[1]، فالتعويض لابد أن يكون بالنسبة له عادلا ومنصفا مناسب لحقه في اكتسابه لملكيته.

و بالرجوع إلى قانون نزع الملكية 91-11 ومرسومه التنفيذي فان المعني بنزع ملكيته أي صاحب الحق يستطيع رفع دعوى يطالب فيها إعادة تقييم مبلغ التعويض الممنوح من عملية نزع الملكية الفرع الأول، إلى جانب ذلك ترك المشرع للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقديره لمبلغ التعويض عن نزع الملكية متى رفعت دعوى على هذا الأساس هذا ما سنتطرق إليه في الفرع الثاني.

الفرع الأول: دعوى طلب إعادة التقييم

بعد إعداد إدارة أملاك الدولة تقرير التقويم يصدر بعدها الوالي قرار التنازل ويبلغ هذا القرار إلى صاحب الملكية بنزع الملكية، إذ يكون له حق الطعن في مبلغ التعويض المقترح من قبل إدارة أملاك الدولة عن نزع الملكية والذي يجب أن يشمل عليه قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق العينية الصادر من طرف الوالي أمام الجهة القضائية المختصة في مدة شهر من تاريخ تبليغه إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي.

كما قد ألزم المرسوم رقم 93- 186 على هذه الأحكام، وقد ألزم المشرع المنزوع ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في مدة خمسة عشر 15 يوم من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل وفي حالة ما إذا تعذر الاتفاق بالتراضي أمكن الطرف المستعجل أن يرفع دعوى أمام القضاء المختص خلال شهر من تاريخ التبليغ[2].

ومن خلال أحكام القانون رقم 91-11 و المرسوم التنفيذي له رقم 93-186 فإنه منح لصاحب الملكية حق المطالبة القضائية بإعادة تقييم الأملاك المنزوعة والحقوق العينية الأخرى محل النزع إذا

[1]- اقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ميرة، بجاية، 2013 ، ص 4.
[2]- انظر المواد 25 و26 من القانون 91-11، السالف الذكر.

تبين أن إدارة أملاك الدولة أعطت تقييما غير كاف ولا يعبر عن القيمة الحقيقية لهذه الأملاك كما يقضي القانون أي أنها لم تراعي قواعد العدل و الإنصاف في تحديد التعويض أو لم تقدر التعويضات الإضافية.

أولا : عدم احترام إدارة أملاك الدولة لمبدأ العدل والإنصاف

إن القاضي يبسط رقابته على التقدير الإداري للتعويض من خلال عناصره وطريقة حسابه، ويتقيد بالقواعد التي أرساها هو نفسه فيميدان نزع الملكية، لذلك نجد أن جل القضايا المطروحة على مجلس الدولة بشأن المنازعة في التعويض أن القاضي الإداري غالبا ما يرفض تقرير الخبرة القضائية لتقدير التعويض أو المصادقة عليها سواء كليا أو جزئيا، أو يقوم بتعيين خبير آخر أو يفصل في القضية دون تغيير خبير أخر.

نلاحظ أن المشرع الجزائري قد تخلى عن مبدأ التعويض القبلي في التعديل الدستوري لسنة 2016 بنص المادة 22 " **لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"**، بينما المادة 72 من قانون التوجيه العقاري 90-25 نصت : **"يترتب على نزع الملكية للمنفعة العامة تعويض قبلي عادل ومنصف إما في شكل تعويض نقدي أو في شكل عقار مماثل للملكية المنزوعة .."**

ويبقى مفهوم العدل والإنصاف يختلف من قاضي لآخر مما يجعل دوره في تقدير التعويض وتسوية النزاعات الدائرة حوله يختلف من قضية إلى أخرى بحيث يملك السلطة التقديرية الواسعة في تقدير التعويض ولا يتقيد بالتعويض المقترح من طرف الإدارة ، كما له أن يلجأ إلى إجراء تحقيق يراه مناسبا للإجابة على المسائل الفنية المتصلة بالنزاع [1].

ثانيا : عدم تقدير التعويضات الإضافية

يستطيع صاحب العقار المنتزع رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري في حالة عدم قبوله لمبلغ التعويض المصرح به في قرار قابلية التنازل، على أساس أن المبلغ غير منصف أو على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية وهذا بناء على خطا من الإدارة في احد الأوجه التالية[2].

1/- إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف مقتضيات السوق العقارية.

[1]- ادريس بوزاد، دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، عدد 01، جامعة عبد الرحمان ميرة،2011، ص 152 .

[2]- اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2004،ص 57.

2/- إذا لم يتضمن تقرير التقويم التعويضات الإضافية من بين هذه التعويضات نجد:

أ/ **تعويض الحرمان من الانتفاع** : يشمل هذا التعويض ما لحق المالك التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله وإعادة تنصيبه، لم يتضمن المشرع أي تحديد لهذه الفترة أوطريقة احتساب هذه الفترة الضائعة فهي تخضع لتقدير إدارة أملاك الدولة على أساس مبادئ العدالة.

ب/ تعويض إعادة التنصيب وانخفاض القيمة : يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب حيث تتمثل هذه التعويضات في شقين قانوني ومادي ، فالقانوني هو ما تقتضيه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لا سيما منها مبلغ حق التأجير أما المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته، وعليه متى لم تنص الإدارة في تقريرها على هذه التعويضات الإضافية حق للمضرور منازعة قرار القابلية للتنازل على هذا الأساس .

ج/ التعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر : منها ما يتعلق بأتعاب الموثق، رسوم الطابع والتسجيل، و الشهر العقاري ...الخ.

د/ التعويض عن أشغال غير مستهلكة : وهي حالة قيام الشخص الذي انتزعت منه ملكيته بأشغال تهيئة أو تجديد ثم يتفاجئ بنزع ملكيته دون أن ينتفع بهذه الأشغال فتكون محل قيمة مرتفعة في التعويض.

وجب تقدير هذه القيمة في اليوم الذي تقوم فيه إدارة أملاك الدولة بالتقييم حيث نصت المادة 21 الفقرة 03 من القانون رقم 91-11 على ما يلي: "... **تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم**"[1].

الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض

يملك القاضي الإداري كل الصلاحيات والوسائل فيما يخص الوسائل المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية ويتبين ذلك من خلال إعادة النظر في تقييم الإدارة وتعديل مبلغ التعويض وله سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق بالاستعانة بتقارير الخبراء والانتقال للمعاينة، كما يخول له بتوجيه أوامر للإدارة.

[1]- زادي سيد علي، المرجع السابق، ص119 و120.

أولا : سلطة تعديل مقدار التعويض

يحل القاضي الإداري محل الإدارة في تقدير التعويض رغم أن سلطة الحلول ممنوحة للإدارة المركزية في إطار الرقابة الإدارية على مرؤوسيها [1].

في حالة منازعة قرار القابلية للتنازل المتضمن التعويض المقترح أمام الجهة القضائية الإدارية يبسط القاضي الإداري رقابته على التقدير الإداري ويفرض رقابته على التعويض الإداري المقترح من خلال عناصره وطريقة حسابه وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة، بأن يكون التعويض عادلا منصفا وفعالا ومقدما بشكل قبلي وكامل، ويشمل جميع ما يلحق المالك من خسارة وما يفوته من كسب، يتقيد كذلك في تحديده للتعويض بالقواعد التي أرساها هو نفسه في ميدان نزع الملكية من بين هذه القواعد نجد أن المحكمة العليا في غرفتها الإدارية قررت أنه في حالة نزع الملكية ورفع دعوى قصد تقدير التعويض فإنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي الإداري أي أن إعادة التقييم المعد من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة مخولة للقاضي الإداري.

بالعودة إلى نص المادة 20 من القانون رقم 91-11 نجدها تنص بأن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية وبالتالي هي من اختصاص الإدارة حيث لا نجد في هذا القانون ما يسمح للقاضي بان يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية، غير انه وفي حالة رفع الدعوى إلى القاضي الإداري فانه يتمتع بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس أن حق الملكية مكرس دستوريا الأمر الذي يبرر سلطته الواسعة في حماية هذا الحق ويكون ذلك طبقا لقواعد العدل والإنصاف المكرسة في المادة 20 من الدستور الجزائري المعدلة بموجب المادة 22 من القانون 16-01 المتضمن التعديل الدستوري، وعليه فان سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية وتسوية النزاعات تتقيد بنص القانون من جهة وبما استقر عليه القضاء الإداري من جهة أخرى، كل هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع إلى رقابة القضاء بل نجد أن دور القاضي الإداري يكمن في إخضاعها لسيادة القانون وتوقيع الجزاء عليها كلما اتضح له إنها اخترقته وذلك في حدود صلاحياته[2].

[1]- خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة (ماجستير في القانون) ، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2003، ص 94.

[2]- زادي سيدعلي، المرجع السابق، ص122 و123.

ثانيا: سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق

إن إجراءات التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية فيما يخص النظر في مبلغ التعويض تخول له الاستعانة بخبير قضائي عقاري، أو الانتقال بنفسه للمعاينة

1/ تعيين خبير قضائي :

أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإداري في المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالت إلى المواد من(125- 145) الأمر بإجراء الخبرة حيث تنص المادة 126 على ما يلي : **"يجوز للقاضي من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم تعيين خبير أو عدة خبراء من نفس التخصص أو من تخصصات مختلفة"**، يتم تعيين هذا الخبير كتابيا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع سواء كان الأمر مطروح أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، تحدد فيه مهمة الخبير بدقة للبحث في المسائل التقنية المادية وليس في المسائل القانونية التي ترجع للقاضي وحده، كم يوضح له المهمة التي يجب القيام بها .

