وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبان:

باب شيخ بلال

بن رويسي صالح الدين

تحت إشراف الأستاذة:

د/ برادعي فوسم

لجنة المناقشة

د/ رحال جمال	رئيسا
د/ برادعي فوسم	مشرفا ومقررا
د/ جيدل كريمة	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2020/2019

شكر و عرفان

قال رسول الله صلى الله عليه و سلم:

" من اصطنع إليكم معروفا فجازوه، فإن عجزتم عن مجازاته فأدعو له حتى تعلموا أنكم قد شكرتم، فإن الله يحب الشاكرين "

فحمدا وشكرا لله العزيز الحكيم على جميع نعمه وعلى توفيقه لنا في إتمام هذا العمل المتواضع و إخراجه في صورته النهائية.

ومن دواعي سرورنا أن نتوجه بالشكر الجزيل و أسمى معاني التقدير والعرفان إلى الأستاذة المشرفة الدكتورة و المحامية **" برادعي ڤوسو "** التي وجهتنا في توظيف المعلومات بحكم خبرتها وتجربتها و لم تبخل علينا بنصحها وتوجيهاتها و ملاحظاتها القيمة جزاها الله خيرا.

ولا يفوتنا أن نتقدم بالشكر و العرفان عموما، لجميع أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية وكل العمال و الموظفين.

وإلى جميع أساتذة الماستر تخصص **" قانون عقاري "** خصوصا.

شكرا **لأعضاء لجنة المناقشة المحترمين** على قبولهم مناقشة هذا العمل المتواضع دون أن ننسى كل من ساندنا في مشوارنا الدراسي ولو بكلمة طيبة.

بلال + صالح الدين

إهداء

إلى شمعة حياتي وريحانة عمري والدي الغاليين أمي و أبي،
وأشكرهما جزيل الشكر الذي ليس له حدود لكل ما قدموه لي من يد العون والمساعدة قصد طلب العلم و المضي في طلبه قدما دونما خوف أو تردد.
إلى أحق الناس بحسن صحبتي إخوتي الأعزاء كبيرهم وصغيرهم كل باسمه و إلى جميع أفراد العائلة الكبيرة.
إلى جميع الزملاء المحامين التابعين لمنظمة المحامين لناحية المدية.
إلى كل طلبة السنة الثانية ماستر جميع التخصصات دفعة 2019-2020.
إلى كل الأساتذة دون استثناء.
إلى كل من يحوز لي مكانة في قلبه.

أهدي هذا العمل المتواضع

بلال

إهداء

إلى أغلى و أعز ما أملك في هذا الوجود .

أمي الغالية رزقها الله بدوام الصحة و العافية.

إلى أحق الناس بحسن صحبتي أخوتي الأعزاء.

إلى كل طلبة السنة الثانية ماستر دفعة 2019-2020.

إلى كل الأساتذة دون استثناء.

إلى كل مولع و شغوف أو محب للعلم.

إلى كل زملائي في العمل بديوان مؤسسات الشباب.

أهدي هذا العمل المتواضع.

صالح الدين.

مقدمة :

يحتل العقار بمختلف أنواعه دورا أساسيا واستراتيجيا في تحقيق التنمية الشاملة للدول والمجتمعات مهما كان نظامها السياسي و الاقتصادي و الاجتماعي، فهو يشكل جزء من إقليم الدولة التي لا وجود لها من دونه وعنصر من عناصرها و ركن من أركانها، فهو الثروة الحقيقية التي من أجلها سجل التاريخ منذ الأزل نشوب عدة حروب و صراعات سواء كانت عبارة عن احتلال أو عدوان أو غزو، فهو يشكل البنية التحتية للصناعة و أصل للزراعة وكل نشاط بشري آخر، و يشكل الركيزة الأساسية لإيرادات أي دولة لإسهامه في تفعيل و جذب الاستثمارات الوطنية و الأجنبية خاصة.

ولما كان حق الملكية حقا مقدسا تناولته مختلف الشرائع السماوية و التشريعات الوضعية والمواثيق الدولية و الإقليمية والإعلانات العالمية، فأكدت عليه وقررت حمايته من أي اعتداء قد يمسه سواء من طرف الأفراد أو من طرف الإدارة.

وهذا ما قرره المشرع الجزائري في التعديل الدستوري 16-01 حيث نصت المادة 26 منه على ما يلي: **" الدولة مسؤولة على أمن الأشخاص و الممتلكات "** ونصت المادة 64 منه أيضا **" الملكية الخاصة مضمونة "** وبذلك يكون المشرع قد اعترف بالملكية الخاصة عموما في المادة 674 من القانون المدني، **" الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة "** وفي المادة 27 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري **" الملكية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها "**

وجدت هذه الحماية تطبيقاتها في الميدان بصدور عدة قوانين ترمي إلى تأمين المعاملات العقارية حفظا للحقوق و منعا للغش والتحايل، الذي يمكن أن يرتب ضياع الحقوق و الأموال و اضطراب في المعاملات و بالتالي يؤدي إلى خلق منازعات عقارية.

هذه الأخيرة التي تمتاز بأنها واسعة النطاق ولا يمكن حصرها في مجموعة معينة دون غيرها، خاصة و أن النصوص القانونية التي تحكمها غير دقيقة و مبعثرة في مجموعة نصوص تشريعية و تنظيمية، وهو ما ترتب عنه في كثير من الحالات صدور أحكام أقل ما يقال عنها أنها غير مستقرة ومتناقضة، وذلك كأثر من آثار الانتقال من نظام يمجد الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية بالرغم مما بذلته المحكمة العليا و مجلس الدولة من جهود لتوحيد الاجتهاد القضائي ونشره.

يعقد كل هذا من قدرة القاضي الذي لم يتلقى تكوينا متخصصا في الغالب على استيعاب و ايجاد حل لمختلف هذه المنازعات خاصة و أن قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية غير مضبوطة بدقة و ينازع في

الكثير منها القاضي الإداري والقاضي العادي، و حتى في القضاء العادي نجد أن المنازعات يتقاسمها كل من القاضي المدني و القاضي العقاري، ومنها ما يختص به حتى القاضي الجزائي.

وبما أن المنازعة الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء الاداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة أو ضد هيئات أخرى تضطلع بمهام تسيير مرفق عام، هذه الإجراءات المنصوص على أغلبها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و البعض منها في نصوص خاصة كالقوانين المنظمة لكل من المحاكم الإدارية و مجلس الدولة ومحكمة التنازع والبعض الآخر في نصوص أكثر خصوصية تتعلق أساسا بمختلف القوانين المنظمة للملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة.

يتدخل القاضي الإداري للفصل فيها استنادا على معيار عضوي كأصل و استثناء على معيار موضوعي تكميلي مبني أساسا على طبيعة نشاط الإدارة.

والملاحظ أنه قد ازداد دور القاضي الإداري تعقيدا يوما بعد يوم، لأنه زيادة على مهمة القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين، فإن القاضي الإداري مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية و الصالح العام.

هذا الأخير الذي يعد غامض المعالم في كثير من الأحيان حيث أن الإدارة تتحرك بموجبه وتأتي أعمالها ذات امتيازات السلطة العامة.

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية08-09 من خلال المواد 800، 801، 901 منه، نجد أن الاختصاص يعود إلى القاضي الإداري باعتباره المعني بحراسة مبدأ المشروعية و إنصاف الأفراد من تجاوزات الإدارة لحدود اختصاصاتها أو مخالفتها لقواعد النظام العام، وبالتالي كان لابد من فرض رقابة قضائية على هذه الأعمال حتى تكون سيادة القانون فوق كل اعتبار، وهو حق دستوري وقد تم تكريسه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي منح صلاحيات واسعة للقاضي الإداري تمكنه من تسيير الخصومة على النحو الذي يخدم المصلحة العامة ويخدم بذلك العدالة.

ونجد في منازعات الملكية العقارية التي يختص بالفصل فيها القاضي الإداري منازعات لها علاقة بالملكية العامة وأخرى لها علاقة بالملكية الخاصة، وهي كثيرة ومتنوعة لا تقع تحت حصر ففي مجال الملكية العامة نجد المنازعات المتعلقة بالعقار الفلاحي والعقار الحضري، العقار الصناعي.....