يمنح للخبير مهلة لإنجاز خبرته وإيداعها لدى أمانة ضبط الجهة القضائية التي عينته، علما أن القاضي الإداري له الحق في أن يطلب من الخبير إن يحضر أمامه شخصيا في الجلسة للإدلاء بتقريره الشفوي وله أن يسند الخبرة القضائية إلى خبير واحد أو عدة خبراء إذا رأى القاضي أن القضية تستدعي عدة خبراء [1].

يمكن لأحد الخصوم رد الخبير المعين وذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد، وتوجه إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال 08 أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين، ويفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن .

إذا تبين للقاضي الإداري أن العناصر التي بني عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، كأن يعرض الخبرة المنجزة للرفض، كما يجوز له ان يأمر باستكمال التحقيق أو بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية[2].

يضع الخبير تقريره أمام الجهة القضائية التي عينته بعد انجاز مهمته بعدد نسخ يتناسب وعدد أطراف الدعوى ، وذلك خلال المدة المحددة في القرار المتضمن تعيينه ويكون هذا التقرير كتابيا يتضمن النتائج المتوصل إليها والملاحظات والإجابات حول المسائل الفنية المطلوب الإجابة عليها حتى تساعد

[1]- المادة 126 من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.
[2]- المادة 144 القانون رقم 09/08، السالف الذكر.

القاضي في تحديد التعويض وهذا ما نصت عليه المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية" **يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير انه ينبغي عليه تسبيب استبعاد الخبرة "** ومن هذه المادة يتضح أن المشرع الجزائري ترك للقاضي الإداري السلطة الكاملة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير فهو غير مقيد وإنما له كل الصلاحيات في اتخاذا لإجراءات الضرورية أي له ان يقدر التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية فهو يعتبر الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة[1].

2/ الانتقال للمعاينة الميدانية

بالرجوع إلى القانون91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق هذا القانون لا يتكلمان عن الانتقال للمعاينة ولا عن الخبرة القضائية .

نص المشرع على إمكانية القاضي الإداري بالانتقال للمعاينة الميدانية في المادة 861 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي أحالت إلى المواد 146إلى 149 وبالتالي فان الانتقال للمعاينة يكون بناء على طلب من المدعي الطاعن في مقدار التعويض أو يحكم القاضي به من تلقاء نفسه حيث يجب على القاضي خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الانتقال ويدعو الخصوم إلى حضور العمليات[2] ففي التاريخ والساعة المحددتين في الحكم ينتقل القاضي الإداري وكاتب الضبط إلى المكان وذلك بحضور الخصوم حيث يمكن له أثناء معاينته للأمكنة أن يسمع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم إذا رأى ضرورة في ذلك، تختتم المعاينة بتحرير محضر عن الانتقال للمعاينة يوقعه القاضي وأمين الضبط ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط [3].

غير أنه ولاعتبارات عديدة فإن القاضي الإداري في قضايا نزع الملكية لا يلتجأ إلى هذه الطريقة في تقدير التعويض بل يلجا إلى طريق الخبرة القضائية كون القاضي الإداري في الجزائر غير مختص في المادة العقارية وغير مجبر على التنقل لمعاينة الأماكن[4].

[1]- خالد بعوني، المرجع سابق، ص 100 .
[2]- انظر المادة 146 من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.
[3]- المواد 148 و149 من القانون رقم 09/08، السالف الذكر.
[4]- زادي سيد علي ،مرجع سابق، ص 132.

ثالثا : سلطة توجيه الأوامر للإدارة

عند نشوب نزاع حول إعادة التعويض على نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية فإن القاضي الإداري يحكم في تلك النزاعات إما بتعويض اعلي من التعويض المودع من قبل الإدارة وبالتالي على الإدارة الزيادة في مبلغ التعويض أو يقر بالتعويض المقترح إذا رأى انه منصفا وعادلا لكن كثيرا ما نجد أن الإدارة لا تزال في كثير من الأحيان تمتنع عن تنفيذ مختلف ما جاء في الأحكام القضائية المعدلة في منطوقها لقيمة التعويض، ومن هنا يطرح تساؤل عن إمكانية قيام القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة فمبدئيا يمتنع القاضي الإداري عن إصدار أوامر للإدارة من اجل تعديل مقدار التعويض وهذا طبقا لمبدأ الفصل بين الهيئة القضائية الإدارية والإدارة الفعلية، فالإدارة تقوم بإصدار قراراتها بحرية في حين يستقل القاضي في القيام لعمله كما لا يمكنه أن يجبر الإدارة على تنفيذ حكم الإلغاء[1].

اختلفت الآراء الفقهية بين الموافق والمعارض في هذا الشأن فجاء القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية لحسم هذا الاختلاف في مواده من 978 إلى 989 حيث منح للقاضي سلطة توجيه أوامر للإدارة، والهدف من ذلك من اجل تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والمصلحة العامة للأفراد في مواجهة الإدارة بإخضاع هذه الأخيرة لسيادة القانون[2].

[1]- حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر،2011، ص325.
[2]- زادي سيد علي، المرجع السابق، ص 136.

المبحث الثاني : رقابة القاضي الإداري على قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة

تظهر الدولة كسلطة عامة عند لجوئها إلى استعمال قواعد القانون العام، وما يحتويه من طرق جبرية للحصول على المساحات العقارية فمن هذه الطرق نجد قرار الاستيلاء المؤقت على العقارات والذي يعتبر إجراء قانوني له نظامه الخاص تحكمه مبادئ وأحكام عامة لا يجيز القانون اللجوء إليه وممارسته إلا في حدود وظروف استثنائية.

الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات من الأفراد في حالة الضرورة والاستعجال وذلك عندما لا تسمح طرق القانون المألوفة بتحقيق الأهداف المرجوة، وهو أكثر الإجراءات خطورة لأنه لا يتضمن ضمانات لصالح الأفراد[1]، ويكون بمقابل تعويض عادل ومنصف ويشمل هذا الأخير الأموال العقارية والمنقولة بعكس نزع الملكية الذي ينصب على العقارات فقد.

قد يتحول قرار الاستيلاء المؤقت إلى اعتداء على ملكية الأفراد في حالة مخالفة أو انعدام شروطه وإجراءاته المقررة قانونا ، وهنا يتدخل القاضي الإداري لفرض رقابته على هذه الإجراءات والشروط في حالة انعدام المشروعية في التصرف[2].

وعلى ضوء هذا ستناول في هذا المبحث الإطار القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار في المطلب الأول والدعاوى الناشئة عن قرار الاستيلاء المؤقت التي يفصل فيه القاضي الإداري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الإطار القانوني للاستيلاء المؤقت

سنتناول في هذا المطلب الأساس التشريع الأساسي أي الدستوري في الفرع الأول ثم إجراءاته في الفرع الثاني.

الفرع الأول : الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار

إن المتعارف عليه أن المشرع الجزائري القانوني لم يعرف الاستيلاء بل نص عليه في مجموعة من نصوص قانونية عديدة وهي كالآتي:

[1]- صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، طبعة 2010، دارالهدى، الجزائر، ص 09.
[2]- عز الدين بوعبيد والهادي سليمي، مظاهر تدخل القضاء الإداري لحماية الملكية العقارية في حالة الاعتداء المادي مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، المجلد14، العدد01، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2021/06/30، ص79.

أولا :التشريع الأساسي

كفل التشريع الجزائري الحماية القانونية اللازمة للملكية العقارية الخاصة ويظهر ذلك فيما يلي:

1/ دستور 1963[1]:

لم ينظم المشرع الجزائري حق الملكية الخاصة بموجب دستور 1963 إلا ما جاء في المادة 10 فقرة 4 التي تنص " **تشييد ديمقراطية اشتراكية ومقاومة استغلال الإنسان في جميع أشكاله وضمان حق العمل ومجانية التعليم، وتصفية جميع بقايا الاستعمار** " وبالتالي يتضح إلى عدم وضوح الرؤيا بعد للكيفية العملية التي ينظم بها الاقتصاد الوطني، أي الدور الذي تلعبه الدولة والأفراد فيه وذلك بتحديد نطاق كل من الملكية الخاصة والملكية العامة وبالتالي عدم المجازفة بإعطاء تصور واضح للوضعية القانونية للملكية الخاصة وبالتبعية لنظام تقييدها ونذكر على الأخص نظام الاستيلاء المؤقت.

2/ دستور 1976[2] :

تطرقت أحكامه للتأكيد على ضمان الملكية الفردية فقد نص في المادة 16 "**الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة الملكية الخاصة غير استغلالية** " وما يلاحظ أنه لم يتطرق الدستور إلى إجراء الاستيلاء إلا أن الجديد الذي تضمنه هو إقراره لنظام نزع الملكية للمنفعة العامة حيث نصت المادة 17 منه على ما يلي " **لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عنه أداء تعويض عادل ومنصف ...**".

3/ دستور 1989 [3]:

فقد كرس حق الملكية وأصبح مضمونا دستوريا بموجب نص المادة 49" **الملكية الخاصة مضمونة، حق الإرث مضمون.**"

4/ دستور 1996[4]:

الذي نص في مادته 35" **يعاقب القانون على المخالفات المرتكبة ضد الحقوق والحريات وعلى كل ما يمس سلامة الإنسان البدنية والمعنوية.**"

---

[1]- دستور1963، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 64، مؤرخة في 10 سبتمبر 1963.

[2]- دستور 1976،الصادر بموجب الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، جريدة رسمية العدد 94 لسنة 1976.

[3]- دستور1989، الصادر بموجب مرسوم رئاسي 89 /18 مؤرخ في 28 فيفري 1989، جريدة رسمية عدد 09، سنة 1989.

[4]- دستور 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، جريدة رسمية رقم 76 مؤرخة في 08 ديسمبر 1996،.

بعد ذلك تم تعديل دستور 1996 بموجب المرسوم الرئاسي رقم 438/96 المؤرخ في 07 ديسمبر 1996حيث نصت المادة 01/52 منه على أن **" الملكية الخاصة مضمونة"**.

6/ آخر تعديل في دستور 2020بموجب المرسوم الرئاسي 442/20 [1] مؤرخ في 30 ديسمبر 2020.

حيث نصت المادة 60 منه على" **الملكية الخاصة مضمونة، لا تنزع الملكية إلا في إطار القانون وبتعويض عادل ومنصف...".**

نستنتج من خلال هذا أن حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأساسية التي يتمتع بها الأفراد والمكفولة دستوريا كقاعدة عامة، فالأصل عدم المساس بحق الملكية الخاصة إلا انه وكاستثناء يحق للدولة وبهدف تحقيق المصلحة العامة ومن أجل حسن سير المرافق العامة أن تلجا الإدارة إلى استخدام وسائل القانون، فتستولي على الملكيات الخاصة مقابل تعويض كما هو الحال بالنسبة لإجراء الاستيلاء.

ثانيا : التشريع العادي

لقد تعددت النصوص القانونية التي تنص على الاستيلاء المؤقت على العقار وشرعيته منها :

1/ القانون المدني :

من خلال المواد من 679الى 681 مكرر3 [2]،والذي يعتبر الأساس القانوني للاستيلاء، حيث تضمنت المواد إجراءات الاستيلاء وشروطه وأثاره .

أ/المادة 679من القانون المدني معدلة (بالقانون رقم88- 14المؤرخ في3 ماي 1988):

"يتم الحصول على الأموال والخدمات لضمان سير المرافق العمومية باتفاق رضائي وفق الحالات والشروط المنصوص عليها في القانون إلا انه يمكن في الحالات الاستثنائية والاستعجالية وضمانا لاستمرارية المرفق العمومي الحصول على الأموال والخدمات عن طريق الاستيلاء".

من خلال نص المادة يستخلص منها أنه استحدث طريق أصلي للحصول على الأموال والخدمات ، وهو الطريق الرضائي بين كل من الإدارة وصاحب الملكية إلا انه استثناء على هذا الأصل فانه يجوز للإدارة سلوك طريق الاستيلاء المؤقت للحصول على هذه الأموال ضمانا لسير المرافق العامة في حالات استعجالية على اعتبار إن الاستيلاء إجراء جبري.

[1]- المرسوم الرئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020، السالف الذكر.
[2]- المواد 679 و 680و681 مكرر3 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ 26سبتمبر1975، السالف الذكر.

ب/المادة 680 من القانون المدني (المعدلة بالقانون رقم 88-14):

"يتم الاستيلاء بصفة فردية أو جماعية ويكون كتابيا ...".

يبين المشرع أن إجراء الاستيلاء يرد كتابيا بصفة فردية أو جماعية ولا يحصل هذا الإجراء إلا بتعويض كما يبين الجهة المؤهلة قانونا لهذا القرار، كما حددت الجهة المختصة بتنفيذ هذا القرار وطرق ممارسته عند اللجوء للقضاء.

ج/المادة 681 مكرر3 من القانون المدني:

"يعد تعسفيا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات والشروط المحددة قانونا وأحكام المادة 679 وما يليها أعلاه، ويمكن أن يترتب عليه زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول بها دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء

يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب و مكافأة العمل ورأس المال وكذا بتعويض كل نقص في الربح"

المشرع هنا يعاقب الإدارة في حالة إخلالها بإجراءات وشروط الاستيلاء أو المساس بالحقوق والضمانات الممنوحة للأفراد المستولى عليها تعسفا يترتب عنها عقوبات جزائية ومدنية .

2/ قانون نزع الملكية للمنفعة العامة :

قانون رقم 91-11 المؤرخ في 04/27/ 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية حيث نصت المادة 22 على انه " **إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزءا من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل**"

4/ قانون رقم 13/22 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المعدل والمتمم للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية :

نصت المادة 921 من هذا القانون " **في حالة الاستعجال القصوى يجوز لقاضي الاستعجال، ولو في غياب القرار الإداري المسبق ،أن يأمر بكل التدابير الضرورية الأخرى دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري**

وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري، يمكن أيضا لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه أو وضع حد للتعدي[1] ".

الفرع الثاني : شروط الاستيلاء المؤقت وإجراءاته

نظرا لخطورة قرار الاستيلاء المؤقت على ملكية الأفراد فقد أخضعه المشرع الجزائري لمجموعة من الشروط والإجراءات وهي كالتالي :

أولا : شروط الاستيلاء المؤقت

باستقراء نص المادة 697 من القانون المدني الجزائري يتضح أنه لا يمكن اللجوء إلى الاستيلاء الشرعي إلا إذا ورد به نص قانوني يخول من يكون مختص قانونا بإصدار هذا النوع من القرارات ضمن الظروف التي يحددها القانون أو التي تخضع لتقدير الإدارة، ومن بين هذه الشروط نجد:

1/ توفر ظروف استثنائية واستعجالية :

هي ظروف تعيق الإدارة العامة من القيام بواجباتها أو التزاماتها كما هو الحال في حالة الانتخابات أو الحصار أو الحرب أو الكوارث الطبيعية ، وقد تلجأ الإدارة إلى إصدار قرار الاستيلاء في ظروف استثنائية لكنها ليست خطيرة مثلما هو الحال بالنسبة لتسخير الأمن في فترة الانتخابات.

2/ عدم وجود طريق قانوني آخر:

باستقراء أحكام نص المادة 697 السالفة الذكر فإننا أن الإدارة المستفيدة من قرار الاستيلاء مجبرة أولا أن تتفق بشكل رضائي مع مالك الأموال كقاعدة، إلا أنه استثناء في حالة ما لم تصل إلى اتفاق مع المالك وكانت في حاجة ماسة إلى هذه الأموال أو الخدمات لضمان استمرار خدمات المرفق العام فإنها تلجأ للاستيلاء عليها وفق إجراءات نص عليها القانون ومقابل تعويض.

3/عدم الاستيلاء على المحلات المخصصة فعلا للسكن :

لا يمكن للإدارة بأي حال من الأحوال الاستيلاء الشرعي على المحلات المخصصة فعلا للسكن حتى ولو وجدت ظروف طارئة وهذا يعتبر شرط مقيد للإدارة[2].

[1]- المادة 921 من القانون رقم 13/22، مؤرخ في12 جويلية 2022، السالف ذكره.

[2]- صنوبر أحمد رضا، مرجع سابق، ص283 و285.

ثانيا : إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار

حدد المشرع الجزائري مجموعة من الإجراءات المتعلقة بقرار الاستيلاء المؤقت إضافة إلى الجهة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء .

1/إجراءات الاستيلاء المؤقت على العقار:

إن إجراءات قرار الاستيلاء هي بمثابة ضمانة لحماية الملكية الخاصة لدى الأفراد لذا تقرر على الإدارة الالتزام بهذه الإجراءات لكي لا تتعسف في استعماله كامتياز، أهم هذه الإجراءات نجد :

- صدور قرار الاستيلاء في شكل قرار إداري مكتوب[1] ومتضمن جميع البيانات اللازمة والمعلومات الضرورية حول طبيعة العقار المراد الاستيلاء عليه ووصفه وصفا كاملا، وكذا معلومات مالكه الأصلي، ويجب أن يكون موقع من طرف الإدارة حتى يتم منحه الصيغة التنفيذية.
- تسجيل قرار الاستيلاء حيث تقوم الإدارة بتدوينه في السجلات الإدارية.
- تبليغ قرار الاستيلاء للمعني بالأمر بالطرق القانونية اللازمة لكي تتمكن الإدارة من الاعتداد والاحتجاج به في مواجهة الأفراد، وذلك بذكر مضمون القرار والجهة الصادرة عنها ويجب أن يوجه له شخصيا.
- إعداد جرد سابق حول العقار المستولى عليه من حيث بيان صفته ومساحته وحالته وذلك قبل إجراء العملية وبعد الانتهاء منها أي بعد إعادة العقار إلى مالكه بعد انتهار مدة الاستيلاء[2]، وتكون عملية الجرد واجبة على الإدارة المستولية سواء قبل أو بعد العملية، وفي حالة تسببها في نقص قيمة العقار، فإن ذلك يكون سببا لرقابة القاضي الإداري وإمكانية منح تعويض للمالك الأصلي.