ونحن من خلال بحثنا هذا لا نسعى لحصر جميع هذه المنازعات بل أردنا تسليط الضوء على أهمها وأكثرها حدوثا في الحياة العملية ومعالجة من طرف الجهات القضائية، فوقع اختيارنا في مجال الملكية العقارية العامة التابعة للأملاك الخاصة للدولة على موضوع العقار الفلاحي الذي يحمل العديد من المفاهيم لذا حصرنا موضوع دراستنا حول منازعات المستثمرات الفلاحية في اطار أحكام القانون 10-03 المؤرخ في

2010/08/15 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي ألغي صراحة القانون 87-19 المؤرخ في 1987/12/08 حيث يختص القاضي الاداري بالعديد من الدعاوى على غرار مسألة التنازع حول ملكية الأرض، إذ يتم توجيه الدعوى ضد مديرية أملاك الدولة أمام المحكمة الإدارية طبقا لأحكام قانون الأملاك الوطنية أو الطعن في قرار الوالي المتضمن رفض منح الامتياز، وكذا إسقاط الحقوق في حالة تخلي المستفيدين عن حقوقهم العقارية بسبب عدم إيداع ملفات تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في الآجال القانونية.

أما في ميدان العقار الحضري نجد أهم المنازعات تلك المتعلقة أساسا بالتنازل عن العقارات ذات الاستعمال السكني و المهني و التجاري من خلال تطبيق المرسوم التنفيذي 03-269 المعدل والمتمم المؤرخ في 2003/08/07 الملغى بموجب المادة 24 من المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018 الذي حل محل القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 الذي رتب نوعين من المنازعات تتجلى في مجال التنازل عن أملاك الدولة ومدى أحقية الاستفادة من التنازل عن هذه المحلات وتجدر الإشارة أنه قد صدر مؤخرا بتاريخ 2020/10/04 في الجريدة الرسمية رقم 59 لسنة 2020 القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط شراء السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري عن طريق التنازل لتصبح بذلك كل السكنات قابلة للتنازل سواء المسلمة قبل أو بعد 2004 إلى يومنا هذا.

بالإضافة إلى منازعات السكنات الوظيفية الممنوحة للموظف إما بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو ضرورة المصلحة، وما يثيره تطبيق المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 من منازعات فيما يخص التنازل عن هذه السكنات لصالح من يشغلها بسبب وظيفته.

أما في مجال الملكية العقارية الخاصة فنجد من أهم المنازعات التي تثيرها و التي يختص بالفصل فيها القاضي الإداري، تلك المتعلقة بإثبات الملكية العقارية سواء في المناطق الممسوحة أو غير الممسوحة، ففي غير الممسوحة منها نجد منازعات شهادة الحيازة المستحدثة بموجب المادة 29 من القانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري و المرسوم التنفيذي 91-254 الذي يحدد شروط وكيفيات اعدادها وتسليمها وكذا منازعات التحقيق العقاري أو كما يسمى بالمسح بناء على الطلب، المؤسس بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الذي ألغى ضمنيا بموجب المادة 19 منه احكام المرسوم التنفيذي 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بعقود الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية نظرا للمشاكل الكبيرة التي خلفها في الواقع.

أما في الأراضي التي شملها المسح العام للأراضي المؤسس بموجب القانون 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 و الذي بموجبه تم الانتقال ممن نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني، فنجد المنازعات الناتجة عن إجراءات المسح وهي تتنوع حسب مراحل تقدم العملية، فهناك منازعات ناتجة أثناء سير عملية المسح كتلك المتعلقة بأخطاء في القياس وحساب المساحات و تسجيل العقارات في حساب مجهول أو كما تسمى حاليا "خانة العقارات غير المطالب بها اثناء عملية المسح "

وهناك منازعات ناتجة عن عملية تأسيس السجل العقاري كتلك الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، و تلك الناشئة عن عملية الترقيم العقاري، و هناك منازعات ناشئة بسبب إصدار الدفتر العقاري كمرحلة اخيرة و أخرى ناشئة عن عملية الشهر و التي تندرج إما في صورة دعوى إلغاء أو تعويض.

إذا كانت الملكية الخاصة كما ذكرنا أعلاه محمية دستوريا بموجب المادة 64 من التعديل الدستوري لسنة 2016، فإن هذه الحصانة غير مطلقة و ترد عليها استثناءات نظرا للوظيفة الاجتماعية للملكية في حالة ضرورة إنجاز مشاريع للمنفعة العامة فتلجأ الإدارة إلى نزع الملكية من الأفراد التي تعتبر طريقة استثنائية يتم اللجوء إليها كلما أدت الطرق الودية لاكتساب العقارات و الحقوق العينية العقارية بالتراضي إلى نتيجة سلبية، الأمر الذي يستوجب القيام بإجراءات و إصدار قرارات إدارية قبل الوصول إلى المرحلة النهائية لنزع الملكية بدء بقرار التصريح بالمنفعة العمومية مرورا بقرار القابلية للتنازل المتضمن مبلغ التعويض وصولا لقرار نزع الملكية المكرس لعملية النزع نهائيا، ونظرا لخطورة هذا الإجراء فقد أحاطه المشرع بعدة ضمانات قانونية تحمي المنزوع ملكيته باعتباره الطرف الضعيف في العملية فأسند للقاضي الإداري امكانية رقابة كل إجراءاتها الإدارية ومنح للمنزوع ملكيته الحق في رفع دعوى إعادة تقدير التعويض، و دعوى الاسترجاع إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الاشغال للمشروع المزمع إنجازه خلال مدة زمنية محددة و كذا رفع دعوى الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.

و يرجع سبب اختيارنا لهذا الموضوع نظرا لأهميته العلمية والعملية و كذا وجود قصور في معالجته خاصة في ضوء آخر التعديلات، و محاولة منا تسليط الضوء على اكثر المنازعات المرتبطة به حدوثا في الحياة العملية من جهة و لارتباطه بمسارنا المهني من جهة اخرى.

وكان أكبر عائق واجهنا لدى إنجازنا لهذا العمل هو قلة المراجع المتخصصة، بالإضافة إلى عدم وضوح القوانين الخاصة بالعقار بحيث نجدها مبعثرة غير مرتبة، مما صعب علينا عملية جمع المعلومات و ترتيبها مع كثرة وتشعب المنازعات العقارية و التي منها ما يرجع لاختصاص القاضي الإداري و منها ما يختص به القاضي العادي المدني أو العقاري

لذا تم طرح الإشكالية التالية: **ما مدى اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية؟**

وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي و على الاجتهاد القضائي مادام أنه يلعب في المادة الإدارية دورا بارزا لبلورة قواعد المنازعة الإدارية ما يجعله مرجعا مهما بالنسبة للخصومات التي تتضمنها هذه المنازعات و قد قسمنا موضوع مذكرتنا إلى فصلين كالتالي:

الفصل الأول: اختصاص القاضي الإداري بالفصل في منازعات الملكية العقارية ذات الملكية العامة.
الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بالفصل في منازعات الملكية العقارية ذات الملكية الخاصة.

الفصل الأول:

اختصاص القاضي الإداري بالفصل

في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة

نظرا لأهمية الملكية العقارية من جهة، وتأخر عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينات وما نتج عنه من فوضى وعدم استقرار المعاملات العقارية ، كلها أسباب أفرزت نزاعات عقارية حول الملكية العقارية العامة، منها ما طرح على الإدارة في شكل تظلمات وأغلبها طرح على الجهات القضائية في شكل دعاوى[1].

لما كان الاختصاص القضائي من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية و يقصد به ولاية القضاء بالفصل في الدعاوى المطروحة أمامه وفقا لمعايير النوع و الموقع الإقليمي فهو يشكل مفتاح كل دعوى إذا وضع في قفل الباب المناسب فتح المدخل وتم البدء في مناقشة الموضوع، أما إذا أخطأ القفل فلا حديث عن الخصومة لأن أول ما ينظر فيه القاضي شمول ولايته في الخصومة [2]

أدى اتساع مفهوم الملكية العقارية العامة نظرا لاتساع المنظومة القانونية التي تنظمها إلى الاختلاف في منازعاتها الأمر الذي يستوجب علينا تبيانه من خلال اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي (المبحث الأول) ثم اختصاصه في المنازعات الناجمة عن تسيير العقار الحضري (المبحث الثاني).

1- سيدعلى زادي، **إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية**، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون المنازعات الإدارية، جامعة مولود معمري ،تيزي وزو كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2014 ص 10.