2/ الجهة المختصة بإصدار قرار الاستيلاء :

إن مسألة الاختصاص بإصدار قرار الاستيلاء المؤقت تم تحديدها في نص المادة 680 من القانون المدني وتتمثل في الوالي، حيث نصت على أنه "...**يوقع الأمر من طرف الوالي أو كل سلطة مؤهلة قانونا.**" باعتباره ممثلا للدولة فإنه يؤدي باسم الولاية طبقا للقانون جميع أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها.

[1]- انظر المادة 680 من الأمر رقم 85/75، السالف الذكر.
[2]- انظر المادة 681، من الأمر رقم 85/75، السالف الذكر.

كما نصت المادة 199من القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21 المتضمن قانون الولاية المعدل على أنه" **يسهر الوالي على إعداد مخططات تنظيم الإسعافات في الولاية وتحيينها وتنفيذها ويمكنه في إطار هذه المخططات أن يسخر الأشخاص والممتلكات طبقا للتشريع المعمول به "**[1].

نظرا للطابع الاستعجالي لقرار الاستيلاء المؤقت فقد مدد المشرع الاختصاص في إصدار هذا القرار إلى هيئات أخرى وجهات إدارية أخرى وتتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حسب ما نصت عليه المادة 91 من القانون رقم 11-10 المتضمن قانون البلدية المعدل والمتمم " **في إطار مخططات تنظيم وتدخل الإسعافات، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بتسخير الأشخاص والممتلكات طبقا للتشريع المعمول به**[2] "، وبهذا فإن المشرع أجاز لرئيس المجلس الشعبي البلدي وفي إطار الاستعجال أن يصدر قرار الاستيلاء على العقار وهذا في حدود التشريع المعمول به ويخطر الوالي بذلك من خلال تسخير ممتلكات المواطنين وأموالهم.

إضافة إلى تدخل الهيئات الأمنية والدفاعية المتمركزة بإقليم الولاية لاتخاذ أي إجراء لتسخير الأموال والأشخاص حفاظا على النظام والأمن العام وذلك في حالة الظروف الاستثنائية وهذا ما نصت عليه المادة 116 من القانون رقم 07/12 المعدل حيث نصت على **"يمكن للوالي ،عندما تقتضي الظروف الاستثنائية ذلك ،أن يطلب تدخل قوات الشرطة والدرك الوطني المتواجدة على إقليم الولاية عن طريق التسخير"**[3].

المطلب الثاني : الدعاوى الناشئة عن قرار الاستيلاء المؤقت التي يفصل فيها القاضي الإداري

باعتبار أن الاستيلاء المؤقت على العقار إجراء إداري مؤقت فإن الإدارة ملزمة بعملية الجرد ويكون ذلك قبل وبعد الاستيلاء وهذا لتحديد المسؤولية في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي أو فقد المال لقيمته، كما أنه عند نهاية عملية الاستيلاء تلتزم الإدارة بإعادة العقار لمالكه وبالتالي يجب أن يرجع بنفس الحالة التي كان عليها وقت الاستيلاء عليه[4]، كما تمنح الإدارة التعويض على عملية الاستيلاء المؤقت على العقار في حد ذاته وإذا تسببت بنقص في قيمة العقار المستولى عليه، هذا ما قد ينجم عنه منازعات ليتدخل القاضي الإداري للفصل فيها وذلك حسب نوع الضرر الذي يتعرض له مالك العقار إما

[1]- المادة 119 من القانون رقم 07/12، المؤرخ في 2012/02/21، يتضمن قانون الولاية ،جريدة رسمية عدد 12الصادرة في 2012/02/29.

[2]- المادة 91 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/05/22، يتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37،الصادرة في 2011/07/03.

[3]- المادة 116 من القانون 07/12، السالف الذكر.

[4]-عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، بدون طبعة، دار الفكر العربي، مصر، 1992ص 147.

برفعه دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار الذي سنتطرق له في الفرع الأول ودعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار الفرع الثاني وأخيرا دعوى التعويض في الفرع الثالث.

الفرع الأول : دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار

تعتبر دعوى الإلغاء وسيلة للرقابة على مشروعية القرارات الإدارية و ليس بالنسبة لتجاوز الإدارة لسلطاتها واختصاصها فحسب وإنما أيضا للعيوب التي تشوب القرارات الإدارية [1].

يقصد بدعوى الإلغاء هي تلك الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة القانونية والمصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختص طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري غير مشروع، وتنحصر سلطة القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في فحص وتقدير مدى مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية ، ومن اجل الحكم بإلغاء أو عدم إلغاءه وفقا للنتائج التي توصل يتوصل إليها في فحصه وتقديره لمدى شرعية أو عدم شرعية قرار الاستيلاء المؤقت [2].

فالإدارة باعتبارها تتمتع بالسيادة فلها سلطات استثنائية وامتيازات في تنفيذ قراراتها، فتسري قراراتها في حق المخاطب بها أن ابدي اعتراضا بشأنها أو قدم تظلما، بل حتى وإن رفع دعوى قضائية فيظل القرار الإداري يسري في حقه ما لم تقبل الجهة الإدارية نفسها أو جهة أعلى منها سحب قرارها أو إلغائه[3].

أولا : إجراءات سير دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار

ترفع الدعوى بموجب عريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة ويجب أن تتضمن العريضة اسم ولقب وموطن ومهنة كل من أطراف الدعوى مع ملخص للموضوع والمستندات المهمة للدعوى بالإضافة إلى التمثيل بمحام وجوبي وفقا لنص المادة 826 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويجب أن ترفق العريضة بنسخة من قرار الاستيلاء المؤقت المطعون فيه، وترفع خلال الميعاد المحدد قانونا وفي إطار دعاوى إلغاء قرارات الاستيلاء فإن المحاكم الإدارية ينعقد اختصاصها حسب نوع ودرجة الجهة الإدارية

[1]- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، بدون طبعة ،دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، 2005، ص 38.

[2]- عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني 02،بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، سنة2002، ص155

[3]- صونية بن طيبة ، المرجع السابق ،ص84

مصدرة القرار سواء الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي وكل هيئة مؤهلة قانونا، وذلك طبقا لنص المادة 679 من القانون المدني.

ثانيا : الجهة المختصة بالفصل في دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار

طبقا لنص المادة 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو أحد المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ، فدعوى إلغاء للقرارات أمام المحاكم الإدارية تكون بموجب إجراءات التقاضي أمام المحاكم الإدارية طبقا لنصوص المواد 15 و816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[1].

في هذا الصدد قضت الغرفة الإدارية بإلغاء قرار الاستيلاء الذي اتخذ من الوالي دون استفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة شغور المسكن المستولى عليه[2].

وطبقا لنص المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدلة بالمادة رقم 08 من القانون رقم 13/22 السابق الذكر فإن مجلس الدولة يختص بالفصل في الطعون بالنقض في الأحكام والقرارات الصادرة نهائيا عن الجهات القضائية الإدارية.

أما فيما يخص إجراء تنفيذ القرارات القضائية الناتجة عن مخاصمة قرار الاستيلاء فبالرغم من صدور أحكام وقرارات فيما يخص إلغاء قرار الاستيلاء ممهورة بالصيغة التنفيذية والتي تحمل صيغة الأمر الموجه إلى من هم مكلفون بالتنفيذ فإن تنفيذها يثير عدة مشاكل ميدانية باعتبار أن أطراف التنفيذ هو الإدارة شخص عام يتمتع بامتيازات السلطة العامة.

و بالتالي فإن مفهوم تنفيذ القرارات القضائية ضد الإدارة له جانبين جانب يتعلق بتنفيذ الأحكام الصادرة لصالح الإدارة حيث تسخر كل الوسائل لتنفيذها وجانب يتعلق بتنفيذ الأحكام الصادرة ضد الإدارة، حيث يمنع على الإدارة الاستمرار في تنفيذ القرار الملغى من طرف القاضي الإداري حفاظا على الحقوق المكتسبة، وإزالة جميع الأعمال المادية التي أنتجها القرار الملغى وأن تعوض صاحب الشأن في حالة استحالة إعادة الحال إلى مكان عليه، والمؤكد أن الإدارة في كثير من الحالات تمتنع من التنفيذ صراحة أو ضمنيا أما إذا بادرت في التنفيذ فتنفيذها يكون ناقصا.

[1]- انظر المادتين 815 ، 816 من القانون رقم 09/08 ، السالف الذكر.
[2]- قرار رقم 382213 بتاريخ 1984/12/20،المجلة القضائية، العدد الأول،1999، ص200، منقول عن صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص46.

هناك وسائل قانونية يمكن استخدامها لحمل الإدارة على التنفيذ وهي الدعوى التي يمكن رفعها ضد القرار المخالف للتنفيذ أو دعوى المسؤولية أو الحكم بالغرامة التهديدية .

تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الغرامة التهديدية في مواده من 978- 988 والتي نجدها تشترط لتطبيق الغرامة التهديدية استصدار قرار إداري جديد إلى جانب القرار القضائي الأصلي محل التنفيذ، يتضمن اتخاذ تدبير الغرامة التهديدية على أن مسالة تطبيق الغرامة التهديدية يكون بعد انقضاء اجل 03 أشهر من تاريخ رفض التنفيذ والذي يبدأ حسابه من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم.