2- عبد الرحمان بربارة، **شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، منشورات بغدادي، الرويبة، الجزائر، الطبعة الثانية 2009 ص 47.

المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي:

من منطلق أن الدولة هي أكبر مالك للعقار الفلاحي في الجزائر، و المعول عليها في تحقيق التوازنات المطلوبة لاستغلال الأراضي الفلاحية من خلال أدوات الرقابة التي تمارسها على استثمار العقار الفلاحي، فإن ذلك لاشك أن يؤدي إلى نشوء منازعات بين الإدارة و المستثمرين الفلاحيين[1]

في البداية لابد أن نضبط إطار دراستنا التي تعنى بمنازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، الذي كان منظما بموجب القانون 19/87 و المعوض بموجب القانون 03/10 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة دون أن تتعداه إلى الأراضي الفلاحية المملوكة ملكية خاصة أو الوقفية، أو التي تمت حيازتها عن طريق الاستصلاح، لأن هذا الأخير ينصب على أراضي غير فلاحية من جهة، كما أنه يخرج هذه الأراضي من ملكية الدولة في حالة إنجاز مشروع الاستصلاح خلال 05 سنوات.[2]

يرى بعض الأساتذة أن المنازعات التي تنشأ في ظل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية[3]

يرجع هؤلاء ذلك إلى كون هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص، في حين يرى آخرون أن هناك نوعين من المنازعات تحدث بمناسبة تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، نزاع يقع بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، أو بينهم وبين الأشخاص القانونية غير الإدارية ، مثل هذه المنازعات تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي.

أما ما يحدث بين المستثمرة الفلاحية وبين الإدارة ، فيعود فيه الاختصاص للقضاء الإداري من خلال المعايير المعتمدة كأساس لتحديد اختصاص القضاء الإداري **(المطلب الأول)** بالتالي خضوع القرارات الصادرة في هذا المجال كسائر القرارات الإدارية لرقابة المشروعية من طرف الجهة القضائية الإدارية **(المطلب الثاني).**

---

[1]- حسين كورداس و حفظ الله عبد العالي، **الاختصاص النوعي للقاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي**، مجلة القانون العقاري و البيئة العدد 15 لسنة 2020 منشور في 2020/06/01 ص 122.

[2]-سامية نويري، **منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي و القضاء الإداري** ، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية ، العدد 11 ص 187

[3]-قانون 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 20008 المتضمن **قانون لإجراءات المدنية و الإدارية** ج ر عدد 21 لسنة 2008

المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري للفصل في منازعات المستثمرات الفلاحية

تدخل المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية، ضمن اختصاص القضاء الإداري على أساس عدة معايير اعتمدها الفقه والقضاء. ويظهر أخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعات الإدارية في ميدان منازعات المستثمرات الفلاحية بالرغم من التعديلات التي مست قانون الإجراءات المدنية والإدارية **(الفرع الأول)**ولكن هذا لا يمنع من الاستعانة بمعيار آخر تكميلي هو المعيار المادي أو الموضوعي **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: المعيار العضوي كأصل لاختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

عرف المعيار العضوي على أنه اختصاص الجهات القضائية الإدارية للنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفا في النزاع.

إلا أن اختلاف رجال الفقه والقضاء في تكييف هذه المنازعات أفقد هذا المعيار مكانته نظرا لتبنيهم أراء مختلفة الأمر الذي يؤثر تأثيرا مباشرا على تبني فكرة واحدة في مجال الاختصاص على الأساس العضوي**(أولا)** إلا أن الأمر يكون أكثر وضوحا حول موقف المشرع الجزائري بالعودة إلى تطبيقات القضاء الإداري الجزائري لهذا المعيار**(ثانيا)**.

أولا: موقف الفقه والتشريع من المعيار العضوي

1- موقف الفقه :

تبنى رجال الفقه والقانون آراء مختلفة في تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاعات الناجمة عن تطبيق القوانين المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، أهمها الرأيين القائلين بانعقاد الاختصاص للقاضي العادي**(أ)** والآخر باختصاص القاضي الإداري**(ب)**

أ_ الرأي الأول: انعقاد الاختصاص للقضاء العادي

يرى أن جل منازعات المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي وحجتهم في ذلك ما جاء في أحكام المادة 06 من القانون رقم 87_19 المؤرخ في08 ديسمبر 1987[1] المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم ، والتي تقابلها المادة

[1]- القانون 87-19 المؤرخ في 18 ديسمبر 1987 المتضمن **ضبط كيفية إستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم** (الملغى بموجب المادة 34 من القانون 10-03) ج ر عدد 50 لسنة 1987.

4 من القانون الجديد رقم 03_10المؤرخ في 15 أوت 2010 [1]المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة ، حيث تنص على:

"..... بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون 40 سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية.....".

حسب هذا الاتجاه فإن التكييف القانوني لعقد الامتياز بالأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة المستثمر صاحب الامتياز هو عقد إيجار طويل المدة تحكمه أحكام القانون المدني رغم ما نصت عليه أحكام **المادة 12** من القانون الجديد بنصها **"بغض النظر عن أحكام القانون المدني يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون حق تأسيس رهن يثقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض "**.

وهو ما أكدت عليه أيضا **المادة 20** من نفس القانون و التي نصت على اكتساب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط و المقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني أي أن العلاقة القانونية التي تربط الدولة (باعتبارها صاحبة الأرض) بأعضاء المستثمرة الفلاحية هي إيجار فلاحي غير محدد المدة أو ما يسمى بالفرنسية (Bail emphytéotique).

وعليه فإن الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ولعقد الامتياز الذي يربطها بالدولة مالكة الرقبة هي علاقة يحكمها القانون الخاص نظرا للإحالة المتكررة لأحكام القانون المدني ومن ثم فإن المنازعات الناجمة عن تطبيق أحكام هذا القانون تدخل ضمن اختصاص المحاكم العادية[2]

ب- الرأي الثاني: انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري

يرى هذا الرأي أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبين المستثمرين أصحاب الامتياز الناجمة عن تطبيق أحكام القانون السابق رقم 87_19 أو القانون الحالي رقم 10_03 هي الجهة القضائية الإدارية[3].

كون أحد أطراف الخصومة هو الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية.

---

[1]- القانون 10-03 المؤرخ في 15أوت 2010، **المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، ج ر رقم 46 لسنة 2010.

[2]-سيدعلى زادي ،المرجع السابق ص 15.14.

[3]- عبدالعظيم سلطاني ، **تسيير و إدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري** ،دار الخلدونية ،الجزائر ، ص221.

بالتالي يعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا سواء في دعاوى القضاء الكامل أو دعاوى الإلغاء.

تمنح المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص العام للمحاكم الإدارية في المنازعات الإدارية بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

يضاف إلى ذلك أن طبيعة تلك المنازعات التي تتعلق أساسا بدعاوى القضاء الكامل(دعوى استرجاع الملكية، دعوى التعويض) أو بدعاوى الإلغاء التي ترفع عادة من الفلاحين المنتجين في القانون السابق ومن المستثمرين أصحاب الامتياز في القانون الحالي لإلغاء العقد الإداري أو إبطاله هي بطبيعتها من اختصاص القضاء الإداري[1].

2- موقف التشريع:

إن القضاء الفرنسي يعرف المعيار العضوي على أنه المعيار الذي يعود فيها الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفا في النزاع.

تبنى القضاء الفرنسي هذا المعيار في أوائل القرن التاسع عشر الميلادي (19) لاعتبارات سياسية خاصة برجال الثورة الفرنسية، الهادفين لاستبعاد اختصاص القضاء العادي من النظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها.

أخذ المشرع الجزائري بذلك في القسم الأول من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الرابع من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مجال الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية، حيث نصت المادة 800من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 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 الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها."**

إذا كانت المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة للفصل في القضايا المدنية والتجارية والاجتماعية و العقارية التي تقع بين الأفراد، فإنها غير مختصة بالفصل في المنازعات الإدارية، لكونه يعود بموجب أحكام المادة 800 أعلاه لاختصاص الجهات القضائية الإدارية، المتمثلة في المحاكم الإدارية ومجلس الدولة . و المادة 08 من القانون 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية[2]التي نصت على ما يلي: " **بصفة انتقالية وفي انتظار تنصيب المحاكم الإدارية المختصة إقليميا تبقى الغرف الإدارية بالمجالس القضائية وكذا الغرف الإدارية الجهوية، تختص بالنظر في القضايا التي تعرض عليها طبقا لقانون الإجراءات المدنية."**

[1]- حكيمة كحيل، **تحويل حق الإنتفاع الدائم إلى إمتياز في ظل لقانون 10-03** ، دار هومه،الجزائر،2013 ص 202.

وهو ما أكد عليه في مادته الأولى من قانون المحاكم الإدارية التي تنص:

(تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية)

هذه الأخيرة التي تستمد وجودها القانوني من نص المادة 152 من التعديل الدستوري لسنة 1996 المعدل بآخر تعديل سنة 2016[1] والذي نصت **مادته 171** صراحة على نظام ازدواجية القضاء حيث أكدت أن مجلس الدولة يمثل الهيئة المقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية وبذلك نلاحظ أن هذه المادة أعلنت ضمنيا عن إنشاء محاكم إدارية على مستوى أدنى درجات التقاضي مستقلة عن المحاكم العادية تفصل في المنازعات الإدارية دون سواها، و بالمقابل أجاز الدستور في **مادته 161** الطعن القضائي في قرارات السلطات الإدارية.

وقد صدر أول قانون خاص بالمحاكم الإدارية بعد الاستقلال بموجب القانون 02/98[2] و احتوى على 10 مواد تناولت مسألة تنظيم وتشكيل المحاكم الإدارية وخلاياها و أقسامها الداخلية، وبتاريخ 14 نوفمبر 1998 صدر المرسوم التنفيذي 356/98 [3]المتضمن كيفيات تطبيق القانون 02/98 وأعلن عن إنشاء تشكيلة المحكمة الإدارية وخصص أحكاما لمحافظ الدولة وكتابة الضبط و أخرى تتعلق بالملفات و القضايا المسجلة.

وجاء قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لسنة 2008 في الأخير ليثبت الوجود القانوني للمحاكم الإدارية بموجب المادة 800 و 801 منه، معتبرا إياها جهة الولاية العامة في المنازعات الإدارية و خصها بالنظر في الدعاوى الإدارية سواءا المتعلقة منها بقضاء المشروعية أو القضاء الكامل[4].

ثانيا: تطبيق القضاء الإداري للمعيار العضوي في منازعات المستثمرات الفلاحية

بالرجوع إلى قانون المستثمرات الفلاحية وإلى الكثير من القضايا الناجمة عن تطبيق هذا القانون والمطروحة أمام القضاء الإداري و التي تقع بين الفلاحين المنتجين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية من جهة، وبين الإدارة من جهة أخرى، نجد أن المعيار العضوي يظهر في العديد من المنازعات منها ما يتعلق بالقضاء الكامل، كدعاوى استحقاق الملكية ودعاوى الاعتراف بالملكية، المرفوعة عادة بين الأفراد وبين

---

[1]- القانون 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، **يتضمن التعديل الدستوري** ج ر عدد 14 لسنة 2016.

[2]- القانون 98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998 **يتعلق بالمحاكم الإدارية** ،ج ر عدد37 لسنة 1998.

[3]-المرسوم التنفيذي 98-356 المؤرخ في 14 نوفمبر 1998يحدد كيفيات تطبيق أحكام القانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية ج ر عدد85 لسنة 1998.

[4] حفظ الله عبد العالي، كورداس حسين ، المرجع السابق، ص 13.

الدولة الممثلة في الوالي ومديرية أملاك الدولة وذلك عندما يتعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

توجد هناك دعاوى مماثلة يرفعها الأفراد أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا ضد الوالي أو مدير أملاك الدولة بصفتهما ممثلين للدولة وكذا المستثمرة الفلاحية المستفيدة من الأراضي الفلاحية.

في المقابل قد نجد حالات أخرى رغم أن الإدارة طرفا في النزاع والموضوع متعلق بمستثمرة فلاحيةإلا أنه لا ينعقد الاختصاص للقضاء الإداري، مما يؤكد ذلك قرار مجلس الدولة بتاريخ 2008/06/25 قضية ورثة (ن. ط) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة ومن معها، حيث جاء فيه:

".....حيث ثابت أن هذا النزاع المتعلق بواقعة التعدي حسب ما جاء في دفوع المستأنفين في هذا الجانب، يخص أشخاص طبيعيين لا يخضعون للقانون العام...

و حيث أنه وما دام أن النزاع يتعلق بمسألة التعدي ومطالبة المستأنفين إخلاء القطعة محل النزاع من اختصاص القضاء العادي، يرى المجلس الفصل بعدم الاختصاص النوعي....."[1]

نجد أيضا قرارات صادرة عن جهات قضائية إدارية مرفوعة من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية بصفاتهم الشخصية أو باسم المستثمرة كشخص معنوي ضد الوالي أو مدير أملاك الدولة، من أجل طلب الحكم على المدعى عليه بالتعويض لفائدة المدعيين لجبر مختلف الأضرار الحاصلة لهم بسبب الأعمال المادية الصادرة عن المدعى عليه.

أصدر مجلس الدولة في هذا المجال مجموعة من القرارات، كأساس لتطبيق المعيار العضوي على منازعات القضاء الكامل في مجال المستثمرات الفلاحية، ومنها القرار رقم 017891المؤرخ في 2005/07/12 الذي كرس مبدأ إدماج الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 87_19 في القطاع العمراني مقابل تعويض[2].

---

[1]- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 043880 الصادر بتاريخ 2008/06/25 ،في قضية ورثة (ن .ط) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة ومن معها. قرار غير منشور .

[2]- مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، قرار رقم 017891 الصادر بتاريخ 2005/07/12 ، قضية ولاية الطارف ضد (ق، ص) ومن معه ،**مجلة مجلس الدولة** عدد 07 لسنة 2005 ،ص139.

الفرع الثاني: المعيار الموضوعي كمعيار استثنائي تكميلي لاختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

لقد اعتمد المشرع الجزائري المعيار الموضوعي كعيار تكميلي للمعيار العضوي لضبط قواعد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية وسوف نتطرق لهذا المعيار من خلال النقاط التالية:

أولا: أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي في منازعات المستثمرات الفلاحية:

المعيار العضوي لوحده غير كاف لضبط قواعد اختصاص القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية نظرا لنسبيته وعدم شموليته كما سبق البيان، لهذا استعان المشرع الجزائري بالمعيار الموضوعي الذي وسع من خلاله نطاق اختصاص القاضي الإداري، إذ يجعله ليس قاضي للإدارة فحسب بل قاضي النشاط الإداري ككل، ويركز هذا المعيار على طبيعة النشاط وموضوعه أو على الصلاحيات التي يتمتع بها أطراف النزاع بصرف النظر عن صفة القائم بها .

وبالتالي يتكون هذا المعيار من عنصرين وهما المشاركة في تسيير مرفق عمومي بهدف تحقيق مصلحة عامة ،وكذلك استعمال امتيازات السلطة العامة .

وعليه فكلما احتوى نشاط المستثمرات الفلاحية على أحد العنصرين عد نزاع إداري في حالة حدوثه مهما كان أطرافه و ينعقد الاختصاص فيه للقاضي الإداري عملا بالمعيار الموضوعي وهذا ما يبعث نوع من المرونة في اختصاصه و تحريره من كل القيود والنصوص التي يفرضها المعيار العضوي بمقدور القاضي الإداري توسيع أو تقليص مجال اختصاصه.[1]

ثانيا _ تطبيق المعيار الموضوعي على منازعات المستثمرات الفلاحية:

من الثابت فقها وقضاء أن دعاوى الإلغاء تعتبر من اختصاص القضاء الإداري لأن هذه الدعاوى تنصب على الطعن في مشروعية قرار إداري صادر عن سلطة إدارية.

تطبيقا لهذا المعيار في مجال المستثمرات الفلاحية، نجد الطعون المرفوعة سواء من الفلاحين المنتجين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والرامية إلى إلغاء قرارات التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي المختص.

كما نجد الطعون بالإلغاء ضد القرارات القضائية الرامية إلى إسقاط حقوق الانتفاع من الفلاحين المنتجين، أو إسقاط الامتياز من الفلاحين المستثمرين[2].

---

[1] حفظ الله عبد العالي، حسين كورداس ، المرجع السابق، ص 130.