الفرع الثاني : دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار

قد تطرأ ظروف تفرض وقف تنفيذ القرار الإداري المتعلق بالاستيلاء المؤقت على العقار على يد القضاء المختص وذلك خلال مدة محددة وضمن شروط وإجراءات معينة[1] .

ومنه يجوز لكل ذي مصلحة اللجوء إلى القضاء الإداري الذي يعد مختص في الدعاوى الاستعجالية الخاصة بقرار الاستيلاء المؤقت طالبا وقف تنفيذه اذا تبين ان القرار غير مشروع.

تعرف دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري بأنها ذلك الإجراء الإداري المرتبط بالأثر غير موقف للدعوى المرفوعة أمام الجهات القضائية الإدارية، أي أنه اجرء ذو طبيعة معرقلة للطابع التنفيذي للقرارات الإدارية وهو نظام استثنائي.

أولا : إجراءات سير دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت

من خلال نص المواد من 923 إلى 935 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تشترط من طالب وقف التنفيذ تقديم طلب وقف التنفيذ في شكل عريضة مستقلة عن الطلب الأصلي إلا أنه يمكن تقديمه كطلب فرعي للطلب الأصلي في عريضة واحدة إلا انه لا يمكن تقديمه بمفرده بل يجب أن يرتبط بدعوى إلغاء سابقة أو متزامنة معه مع إرفاق العريضة بنسخة عن القرار المطالب بوقف تنفيذه

أما في ما يخص الآجال فإنه يتعلق بالطعن الأصلي ، فإذا رفع في أجاله فان طلب وقف التنفيذ لا يقيد بشرط الأجل إما إذا جاء الطلب الأصلي خارج أجاله عندها يتحتم رفض الطلب وقف التنفيذ لكونه طلب فرعي مرتبط بالطلب الأصلي وإلا فانه سيعرض للرفض[2].

[1]- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 110.
[2]- صونية بن طيبة، المرجع السابق،ص175.

بالنسبة لشكل العريضة فإنها تخضع للقواعد العامة للإجراءات، ويكون الطلب على جناح السرعة ويتم الفصل فيه حسب الإجراءات المعمول بها في المواد الاستعجالية[1].

ثانيا: الجهة المختصة بالفصل في دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت

يوجه طلب بوقف تنفيذ موضوع الدعوى الاستعجالية إلى قاضي الاستعجال الإداري المختص والذي عليه الفصل فيه في اقرب الآجال وهذا طبقا لنص المادة 835 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،أي يتقرر ضرورة إجراء التحقيق اللازم في الطلب الرامي إلى وقف التنفيذ في أقرب وقت ممكن وهذا بإعطائه الطابع الاستعجالي، وعندما يظهر للمحكمة الإدارية من عريضة افتتاح الدعوى ومن طلبات وقف التنفيذ أن رفض هذه الطلبات مؤكد، يجوز الفصل في الطلب بدوت تحقيق.

كما تضمنت أحكام المادة 921 من القانون رقم 13/22 المعدل للقانون رقم 09/08 السالف الذكر **"...وفي حالة التعدي أو الاستيلاء أو الغلق الإداري يمكن لقاض الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري المطعون فيه أو وضع حد للتعدي".**

لقد أشارت المادتين 913 -914 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 إلى إمكانية جواز وقف تنفيذ القرارات القضائية ، إذ أن الأصل في الدعوى الإدارية ليس لطرق الطعن العادية أن توقف تنفيذ الحكم المطعون فيه إذ يشترط لقيام دعوى وقف تنفيذ القرار القضائي شروط شكلية عامة إضافة إلى شرط ضرورة رفع دعوى موضوعية أمام الجهات القضائية المختصة وهذا طبقا لنص المادة 926 من القانون السالف الذكر.

أما الشروط الموضوعية فهي شرط الاستعجال طبقا لنص المادتين 919 و920 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تشترط هذه المواد أن يكون ظرفا الاستعجال قائم، كذلك شرط الجدية طبقا لنص المواد 914 من نفس القانون، كذلك شرط أن يشكل التنفيذ ضررا يصعب إصلاحه وهذا في حالة تنفيذ القرار.

إن قرار الجهة الإدارية الفاصلة في طلب وقف التنفيذ قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في أجل 15 يوم من تاريخ تبليغه طبقا لنص المادة 837من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[2].

---

[1]- سهيلة بوخميس، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص حقوق الإنسان وحريات عامة، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، 2016/2015، ص92.

[2]- انظر المادة 03/837 من قانون 08-09، السالف الذكر.

الفرع الثالث : دعوى تعويض عن عملية الاستيلاء المؤقت على العقار

دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل تخول للقاضي سلطات واسعة و كاملة فهي تشمل عملية البحث و الكشف عن مدى إصابة الحق الشخصي لرافع الدعوى بفعل النشاط الإداري ومنه يمكن للقاضي تقدير الضرر الذي يحكم به التعويض[1].

فهي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل نشاط الإدارة المشروع أو غير المشروع حسب الحالة.

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 861 مكرر 2 من ق م على أنه **" يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف، وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف وغرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد، كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد من الاستيلاء في نقص القيمة ".**

إلى جانب التعويض عن مقابل عملية الاستيلاء المؤقت فقد قررت المادة 681 مكرر3 من نفس القانون التعويض كجزاء عن المسؤولية الإدارية المستولية في حالة التعسف الذي ينتج عنه ضرر وهذا بنصها على أنه **" يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا "** ينجر عن ذلك دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر[2].

أولا : أساس دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت :

نصت المادة 681 مكرر3 من القانون المدني على" **يعد تعسفا كل استيلاء تم خارج نطاق الحالات و الشروط المحددة قانونا و أحكام المادة 679 و ما يليها أعلاه، و يمكن أن يترتب عليه زيادة على العقوبات الأخرى المنصوص عليها في التشريع المعمول به دفع تعويض يصدر عن طريق القضاء يتعلق هذا التعويض بإصلاح الضرر المتسبب و مكافأة العمل و الرأسمال، و كذا تعويض كل نقص في الربح "[3].**

التعويض المقرر بموجب نص هذه المادة هو في حالة الاستيلاء الغير مشروع عن طريق القضاء فان التعويض جزاء عن قيام هذه المسؤولية طالما تحقق عنصر الضرر لقيام المسؤولية الإدارية و يكون التعويض في هذا الإطار نقدي أو وعيني أي إعادة العين المستولى عليها إلى مالكها.

[1]-عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في القانون ، كلية الحقوق جامعة مولود معمرين ، جامعة تيزي وزو، سنة 2001، ص 157 .

[2]- انظر المادة 861 مكرر 2 و مكرر 3 من قانون 08-09، السالف الذكر.

[3]- انظر المادة 681 مكرر3 من الأمر 75/ 58، السالف الذكر.

تنص المادة 681 مكرر 2 من القانون المدني" **يحدد تعويض الاستيلاء باتفاق بين الأطراف وفي حالة عدم الاتفاق يحدد مبلغ التعويض عن طريق القضاء مع مراعاة ظروف و غرض الاستيلاء دون أن يتضرر المستفيد، كما يمكن منح التعويض في حالة تسبب المستفيد في نقص القيمة"**[1].

من خلال هذه المادة فإنه يمكن أن تترتب مسؤولية الإدارة حتى ولو لم يتم حصول الخطأ فبمجرد قيام عملية الاستيلاء يرتب تعويض و يكون وديا بين الأطراف ولو بانعدام الضرر.

نص المادة بين القاعدة العامة في التعويض أنه يكون رضائيا ما بين الأطراف وهذا في حالة الاتفاق بينهما على مبدأ التعويض ومسألة تقديره.

أما الاستثناء يكون في حالة عدم الاتفاق، وهنا يتم اللجوء إلى القضاء للحصول على التعويض وتكون سلطة تقدير التعويض للقاضي الإداري حسب حجم الضرر الناتج.

ثانيا: إجراءات سير دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت على العقار :

إن دعوى التعويض القضائية تخضع للشكليات و إجراءات التقاضي مثلها مثل الدعاوى الأخرى وشرط الصفة و المصلحة و الاختصاص هي شروط عامة يجب توفرها في كل دعوى ،فهي تختلف القرار الإداري الصادر من سلطة إدارية مختصة، كما تختلف عن التظلم.

يجب على الشخص المتضرر من أنشطة وأعمال الإدارة العامة أن يلجأ في البداية إلى مطالبة تلك الإدارة بالتعويض عن الأضرار الذي لحقته من جراء تصرفاتها ، مما يقضي تحديد موقعها من خلال ما يعرف بالقرار السابق، المتضمن إما الموافقة على إصلاح الضرر وجبره من خلال قبول التعويض أو رفض ذلك

نجد أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لم يتضمن النص صراحة على مسالة القرار السابق الذي يتم الحصول عليه بتقديم شكوى أمام الجهات الإدارية غير ان نص المادة 830 منه التي أعادت العمل بالتظلمات الإدارية و أصبحت مسألة جوازية[2]، فقد فتحت المجال أمام المتضررين من أعمال الإدارة للحصول على القرارات السابقة التي يمكن من خلالها رفع دعاوى التعويض و ذلك عن طريق رفع تظلم إداري مسبق ليكون الرد صريح أو ضمني بمثابة القرار السابق .