[2] عمر حمدي باشا و ليلى زروقي، **المنازعات العقارية**، دار هومه، الجزائر، ط 11 ، 2009 ،ص125.

بمفهوم المعيار الموضوعي فإن دعاوى الإلغاء تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري بحكم موضوع النزاع وليس بحكم المعيار العضوي، لأن الطعن بالإلغاء يوجه ضد القرار الإداري المطعون فيه لعدم مشروعيته.

أما وجود الإدارة مصدرة القرار كطرف في النزاع لا يؤثر على صحة رفع الطعن لأن دورها يكون تلقائيا لتدافع عن أعمالها الإدارية.

صدر في هذا الشأن قرار لمجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10، مقتضاه أن انعدام عقد إداري مشهر، يعقد الاختصاص للمجلس بالنطق بسقوط حق المستفيدين حسب المادة 06 من الأمر رقم 95_26 المعدل والمتمم للقانون رقم 90_25 المتضمن التوجيه العقاري.[1]

صدر في المقابل قرار آخر لمجلس الدولة بتاريخ 2005/05/03، حيث تم بمقتضاه إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد والتصريح بعدم الاختصاص النوعي، حيث يتعلق النزاع بالادعاء بالملكية وطلب الطرد والتخلي ولا يتعلق الأمر بإلغاء قرار إداري أو تعويض،

وعليه فإن القضاء الإداري غير مختص للفصل في مثل هذه الدعاوى، حيث مما جاء في القرار ما يلي:

(.....حيث أنه بالرجوع إلى القرار المعاد فيتبين أن قضاة الدرجة الأولى قد أخطئوا عندما اعتبروا أن النزاع من اختصاص القضاء الإداري، فإن النزاع قائم بين المستأنفين والمستثمرة الفلاحية سي الحواس. كما أن موضوع طلب المستأنفين هو الطرد والتخلي وليس إلغاء قرار إداري أو تعويض وأن المستأنفين يدعون بالملكية،

و القرار المعاد رفض دعواهم على الحال، طالبا منهم تطهير الأرض من الرهن وكل ذلك كافي لإظهار أن النزاع له طابع مدني وعليه ينبغي إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بعدم الاختصاص النوعي.....)[2]

إذا كان مجلس الدولة الفرنسي لا يعطي أهمية للإدارة مصدرة القرار الإداري المطعون فيه بل يهمه موضوع القرار وبالتالي موضوع النزاع، فإن القضاء الإداري في الجزائر يجمع بين المعياريين العضوي

---

[1]-مجلس الدولة الغرفة الرابعة، قرار رقم 007260 الصادر بتاريخ 2004/02/10، في قضية والي ولاية الجزائر ضد (ق م) ومن معه ،مجلة مجلس الدولة العدد 05 ،2004،ص221.

[2]-مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 014319 الصادر بتاريخ 2005/05/03 ،في قضية ورثة شناوي جيلالي بن الحاج ضد المستثمرة الفلاحية (س .ع) ومن معها. قرار غير منشور.

والموضوعي وهو الشأن بالنسبة للطعن في العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 87_19أو العقد التي يمنح بموجبه الامتياز في القانون الجديد رقم10-03.

تدخل إذن المنازعات الناجمة عن إعداد وتنفيذ العقود الإدارية بحكم موضوعها ضمن اختصاص القضاء الإداري.

من المعلوم أيضا أن مجال القضاء الإداري مرتبط بنشاط الإدارة أو أعوانها أثناء ممارسة مهامهم أو بمناسبتها.

أنشأ في هذا الصدد القضاء الإداري الفرنسي مجموعة من المبادئ التي قررها كأساس لتحديد مجال اختصاصه، كنظريات القرارات الإدارية والعقود الإدارية والمسؤولية الإدارية.

فالقانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية قد ينجم عن عدم تطبيقه إلحاق أضرار بالأفراد رغم وجود قرارات قضائية صادرة لفائدتهم ضد الإدارة.

في مثل هذه الحالة يرتب المسؤولية الإدارية في حق الجهة الإدارية الممتنعة عن تنفيذ أحكام القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية تجسيدا للأحكام القضائية النهائية، سواء أكانت صادرة من القضاء العادي أم الإداري ، لكن دعوى المسؤولية عن عدم الامتثال لتنفيذ تلك الأحكام ترفع أمام القضاء الإداري المختص[1].

[1]-سيدعلى زادي ،المرجع السابق ،ص 22.21.

المطلب الثاني: الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

تظهر أهمية تحديد أنواع الدعاوى استنادا للنزاعات الخاصة بها في تعيين مجال اختصاص الهيئات القضائية الناظرة فيها و التي تتمثل في المحكمة الإدارية صاحبة الولاية العامة و كذا مجلس الدولة الذي لا يختص إلا بنوع محدد من المنازعات و هي دعاوى قضاء المشروعية بل و أن قضائه جزئي ومحصور فقط في القرارات الصادرة عن السلطة المركزية و الهيئات العمومية والمنظمات المهنية فضلا عما أسند له بنص خاص في حين تختص المحاكم الإدارية باختصاصات أشمل و أوسع تتنوع بين النظر في دعاوى قضاء المشروعية ودعاوى التعويض أو القضاء الكامل [1]وتظهر كذلك في تمكين المتقاضي من احترام القواعد الإجرائية الخاصة بكل دعوى أثناء رفعها وتحديد مطالبه فيها ، كونها من الحقوق المطلقة التي لا يجوز تقييدها بأي قيد .

من هذه الدعاوى نجد دعوى إلغاء القرار الإداري **(الفرع الأول)** وذلك في حالة عدم مشروعيتهما يجعله قابلا للإلغاء، الأمر الذي يخول للأفراد بعد إلغائه رفع دعوى للمطالبة باسترجاع هذه الأراضي ومنه طلب التعويض في الحالة العكسية وذلك بطريق دعاوى القضاء الكامل **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: الطعن بالإلغاء في منازعات المستثمرات الفلاحية:

قدم الفقه الجزائري عدة تعريفات لدعوى الإلغاء نذكر منها تعريف الأستاذ الدكتور **عمار بوضياف** الذي عرفها بأنها **"دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا "**[2]

وعرفها أيضا الأستاذ الدكتور **محمد الصغير بعلي** بأنها **" الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه من عيوب"** [3]

وتكمن أهمية دعوى الإلغاء في أنها أهم وسيلة للرقابة القضائية على مشروعية قرارات الإدارة و أنها من أهم الضمانات الشرعية في الدولة الحديثة وأنها الوسيلة القضائية الناجعة و الفعالة التي تكفل حماية وصيانة العقار الفلاحي وحقوق المستثمرين الفلاحيين.

---

[1]- حفظ الله عبد العالي، حسين كورداس، المرجع السابق، ص 133.132.

[2]-عمار بوضياف، **القضاء الإداري في الجزائر-دراسة تحليلية مقارنة ،طبعة معدلة طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية** ،ط 02،جسور للنشر والتوزيع ،الجزائر 2009، ص 35

[3]- محمد الصغير بعلي، **الوسيط في المنازعات الإدارية**، دون طبعة، دار العلم للنشر و التوزيع، الجزائر،2013 ، ص 47

أما المشرع الجزائري خرج عن هذه القاعدة القضائية، حيث يمكن أن تمتد سلطة القاضي إلى الفصل والنظر في الطلبات الأخرى لكن وجب أن تكون هذه الدعوى مستوفية للشروط المنصوص عليها قانونا**(أولا)** فضلا عن وجوب عدم مشروعية القرار**(ثانيا).**

أولا _ شروط قبول دعوى الإلغاء:

يكتسي تنظيم شروط قبول الدعوى أهمية قصوى في أي قانون لأن من خلاله نتعرف على موقف المشرع في مدى جعل القضاء في متناول الأشخاص.

المشرع الجزائري خصص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتحديد شروط رفع الدعوى أمام القضاء وهي الصفة والمصلحة التي تعد شروطا عامة**(1)**بالإضافة إلى بعض الشروط الخاصة التي أوجب المشرع توافرها لرفع دعوى الإلغاء نظرا للآثار التي يخلفها الحكم الصادر بشأنها**(2)**.

_ 1الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء في منازعات المستثمرات الفلاحية:

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على :

" لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أومحتملة يقرها القانون ،يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه ".

لذلك فإن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانونا منصفة **(أ)** ومصلحة**(ب)**و أهلية **(3)**.

أ_ شرط الصفة:

يراد بالصفة أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق، فلا تقبل الدعوى إلا إذا كان المدعي يدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه، تعتبر الصفة جزءا من المصلحة. فصاحب الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها[1]

ففي ذلك قرر مجلس الدولة:

"تستفيد فئة المجاهدين وذوو حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقًا للقانون، الذي تخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية والاستفادة من أراضي فلاحية "[2]

لا يكفي أن تكون للمدعي مصلحة شخصية دون أن يتم المساس بمركزه القانوني.

لذلك لا تقبل دعوى بطلان عقد من شخص ليس طرفا فيه ولو كان لهذا الشخص مصلحة في بطلانه، ومن ذلك أن ترفع مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية دعوى من أجل طلب إلغاء عقد إداري لمستثمرة فلاحية

---

[1]- سيدعلي زادي ، المرجع السابق، ص 24.23.

[2]- مجلس الدولة ،الغرفة الرابعة ،قرار رقم 020195 مؤرخ في 2005/11/15،في قضية (أ ش) ضد والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، 2006،ص 217.

مجاورة لها تنافسها في الإنتاج الفلاحي أو بسب بأن المساحة الممنوحة للمدعى عليها بموجب العقد الإداري المطعون فيه شاسعة أكثر من التي استفادت منها المدعية ففي مثل هذه القضايا تكون الدعوى غير مقبولة لأنها مرفوعة من غير ذي صفة.

الأخطر من ذلك أن أشخاصا لا علاقة لهم بالمستثمرات الفلاحية يرفعون دعاوى عليها. يطالبون فيها التخلي لفائدتهم عن قطع أرضية أو عن أجزاء منها بدعوى أنها تعود إليهم بعقود رسمية وغيرها من الحجج، دون إدخال مديرية أملاك الدولة أو الوالي في النزاع، وما يثير الانتباه هنا هو ليس رفع الدعوى على غير ذي صفة وإنما اهتداء بعض المحاكم والمجالس إلى الفصل بقبول مثل هذه الدعاوى والحكم لفائدة المدعيين بإعطائهم حقوقا عقارية تابعة لأملاك الدولة دون إدخالها على الأقل في الخصام[1]

يقوم في بعض الأحيان أعضاء المستثمرات الفلاحية بتصرفات فيما بينهم فيما يخص التنازل عن العضوية في المستثمرات ثم يرفعون دعاوى من أجل إبطال العقود الإدارية المحررة لفائدة المتنازل لهم عن العضوية، ما يجعلهم فاقدي الصفة في هذه الدعوى.

في هذا المعنى صدر قرار عن مجلس قضاء البويرة مقتضاه:

(أن المدعيان وإن كانا من ضمن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة(ب 04)، إلا أنهما قد تنازلا عن حقهما في الانتفاع ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية المذكورة آنفًا بموجب عقد توثيقي مسجل ومشهر بعد الحصول على موافقة مديرية أملاك الدولة باعتبارها المالكة الأصلية لأرض المستثمرة... ومن ثمة فإن المدعيان فقدا الصفة وأهلية التقاضي منذ تاريخ إبرام عقد التنازل التوثيقي طبقا لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية).[2]

لا ينطبق هذا فقط بالنسبة للمستثمرين أو الفلاحين المنتجين بل حتى على الإدارة المرفوعة عليها الدعوى، ففي هذا الشأن قضت المحكمة الإدارية بالبويرة:

" أن المدعى عليها مديرية الفلاحة ليست لها أهلية التقاضي فضلا عن غموض الطلب فيتعين رفض هذه الدعوى لانعدام الصفة ".

---

[1]- عبد الحفيظ بن عبيدة، **إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2011 ،ص36.

[2]- مجلس قضاء البويرة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 00610/09، بتاريخ 2010/03/28 في قضية بين السيدان (ع ح)و (ر م) ،ضد والي ولاية البويرة، ومديرية أملاك الدولة و السيدان (ع ه)و (ع ع)قرار غير منشور.

ب_ شرط المصلحة:

من القواعد المستقر عليها قانونا و فقها وقضاء أنه لا دعـــــوى دون مصلـــــحة

(Pas d'intérêt pas d'action)

قد أدى ذهاب مجلس الدولة الفرنسي في نهجه إلى تيسير شروط قبول دعوى الإلغاء والتوسيع في مفهوم المصلحة التي تبرر قبول الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية المخالفة لمبدأ المشروعية إلى جدل فقهي كبير في فرنسا حول طبيعة دعوى الإلغاء.

يكفي بالنسبة لمن قال أنها دعوى حسية ،توافر مصلحة عامة حتى يحق لكل مواطن رفعها أمام القضاء الإداري، فهي الفائدة التي يجنيها محرك الدعوى الإدارية بالإلغاء من وراء مباشرة دعواه و يعود للقاضي الإداري تقدير المصلحة مع مراعاة تاريخ المصلحة والعمل المطعون فيه والنتيجة المسطرة من قرار القاضي، و الطلبات المطروحة في العريضة.

من خصائص تحديد المصلحة أن تكون أكيدة، أي أن تنصب آثارها على المدعي ففي دعوى الإلغاء فإن الطاعن في القرار الإداري هو المتضرر منه والذي تم المساس بمركزه القانوني.

من خصائص المصلحة أيضا أن تكون شخصية، أي أن القرار الإداري قد أثر فيرافع الدعوى تأثيرا مباشرا ومن ثم لا يجوز قبول دعوى الإلغاء من شخص لا تتوافر فيه المصلحة الشخصية المباشرة في القرار المراد إلغائه كما يجب أن تكون المصلحة حاضرة ومتواجدة. وهو ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بمصطلح قائمة أو محتملة.

يشترط كذلك أن تكون تلك المصلحة قانونية و مشروعة.

لتطبيق هذه المبادئ في مجال المستثمرات الفلاحية ، تبدأ الإجراءات بإصدار الوالي المختص قرارا إداريا يتضمن منح مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لفائدة الفلاحين المنتجين كمرحلة أولية قصد القيام بالإنتاج.

تأتي بعد ذلك مرحلة تكوين تلك المستثمرة الفلاحية بموجب عقد إداري صادر عن مديرية أملاك الدولة لتجسيد قرار المنح أو التخصيص الصادر عن الوالي المختص الذي يرتب مركزا قانونيا لفائدة الفلاحين المنتجين لأنه أنشأ لهم حقا في الانتفاع الدائم بالأرض محل قرار التخصيص.[1]

أما في إطار القانون الجديد فإنه يتم إيداع الطلبات لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يدرس الملفات ثم يعد دفتر شروط ممضى من الطرفين، بعد ذلك ترسل جميع الملفات إلى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية[1].

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص27-28.

أما إذا تطلبت الملفات دراسة أخرى لأي سبب كان كوجود نقص في الوثائق أو شكوى من الغير أو تقديم قرارات استفادة من الوالي دون تكريسها بعقد إداري مشهر معد من طرف إدارة أملاك الدولة، تحال الملفات إلى اللجنة الولائية التي يرأسها الوالي لإصدار قرار في الموضوع. [2]

لكن قد يحدث أن يقوم الوالي المعني بسحب أو إلغاء قرار الاستفادة، في هذه الحالة يقوم ذوو الشأن بالطعن في قراره أمام الجهة القضائية الإدارية من أجل إلغائه.

يمكن للوالي في هذا الإطار أن يدفع بعدم قبول دعوى الإلغاء على أساس أنها مرفوعة من غير ذي مصلحة. فيعلل دفعه بكون القرار الإداري الأول المتضمن تخصيص قطعة أرض لفائدة المعنيين لا يولد لهم مصلحة قانونية لأن هذه المصلحة تتحقق لفائدة المنتفعين بالعقد الإداري المشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا وفقا للقانون.

ج- شرط الأهلية:

الملاحظ أن المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 08-09 استبعد الأهلية من شروط قبول الدعوى لعدة أسباب منها أنها وضع غير مستقر قد تتوفر وقت قيد الدعوى و قد تغيب أو تنقطع أثناء سير الخصومة [3]

وعادة ما يميز بين الشخص الطبيعي و الشخص الاعتباري أو المعنوي، بالنسبة للأول فإنه طبقا للمادة 40 من القانون المدني يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية من بلغ سن الرشد 19 سنة وكان متمتعا بقواه العقلية ولم يحجر عليه،

وفي حالة فاقد الأهلية أو ناقصها تطبق أحكام القانون المدني خاصة المواد 42، 43، 44 منه وقانون الأسرة(المواد من 81 إلى 125).