[1]-انظر المادة 681 مكرر 2 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.
[2]- انظر المادة 830 من القانون 08-09، السالف الذكر.

تشير المادة 829 منه انه يشترط لقبول دعوى التعويض أن ترفع تحت طائلة رفضها شكلا أمام المحكمة الإدارية، خلال مدة أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو الفردي[1].

أما بالنسبة للضرر الناجم عن العمل الإداري المادي فإن التساؤل يثور حول مسألة حساب ميعاد أربعة أشهر في حالة الأعمال الإدارية المادية ، فهل يحسب من تاريخ وقوع الضرر الناجم عن تصرف الإدارة أم من تاريخ القرار السابق، ومهما يكن فإن شرط ميعاد رفع الدعوى يبقى من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه[2].

ثالثا: الجهة المختصة بالفصل في دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت على العقار :

يختص القضاء الإداري بقضايا المسؤولية الإدارية، أي دعاوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت ولذلك يجب أن يترتب ضرر عن قرار الاستيلاء أو عن تنفيذه ماديا و منه ترفع دعوى التعويض مستقلة عن دعوى الإلغاء كما قد ترفع بالموازاة مع دعوى الإلغاء في قضية واحدة و لا تلازم بينهما ،ويلجا إلى طرق التعويض مباشرة بإحدى الصور التالية :

- إذا انقضى ميعاد رفع دعوى الإلغاء فيكون أمام المتضرر طريق واحد ليجبر الضرر و هو طريق التعويض.

- تحصين القرار الإداري ضد دعوى الإلغاء بالنص على عدم جواز الطعن فيه بالإلغاء.

- إذا صدر قرار إداري معيب و نفذ ونال الأفراد ضرر من جراء التنفيذ و كان الإلغاء من دون جدوى لاستحالة تدارك التنفيذ فان دعوى التعويض تصبح هي البديل من دعوى الإلغاء.

[1]- انظر المادة 829 من القانون 08-09، السالف الذكر.
[2]- محمد صغير بعلي، المرجع السابق، ص223.

خلاصة الفصل الثاني:

من خلال ما تقدم نخلص في هذا الفصل أن الإدارة وفي إطار ممارسة مهامها وفي ظروف وحالات استثنائية نص عليها القانون قد تحتاج إلى استعمال سلطاتها الاستثنائية للحصول على الخدمات والأموال وكذا العقارات المملوكة للخواص ومن بين هذه السلطات نجد إجراء نزع الملكية العقارية الذي يكون الغرض المزعم منه إنجاز مشروع من أجل تحقيق المنفعة العامة، وكذا إجراء الاستيلاء المؤقت على العقارات التابعة للخواص في الظروف والحالات الاستثنائية وفقا للشروط والإجراءات التي نص عليها القانون ، وفي هذا الصدد قد يحدث مساس بحقوق الأفراد وممتلكاتهم وذلك عندما لا تحترم الإدارة هذه الإجراءات والشروط.

يظهر دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة عند عدم احترام الإدارة لإجراءات نزع الملكية وكذا في عملية الاستيلاء المؤقت على عقارات الخواص، فقد أخضع المشرع الجزائري هذه الإجراءات لرقابة القاضي الإداري، حيث يبسط القاضي رقابته على مدى احترام الإدارة لهذه الإجراءات.

فيراقب القاضي الإداري عند إجراء نزع الملكية مدى فعالية المنفعة العمومية ، ويختص في دعوى الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية المرفوعة من طرف المضرور من هذا القرار، حيث يختص بمراقبة وفحص قرار التصريح بالمنفعة العمومية من حيث الاختصاص والشكل والسبب وغيرها من الأركان المقيدة لهذا القرار، كما يختص في دعوى الطعن في قرار قابلية التنازل وذلك بمراقبة الإجراءات السابقة لإصدار قرار التنازل من خلال التأكد من قرار تعيين المحافظ المحقق وكذا مضمون هذا القرار، كما يختص في منازعات التعويض فتكون له سلطات واسعة في تقدير التعويض .

أما بالنسبة لقرار الاستيلاء المؤقت الذي تصدره الجهة المختصة على العقارات التابعة للخواص فيتدخل القاضي الإداري لحماية الملكية العقارية للخواص عن طريق مراقبته لإجراءات صدور هذا القرار وكذا مدى استفاءه لكل الشروط، حيث يختص بالفصل في دعوى إلغاء هذا القرار وتنحصر سلطة القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في فحص وتقدير مدى مشروعية أو عدم مشروعية القرار الإداري المطعون فيه بعدم الشرعية، كما يختص قاضي الاستعجال الإداري بدعوى وقف التنفيذ الذي يكون موضوعها دعوى استعجالية، ويختص بدعوى التعويض عن قرار الاستيلاء المؤقت مقابل الضرر الذي لحق بصاحب الحق.

خاتمة

خاتمة:

من خلال ما تقدم في موضوع دراستنا فإن موضوع الملكية العقارية الخاصة من أكثر المواضيع التي كثرت المنازعات فيها وهذا ما يتطلب فرض حماية قضائية إدارية عليها.

من بين هذه الحماية نجد الدور الفعال الذي يقوم به القاضي الإداري لحماية هذه الملكية العقارية الخاصة، حيث يتدخل للفصل في المنازعات العقارية بناء على المعيار العضوي الذي خُول له بموجب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك عندما تكون الإدارة العامة طرفا في النزاع بهدف حماية الوعاء العقاري المملوك ملكية خاصة، وكذا المعيار الموضوعي المتمثل في الأعمال الصادرة عن هذه هيئات إدارية، فيختص القاضي الإداري بالفصل في مسألة إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة إلى جانب منازعات تثار في مناطق ممسوحة والتي تكون الإدارة العامة طرفا فيها.

فنظرا لتباطؤ عملية المسح كان لابد الاستمرار بالعمل بنظام الشهر الشخصي وذلك في المناطق التي لم تشملها عملية المسح بعد، واستحدث المشرع شهادة الحيازة بموجب القانون 25/90 كآلية لإثبات الملكية العقارية والتي تكون محل دعوى إلغاء أمام القاضي الإداري خاصة عند منحها وظهور المالك الحقيقي فيما بعد ليطالب باسترجاع ملكيته حاملا معه سند مثبت ومشهر للعقار محل النزاع.

أصدر المشرع إلى جانب شهادة الحيازة القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية وتسليم سندات ملكية عن طريق التحقيق العقاري في مناطق غير ممسوحة بعد استفاء الحائز للشروط، ورغم أن هذا القانون كان بمثابة القانون الأساسي الذي يحمي الملكية الخاصة إلا أنه عرف عدة منازعات خاصة عندما يصدر المحافظ العقاري مقرر رفض الترقيم العقاري.

بالنسبة للمناطق الممسوحة فقد حدد المشرع آلية لتطهيرها عن طريق عملية المسح العام للأراضي المؤسس بموجب الأمر 74/75، حيث يتم تشخيص الممتلكات العقارية في وثائق مسحية تودع في سجل عقاري وقد يحدث نزاع في هذه المرحلة يفصل في القاضي الإداري في حالة رفض المحافظ العقاري لإيداع أو إجراء شهر هذه الوثائق، هذه الأخيرة تؤدي إلى تشكيل الدفتر العقاري المثبت للحقوق العينية العقارية للأملاك، وتجدر الإشارة أن المشرع لم يعط حصانة للدفتر العقاري وذلك نظرا لإمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغاءه والحصول على تعويض عن أخطاء المحافظ العقاري مقابل الضرر الذي لحق بحقوق الأفراد.

ويظهر أيضا دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة في رقابته على مدى احترام الإدارة لإجراءات نزع الملكية والتأكد من مدى فعالية المنفعة العمومية حتى لا يكون هناك تعدي ومساس بالأملاك العقارية الخاصة بالأفراد، كما يبسط رقابته عندما تقوم الإدارة بأخذ العقار بحجة تنفيذ مشروع من أجل تحقيق منفعة عامة باستغلال الامتيازات التي منحت لها كونها سلطة عامة تفرض هيمنتها على الأفراد ولا تنفذ المشروع الذي صرحت به رغم فوات المدة القانونية لتنفيذه، وهذا ما كرسته العديد من الأحكام القضائية لمجلس الدولة والمحكمة الإدارية فرأينا أن القاضي الإداري لعب دورا إيجابيا باعتباره حامي للملكية العقارية الخاصة بإيقاف التعدي عن طريق السلطات الممنوحة في هذا الشأن .

وبالنسبة لإجراء الاستيلاء المؤقت فكونه تصرف قانوني تلجأ إليه الإدارة للحصول على الأموال والخدمات في حالة الضرورة القصوى و الاستثنائية ضمانا للمصالح العامة وسير المرفق العمومي باستمرار وانتظام، يكون مرفقا بمجموعة من الشروط والإجراءات، وقد يتحول إلى تعدي في حالة عدم احترام الإدارة لهذه الإجراءات والشروط المحددة قانونا، ويكون هذا التصرف باطلا وقابلا للإلغاء وقابلا لوقف التنفيذ بدعوى استعجالية يشترط فيها مجموعة من الشروط محددة قانونا ،كما يمكن التعويض على الأضرار الذي لحقت بالمالكين أمام القاضي الإداري.