وعليه يجب أن يتولى الطعن بالإلغاء الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر أو القيم بالنسبة للمحجور عليه

أما بالنسبة للشخص المعنوي العام أو الخاص فطبقا للمادة 50 من القانون المدني فإنه يتمتع بحق التقاضي بواسطة النائب الذي يعبر عن إرادته كأثر من آثار اكتساب الشخصية المعنوية وهو ما أكدت عليه المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [4]

---

[1]-المرجعذاته، ص29.28.

[2]- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10-03،مرجع سابق ،ص 64

[3] بربارة عبد الرحمان ،المرجع السابق ص 139.

[4]- محمد الصغير بعلي ،المرجع السابق ،ص 163.162.161

أما في مجال المستثمرات الفلاحية فيجب التمييز بين القانون 19/87 الملغى، و القانون 03/10 الساري المفعول، حيث أن الأول قد منح المستثمرة الفلاحية الجماعية بموجب **المادة 33** منه الشخصية المعنوية بمجرد شهر العقد الإداري لدى المحافظة العقارية، وهذا راجع لاستفادة كل أعضاء المستثمرة من عقد واحد مشترك فيما بينهم .

وفي هذا تنص المادة 14 منه على تمتع المستثمرة الفلاحية الجماعية بكامل الأهلية القانونية في الاشتراط والالتزام و التعاقد طبقا لقواعد القانون المدني، من خلال هذه الأسس تصبح للمستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية التي تخول رئيسها تمثيل باقي الأعضاء في كل التعاملات القانونية لاسيما التقاضي أمام جميع المحاكم .

على عكس القانون 03/10 الذي من خلال تفحصه لا نجد أي نص قانوني يمنح للمستثمرة الفلاحية الشخصية المعنوية وهذا أمر طبيعي إذ لا يمنح للمستفيدين عقد واحد، بل يمنح لكل عضو فيها عقد إمتياز باسمه الخاص.

بالرجوع إلى **المادة 20** منه التي تنص **" تكتسب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة بالاشتراط والمقاضاة والتعهد طبقا لأحكام القانون المدني ".**

من خلال استقراء هذا النص نستشف أن المشرع ذكر عبارة المستثمرة الفلاحية دون تحديد إن كانت فردية أو جماعية، كما أنه أحال على أحكام القانون المدني فيما يتعلق باكتساب المستثمرة الفلاحية لأهلية التقاضي.

و بالرجوع للأحكام ذات الصلة لاسيما المادة 50 فإنه لن تكون لها أهلية التقاضي إلا إذا كانت تتمتع بالشخصية المعنوية و أن هذه الأخيرة لا تمنح إلا بموجب نص قانوني.[1]

وبخلو القانون 03/10 من أي نص قانوني يمنح لها ذلك فإنه لم يبقى للمستثمرين أصحاب الامتياز إلا خيارين:

أولهما : هو إدارة حقوق الامتياز بصفة مشاعة وتطبق في هذا الشأن أحكام المواد 713 وما يليها من القانون المدني، باستثناء ما تعارض منها مع القانون 03/10 ،فترفع الدعوى بإسم كل أعضائها لا بإسم المستثمرة الفلاحية الجماعية، لأن المال الشائع لا يتمتع بالشخصية المعنوية، كما يمكن لهم توكيل أي عضو منهم يمثلهم قضائيا أو الاتصال بالهيئات الإدارية و البنكية كما يتعين على الأعضاء بموجب اتفاقية غير ملزمة للغير تحديد العلاقات فيما بينهم لا سيما طريقة توكيل مستفيد عنهم، مشاركة كل منهم في أشغال المستثمرة الفلاحية، توزيع و استعمال المداخيل.

---

[1]- بن رقية بن يوسف و بن عيسى سعيدة ،**أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد 03 سبتمبر 2016، ص 81.80.

ثانيهما : إنشاء تعاونية فلاحية طبقا لأحكام المادة 53 من قانون التوجيه الفلاحي 16/08 مفادها أنه **(يمكن أن ينشئ المستثمرون الفلاحيون بموجب عقد رسمي تعاونيات فلاحية لاحتياجات نشاطهم)**

وتعتبر التعاونية الفلاحية طبقا لأحكام المادة 54 من قانون التوجيه العقاري شركة مدنية لا تهدف إلى الربح بل تسعى إلى إنجاز أو تسهيل عملية الإنتاج أو التحويل أو الشراء أو التسويق أو تخفيض سعر التكلفة وسعر البيع لبعض المنتجات والخدمات لفائدة أعضائها وعن طريق مجهودهم المشترك أو تحسين نوعية المنتجات التي توفرها لأعضائها وتلك التي ينتجونها .

تصبح للتعاونية الفلاحية بما أنها شركة مدنية الشخصية المعنوية بمجرد تكوينها أي عند إفراغها في قالب رسمي أمام الموثق لكن لا تكون حجة على الغير إلا بعد القيام بإجراءات الشهر في المحافظة العقارية، **المادة 417 من القانون المدني،** وتطبق المادة 63 من المرسوم 63/76 في هذا الشأن، إذ يجب أن يذكر في العقد تسميتها ومقرها و مجال اختصاصها، حقوق وواجبات أعضائها أمام الهيئات الإدارية و القضائية، توزيع واستعمال المداخيل.

فلو فرضنا جدلا قيام رئيس مستثمرة فلاحية برفع دعوى قضائية لطرد أجنبي قام بتشييد بناء على أرض المستثمرة استنادا على عقد الامتياز لوحده دون استكمال الإجراءات التي ينص عليها القانون المدني خاصة في المادة 416 منه فإن دعواه سترفض لا محالة شكلا لانعدام الصفة، باعتباره لا يمثل إلا نفسه، وفي هذا قرار لمجلس الدولة رقم 15/1470 المؤرخ في 2015/05/17 قضية المستثمرة الفلاحية الجماعية ضد (م ص)[1]

2- الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء:

بعد التأكد من شرطي الصفة والمصلحة، يتحقق القاضي من توافر الشروط الخاصة بالدعوى بصفة مستقلة والمتمثلة في الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه**(أ)**وشرط احترام الميعاد**(ب)**

أ_ الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:

يجمع الفقه الإداري على أن القرار المطعون فيه بالإلغاء يجب أن تتوفر فيه شروط ثلاثة:

- أن يكون القرار المطعون فيه قرار إداريا. يعرف القرار الإداري على أنه:

"عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثرا قانونيا تحقيقا للمصلحة العامة "

كما يعرف أنه :**" عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة أحد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث أثارا قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم "**

[1] المرجع ذاته، ص 82-83.

إن الأعمال التي تقوم بها الإدارة تنقسم إلى أعمال إدارية انفرادية تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة، وأعمال اتفاقية (العقود).و موضوع دعوى الإلغاء ينصب فقط على الأعمال الإدارية الانفرادية التي تأخذ صفة القرار الإداري.

- أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية سواء أكانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية أم المؤسسات العامة، أي التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنظيمية.
- أن يكون القرار الإداري نهائيا.

لتطبيق ذلك على منازعات المستثمرات الفلاحية، فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاة.

فقد يكون موضوعها إسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في حالة إخلالهم بواجباتهم أو، منح استفادات لأعضاء جدد بعد إسقاط حقوق منتجين قدماء.

و في ذلك حكمت المحكمة الإدارية بالبويرة:

"حيث يتضح للمحكمة من التصفح الدقيق للملف أن المدعية المستثمرة الفلاحيةُ أُنشئت بموجب القرار الولائي المؤرخ في 1988/05/11 ، عدد 544 . حيث تم استبدال أحد أعضاء المستثمرة الفلاحية بعنصر آخر بموجب قرار تعديلي).[1]

ثمة أيضا حالة إسقاط حق الفلاحين المستثمرين أو ورثتهم عند الوفاة، الذين لم يودعوا ملفاتهم لتحويل حقوق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز خلال أجل 18 شهر رغم الإعذارات الموجهة لهم طبقا للقانون كما نقرأ في المادة 09من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 المؤرخ في 2010/12/23 .[2]

(يصرح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر في المحافظة العقارية).