انطلاقا مما تقدم توصلنا إلى مجموعة من النتائج، وهي على النحو التالي:

- الأصل أن منازعات الملكية العقارية الخاصة يختص بها القاضي العقاري، غير أنه يتحدد اختصاص القاضي الإداري بالفصل في هذه المنازعات بالاعتماد على المعيار العضوي والموضوعي.
- عدم احترام الإدارة للقوانين وإصدار قرارات مخالفة له فرضت وجود العديد من الدعاوى أثقلت كاهل القضاء الإداري.
- لم تتعدى رقابة القاضي الإداري في حماية العقار أكثر من رقابة المشروعية دون رقابة الملائمة الذي يستوجب أن تطبق في منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة.
- تقييد القاضي الإداري بمدة الفصل في الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية مما يقلل من قيمة التحقيق في الدعوى التي تكون ضمانة لحماية الملكية العقارية الخاصة.

لقد حاولنا بعد هذه الدراسة تقديم بعض الاقتراحات أهمها:

- وضع أجل لتحصين الترقيم النهائي من أجل منع أي طعن فيه لحماية الملكية العقارية وذلك بتعديل المادة 16 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

- إنشاء محاكم عقارية متكونة من قضاة متخصصين في القانون العقاري كونهم أكثر تخصص وحتى يسهل فض النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة.
- ضرورة وضع قانون خاص ومستقل لنظام الاستيلاء المؤقت مثل قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.
- ضرورة تطرق المشرع إلى الأثر المترتب عن دعوى الطعن بالإبطال في قرار نزع الملكية لأنه أغفل ذلك في القانون 11/91 المتعلق بنزع الملكية.

وعليه فإن القاضي الإداري بالرغم من أن دوره كان بارزا في حماية الملكية العقارية الخاصة إلا أنه ما زال بعيد لعدم تكوينه في المجال العقاري ويبقى دوره محصور في الفصل في دعاوى الإلغاء والتفسير ودعاوى القضاء الكامل .

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولا: الكتب

1. عبد الحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة إجراءاته والتعويض عنه والتقاضي بشأنه، بدون طبعة دار الفكر العربي، مصر ،1992.
2. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
3. عمر حمدي باشا ، محررات شهادة الحيازة، بدون طبعة، دار هومة ،الجزائر، 2001.
4. عمار عوابدي، القانون الإداري، النشاط الإداري، الجزء الثاني 02،بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة2002.
5. اعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.
6. محمد الصغير بعلي، القرارات الادارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
7. محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، طبعة مزيدة ومنقحة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، الجزائر، 2005.
8. جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، بدون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2006 .
9. عمارعلوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الخامسة، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2008 .
10. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السادسة (06)، دار هومة، 2009.
11. ليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الحادية عشر 11، دار هومة، الجزائر، 2009.
12. ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، الطبعة 01، دار هومة للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، سنة 2010 .
13. عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، بدون طبعة دار الخلدونية، الجزائر، 2010 .
14. صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، طبعة 2010، دارالهدى الجزائر .
15. حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر،2011.

16. جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، سنة2013.
17. عمرحمدي باشا، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثانية، الجزائر، سنة 2013.
18. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الادارية، القسم الأول (الإطار النظري للمنازعات الإدارية)، الطبعة الأولى، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر،2013.
19. طاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري(دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، عين ميلة الجزائر،سنة2013
20. أحمد خالدي، الحيازة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، بدون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014 .
21. مراد سي نور الدين، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، بدون طبعة، دار الخلدونية للنشر والتوزيع ،الجزائر، 2014.
22. نور الدين مرادسي، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2014 .
23. حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الادارية، بدون طبعة ،دار الخلدونية للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2005.

ثانيا: الرسائل الجامعية:

❖ **الدكتوراه:**

1. عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، أطروحة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه في القانون، كلية الحقوق جامعة مولود معمرين، جامعة تيزي وزو، سنة 2001 .
2. خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه تخصص القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2011/2010 .
3. رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري أطروحة تندرج ضمن متطلبات نيل دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
4. صنوبر أحمد رضا، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الدكتوراه، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان ،2016/2015 .

5. عون فاطمة، دور القاضي الإداري في حماية الملكية العقارية في التشريع الجزائري، أطروحة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه في العلوم القانونية، تخصص القانون العام، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد بن أحمد، وهران، 2022/2021.

❖ **الماجستير:**

1. خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة (ماجستير في القانون)، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر، 2003 .
2. حازم عزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر،2007.
3. زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة تندرج ضمن متطلبات شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.
4. عز الدين حجاوي، إثر أعمال مسح الأراضي في تأسيس السجل العقاري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة يوسف بن خدة الجزائر، 2014 /2015 .
5. سهيلة بوخميس، النظام القانوني لمنازعات الاستيلاء في الجزائر، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص حقوق الإنسان وحريات عامة، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة،2016/2015.
6. لعشاش محمد، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل درجة الماجستير في القانون، تخصص تحولات الدولة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، د ت م.

❖ **الماستر :**

1. اقاوة محمد، دور القاضي الإداري في مراقبة إجراءات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ميرة، بجاية، 2013 .
2. حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة لنيل شهادة الماستر، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة آكلي محمد أولحاج، البويرة ،2015 .

3. سمير فرخي، محمد دادوا، نظام الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل،2016/2015.
4. أحمد بلخيري، دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة زيان عاشور، الجلفة ،2016 /2017
5. براقي فاطيمة **و** إسولاين آمال، القضاء الإداري ومنازعات الملكية العقارية الخاصة عليه، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر، تخصص القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018/07/4.
6. الصادق بالقط، خميستي سموحي، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2017/2016.
7. باب شيخ بلال و بن رويسي صالح الدين، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية ،2020/2019.

❖ **ليسانس:**

1. هيشور فادية، زعتر غانية، نزع الملكية من اجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة (ليسانس) في العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، د س م .

ثالثا: المجلات والملتقيات:

1. ليلى زروقي، دور القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، مجلة مجلس الدولة، العدد 03، سنة 2003.
2. محمد كنازة، شهر الدعوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، العدد السابع07، سنة2005.
3. محمد روابحي، المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة، مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة، مجلس الدولة، 2005/11/08
4. عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مجلة متخصصة في الوثائق البرلمانية، العدد 18، سبتمبر 2007.

5. عبدالغني حسونة و لبنى دنش، إجراءات التحقيق العقاري كطريق لاكتساب حق الملكية، مجلة المنتدى القانوني، العدد السابع، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، أفريل 2009.
6. ادريس بوزاد، دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية، المجلة الاكاديمية للبحث القانوني، عدد 01 ،جامعة عبد الرحمان ميرة 2011 .
7. رحايمية عماد الدين، التحقيق العقاري كإجراء لإثبات الملكية العقارية الخاصة، مجلة الفكر، العدد التاسع، جامعة مولود معمري تيزي وزو،23 ماي 2013.
8. بونشادة حورية، شهادة الحيازة، يوم دراسي حول المنازعات العقارية في القضاء الإداري، مجلس الدولة، 02 أفريل 2015.
9. عثمان حويذق، اشكالات العقارات الممسوحة و المسجلة في حساب المجهول وطرق تسويتها، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 02، جوان 2018.
10. حويذق عثمان وبوشنافة جمال، منازعات الترقيم العقاري في التشريع الجزائري، مجلة دائرة البحوث والدراسات القانونية والسياسية (مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية)، العدد الخامس، جوان 2018 .
11. كريمة برني، الدفتر العقاري ودوره في الحماية القانونية للملكية العقارية، مجلة هيرودوت للعلوم الإنسانية والاجتماعية، العدد السادس، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، جوان 2018 .
12. بن عودة حسكر مراد، إشكالية تسوية منازعات الترقيم العقاري النهائي، مجلة المنار للدراسات و البحوث القانونية والسياسية ،المجلد 05، العدد 02، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، ديسمبر سنة 2021.
13. عز الدين بوعبيد والهادي سليمي، مظاهر تدخل القضاء الإداري لحماية الملكية العقارية في حالة الاعتداء المادي، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ،المجلد14،العدد01،جامعة ابن خلدون، تيارت 30 جوان 2021.
14. نصر الدين عاشور و علي دحمانية، إشكالات منازعات الترقيم العقاري في القضاء الجزائري مجلة الفكر، العدد 01، جامعة محمد خيضر- بسكرة- ،09 جوان2021 .

رابعا: النصوص التنظيمية:

❖ **الدساتير :**

1. دستور1963، المنشور في الجريدة الرسمية، العدد 64، مؤرخة في 10 سبتمبر 1963.
2. دستور 1976،الصادر بموجب الأمر رقم 97/76 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976، جريدة رسمية العدد 94 لسنة 1976.

3. دستور1989، الصادر بموجب مرسوم رئاسي 89 /18 مؤرخ في 28 فيفري 1989، جريدة رسمية عدد 09، سنة 1989.
4. دستور 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 438/96المؤرخ في 07 ديسمبر 1996، جريدة رسمية رقم 76 مؤرخة في 08 ديسمبر 1996.
5. مرسوم رئاسي رقم 442/20 مؤرخ في 30 ديسمبر 2020 يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفاء أول نوفمبر 2020، جريدة رسمية عدد 82، صادر في 30 ديسمبر 2020.

❖ **القوانين:**

1. قانون رقم 25/90، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم بالأمر رقم 26/95 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55 صادر في27سبتمبر 1995).
2. القانون 91-11، المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية ، جريدة رسمية رقم 21 ، الصادرة بتاريخ 08 ماي 1991.
3. القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في 28 فيفري 2007.
4. قانون رقم 09/08، مؤرخ في25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،جريدة رسمية عدد 21 ،صادر في 23 أفريل 2008،(معدل ومتمم بالقانون رقم 13/22 مؤرخ في12جويلية 2022،جريدة رسمية عدد48، صادر في 17 جويلية 2022).
5. القانون رقم 11-10 المؤرخ في 2011/05/22، يتضمن قانون البلدية، جريدة رسمية عدد 37،الصادرة في 2011/07/03.
6. القانون رقم 07/12، المؤرخ في 2012/02/21، يتضمن قانون الولاية، جريدة رسمية عدد 12الصادرة في 2012/02/29.
7. القانون رقم 11/17 المؤرخ في 27 ديسمبر 2017، متضمن قانون المالية لسنة 2018 والمعدلة للمادة 23 مكرر من الامر رقم 74/75 المتضمن إجراءات اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
8. القانون رقم 13/22، مؤرخ في12 جويلية 2022، 09/08 المعدل والمتمم للقانون رقم 09/08 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية 48، صادر في 17 جويلية 2022.

❖ **الأوامر:**

1. الأمر رقم 66-154، المؤرخ في 08/ 05/ 1966، متضمن قانون الإجراءات المدنية ،الجريدة الرسمية عدد49،الصادرة في 1966/05/11، معدل ومتمم
2. أمر رقم 58/75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78،صادر في 30سبتيمر1975، (معدل ومتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، جريدة رسمية عدد 31 صادر بتاريخ 13 ماي 2007).
3. الأمر 74/75، مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92، صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

❖ **المراسيم:**

☒ **التنفيذية**:

1. المرسوم التنفيذي 65/91 ، المؤرخ في 1991/03/02، متضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة و المحافظة العقارية ، جريدة رسمية عدد10 ،سنة 1991.
2. المرسوم التنفيذي رقم 254/91، المؤرخ في 27 جويلية1991، يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 36، الصادر سنة 1991.
3. المرسوم التنفيذي رقم 93-186، المؤرخ في 27 جويلية 1993 الذي يحدد كيفيات تطبيق القانون رقم 91-11 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، جريدة رسمية رقم 51المؤرخة في 1993/08/01.
4. المرسوم التنفيذي رقم 147/08 مؤرخ في 19 ماي 2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، جريدة رسمية عدد 26 ، الصادر في 25 ماي 2008.
5. مرسوم رقم 352/83 مؤرخ في 21 ماي 1983، يتضمن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن عقد الملكية، جريدة رسمية عدد 21، الملغى بموجب القانون رقم 02/07، المؤرخ في 27 فيفري2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، جريدة رسمية عدد 15، الصادر في28 فيفري2007.
6. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1676،المتضمن تأسيس السجل العقاري، المنشور بالجريدة الرسمية لسنة 1976، عدد 30 الصادر في 13 أفريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993و المرسوم التنفيذي رقم 134/92 مؤرخ في 07 أفريل 1992.

☒ القرارات القضائية:

7. القرار رقم 333926 صادر عن الغرفة العقارية بالمحكمة العليا بتاريخ 18 جانفي 2006، مجلة المحكمة العليا ، قسم الوثائق ، العدد 01، سنة 2006 .
8. القرار رقم 426996 صادر عن المحكمة العليا مؤرخ في 12 ديسمبر 2007، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، سنة 2008، ص215.
9. القرار رقم 666056 صادر بتاريخ 14 جويلية 2011، المجلة القضائية للمحكمة العليا ،العدد 01، سنة 2012.

الفهرس

الفهرس:

مقدمة: 1

الفصل الأول:

تدخل القاضي الإداري للفصل فيمنازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة

المبحث الأول : سلطات القاضي الإداري في منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة 8

المطلب الأول : منازعات شهادة الحيازة التي يختص بها القاضي الإداري..... 8

الفرع الأول : تعريف شهادة الحيازة وشروطها 9

أولا : تعريف شهادة الحيازة..... 9

ثانيا : شروط الحصول على شهادة الحيازة 10

الفرع الثاني : أوجه الطعن في منازعات شهادة الحيازة 11

أولا :دعوى إلغاء شهادة الحيازة الموجهة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي 12

ثانيا : دعوى إلغاء شهادة الحيازة الموجهة ضد قرارات المحافظ العقاري..... 13

المطلب الثاني : منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي الإداري. 14

الفرع الأول : المنازعات أمام مدير الحفظ العقاري..... 15

أولا : تقديم الاعتراض :..... 16

ثانيا : تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح :..... 17

الفرع الثاني :أنواع الدعاوى المرفوعة أمام القاضي الإداري بعد نهاية التحقيق..... 18

أولا : الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري 18

ثانيا : الدعوى الإدارية المرفوعة من قبل المدير الولائي للحفظ العقاري لإلغاء الترقيم..... 19

ثالثا : الطعن ضد قرار شهر الحقوق الناجمة عن التحقيق العقاري 19

المبحث الثاني : منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة التي يختص بها القاضي الإداري..... 20

المطلب الأول : منازعات إعداد السجل العقاري. 20
الفرع الأول : المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية..... 21
أولا : الطعن في قرار رفض الإيداع 21
ثانيا : الطعن في قرار رفض الإجراء 22
الفرع الثاني : منازعات الترقيم العقاري..... 23
أولا : منازعات الترقيم المؤقت 24
ثانيا : المنازعات المتعلقة بالعقارات المسجلة في حساب المجهول 25
ثالثا : منازعات الترقيم النهائي..... 27
المطلب الثاني :المنازعات الناشئة عن إصدار الدفتر العقاري..... 28
الفرع الأول : الطعن بإلغاء الدفتر العقاري..... 28
أولا : الشروط الشكلية العامة..... 28
ثانيا : الشروط الشكلية الخاصة 29
ثالثا : الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر 30
الفرع الثاني : دعوى التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري..... 30
أولا : أساس مسؤولية المحافظ العقاري..... 31
ثانيا : الجهة القضائية المختصة 32
خلاصة الفصل الأول 33

الفصل الثاني

تدخل القاضي الإداري للفصل في المنازعات الناتجةعن تعدي الإدارة على الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول : رقابة القاضي الإداري على مدى احترام الإدارة للإجراءات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة 36
المطلب الأول : مجال رقابة القاضي الإداري في إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة..... 36
الفرع الاول : رقابة القاضي الإداري على إجراءات إثبات المنفعة العمومية 37
أولا : سلطة القاضي الإداري في مراقبة مدى احترام فعالية المنفعة العامة..... 37

ثانيا : الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية 38
الفرع الثاني : رقابة القاضي الإداري على الإجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية..... 41
أولا: رقابة القاضي الإداري على قرار قابلية التنازل 41
ثانيا : الطعن في قرار نزع الملكية ودعوى استرجاع الاملاك المنزوعة 43
المطلب الثاني :منازعات تقدير التعويض التي يختص بها القاضي الإداري 45
الفرع الأول: دعوى طلب إعادة التقييم..... 45
أولا : عدم احترام إدارة أملاك الدولة لمبدا العدل والانصاف..... 46
ثانيا : عدم تقدير التعويضات الإضافية 46
الفرع الثاني: سلطات القاضي الاداري في تقدير التعويض 47
أولا : سلطة تعديل مقدار التعويض 48
ثانيا: سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق..... 49
ثالثا : سلطة توجيه الأوامر للإدارة 51
المبحث الثاني : رقابة القاضي الإداري على قرار الاستيلاء المؤقت على الملكية العقارية الخاصة... 52
المطلب الأول: الإطار القانوني للاستيلاء المؤقت..... 52
الفرع الاول : الأساس القانوني للاستيلاء المؤقت على العقار 52
أولا :التشريع الأساسي..... 53
ثانيا : التشريع العادي..... 54
الفرع الثاني : شروط الاستلاء المؤقت وإجراءاته 56
أولا : شروط الاستلاء المؤقت 56
ثانيا : إجراءات الاستلاء المؤقت على العقار..... 57
المطلب الثاني: الدعاوى الناشئة عن قرار الاستيلاء المؤقت التي يفصل فيها القاضي الإداري..... 58
الفرع الاول : دعوى إلغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار..... 59
أولا : اجراءات سير دعوى الغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار 59
ثانيا : الجهة المختصة بالفصل في دعوى الغاء قرار الاستيلاء المؤقت على العقار 60

الفرع الثاني : دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت على العقار 61
أولا : اجراءات سير دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت 61
ثانيا: الجهة المختصة بالفصل في دعوى وقف تنفيذ قرار الاستيلاء المؤقت..... 62
الفرع الثالث :دعوى تعويض عن عملية الاستيلاء المؤقت على العقار 63
أولا : أساس دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت :..... 63
ثانيا: اجراءات سير دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت على العقار :..... 64
ثالثا: الجهة المختصة بالفصل في دعوى التعويض عن الاستيلاء المؤقت على العقار : 65
خلاصة الفصل الثاني..... 66
خاتمة: 68
قائمة المراجع: 72
الفهرس..... 81