.ب_ شرط الميعاد:

تتميز المنازعات الإدارية لاسيما دعوى الإلغاء بالطابع الخاص للمواعيد المفروضة على أطراف النزاع لحماية المتقاضين والإدارة و التي تتميز أنها من النظام العام يجوز للخصوم و للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه و في أي مرحلة كانت عليها الخصومة[3].

1- المحكمة الإدارية، قرار رقم 00735،قضية بتاريخ 2012/04/09 بين المستثمرة الفلاحية (ب أ)ضد والي ولاية البويرة و مديريتي أملاك الدولة لولاية البويرة و المصالح الفلاحية .قرار غير منشور.

2- المرسوم التنفيذي 10-326،المؤرخ في 23 ديسمبر 2010**يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، ج ر عدد 79 لسنة 2010.

3 حفظ الله عبد العالي و حسين كورداس، المرجع السابق ،ص 137.

بالعودة إلى القرارات الصادرة عن الولاة في مجال المستثمرات الفلاحية في ظل القانون القديم، نجد أن المشرع لم يحدد مواعيد الطعن في تلك القرارات بالتالي يرجع إلى القواعد العامة التي يحكمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

في هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/07/25 يفيد أن ميعاد الطعن في القرارات الفردية في مجال المستثمرات الفلاحية يحتسب طبقا للقواعد العامة إبتداءا من تاريخ تبليغها شخصيا و هذا يعني الميعاد المنصوص عليه في المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعدم احترام السلطة المصدرة للقرار هذا الإجراء الجوهري يترتب عليه إبقاء الآجال مفتوحة.[1]

في قرار آخر بتاريخ 2005/05/17 قضى مجلس الدولة بتأييد القرار المستأنف الذي رفض معارضة البلدية لعدم احترامها الآجال المحددة قانونا ومما جاء فيه:

".....حيث رفعت البلدية معارضة في هذا القرار الغيابي انتهت إلى رفض المعارضة شكلا لوقوعها خارج الآجال القانونية... وحيث أنه كان على البلدية أن تقوم بمعارضتها في الآجال القانونية غير أنه بالرجوع إلى ملف القضية نجد أن البلدية سجلت هذه المعارضة بعد أكثر من شهر ونصف مما يجعلها خارج الآجال القانونية...."[2]

غير أنه بالنظر إلى أحكام القانون الجديد رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة نصت **المادة 28 الفقرة الثالثة** على أن تحديد ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز هو **شهرين (2)**من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

ثانيا- أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري:

ينصب النزاع في دعاوى الإلغاء في مجال المستثمرات الفلاحية على قرار إداري غير مشروع يطلب الطاعن فيها إلغاء وإبطال هذا القرار، فتنحصر سلطة قاضي الإلغاء على إبطال هذا القرار بسبب العيوب التي تجعله غير مشروع منها عيب عدم الاختصاص (1)عيب الشكل و الإجراءات (2)عيب السبب والغاية**(3)**.

---

[1] سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص 33.32.

[2] - مجلس الدولة ،الغرفة الرابعة، قرار رقم 015998،الصادر بتاريخ 2005/05/17، قضية بلدية مشدالة ضد المستثمرة الفلاحية الجماعية المستقبل ومن معها، قرار غير منشور.

1- عيب عدم الاختصاص:

تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة عندما تصدر عن الهيئات الإدارية التي تختص بها.

لذلك يفترض أصلا في كل موظف لدى الشخص الإداري العام أن يزاول اختصاصاته الوظيفية المنوطة به على الوجه الصحيح، فإذا صدر قرار إداري عن هيئة أو موظف لا يملك سلطة إصداره، فإن ذلك يؤدي إلى عدم مشروعيته، ويصبح مشوبا بعيب عدم الاختصاص، مما يجعله عرضة للإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية.

ومثال ذلك أن يصدر قرار إسقاط حق الانتفاع من رئيس المجلس الشعبي الولائي في حين هومن اختصاص الوالي.

غير أن عيب عدم الاختصاص لا يتحقق إذا تصرف أحد الأعوان في حدود ما تم تفويضه به.

حيث قضى مجلس الدولة أنه يجوز لمدير الفلاحة المفوض من طرف الوالي القيام بالإجراءات المسبقة في إطار معاينة إهمال المستثمرة ، وأن مدير الفلاحة هو مدير تنفيذي للولاية و بالتالي لا يمكن الاحتجاج بعدم الاختصاص.

يظهر هذا العيب كذلك في حالة صدور قرار فسخ عقد الامتياز من مدير المصالح الفلاحية في حالة الإخلال بالالتزامات، ذلك أن الاختصاص لمدير أملاك الدولة بعد إخطاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

إن هذا العيب هو من أكثر العيوب التي يمكن أن تعيب القرار الإداري و هو من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه، وقد يأخذ عدة أوجه: اغتصاب الوظيفة أو عدم الاختصاص الموضوعي أو المكاني أو الزماني .[1]

2- عيب الشكل والإجراءات:

إن كل شكل أو إجراء ينص عليه المشرع بشأن إصدار القرار الإداري يعد التزاما يقع على الجهة الإدارية يجب أن تراعيه ما لم يوجد نص صريح يجعل لها سلطة تقديرية في هذا المجال. فشكل القرار الإداري هو الصورة أو القالب أو الإطار الذي يحدد و يرسم الوجه الذي يبرز إرادة الإدارة في إصدار القرار الإداري بناء على ذلك فإن القرار الإداري الذي يخالف الأشكال والإجراءات المقررة قانونا يعتبر معيبا بعيب الشكل و يجوز الطعن فيه بالإلغاء. لكن قد لا نكون أمام عيب الشكل في حالة الاستحالة المادية كتعذر حضور جميع أعضاء اللجنة الاستشارية الواجب أخذ رأيها قبل إصدار القرار.

[1] سيدعلي زادي، المرجع ذاته، ص 35.34.

وينتفي العيب الشكلي أيضا في الظروف الاستثنائية التي تحول بين الإدارة وإتباعها للإجراءات والشكليات المقررة لإصدار قرار إداري ما.

إن المستفيدون من المستثمرات الفلاحية الذين لم يتحصلوا على العقد الإداري فيظل القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ،الذين أسقطت حقوقهم بمقتضى قرارات إدارية نتيجة إخلالهم بواجباتهم القانونية ، يمكن أن يلجئوا إلى الجهات القضائية الإدارية من أجل المطالبة بإلغاء هذه القرارات إذا لم يقم الوالي بالإجراءات الإدارية الأولية التي تسبق إلغاء الاستفادة كالإعذار والمعاينة.

صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 187418 بتاريخ2000/04/10جاء فيه ما يلي:

" حيث أنه في هذه الحالة، فإن إسقاط حق الاستفادة ينبغي أن يتم حسب الإجراءات القانونية ... بعد إعذار المنتج الذي لم يوفي بالتزاماته...حيث أن هذا الإنذار لا وجود له بالملف ومتى كان كذلك فإن السيد الوالي بإصداره للقرار موضوع الطعن قد خالف القانون" .[1]

نفس الشيء نص عليه القانون الجديد رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت2010 ،في مادته 28 الفقرة الأولى:

" يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعذاره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمتثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية ".

ففي حالة فسخ العقد دون الإعذارات المنصوص عليها قانونا يكون قرار الفسخ مشوبا بعيب الإجراءات ومن ثمة يمكن أن يتعرض للإلغاء[2].

3- عيب السبب والغاية:

يملك القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية سلطة إلغاء القرار الإداري إذا تم إصداره دون سبب قانوني أو واقعي يبرره **(أ)** أو انحرف عن الغاية التي يستهدفها النشاط الإداري **(ب)**

أ_ عيب السبب:

إن السبب في القرار الإداري هو الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار أو الدافعة لتدخل الإدارة لإصداره[3]

1- نقلا عن : عمر حمدي باشا، **القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا**، دار هومه،الجزائر،2004،ص 22.

2- سيدعلي زادي، المرجع ذاته والصفحة.

3 حسين طاهري، **شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية**، دار الخلدونية،الجزائر،2005،ص96.

فيجب أن يكون القرار الإداري مستندا إلى سبب قانوني أو واقعي يبرر إصداره ليكون مشروعا وموجودا وقائما وقت صدور هذا القرار.

إن إخلال أعضاء المستثمرة الفلاحية بالالتزامات المحددة في القانون، كأن يقوموا بالتنازل لفائدة الغير عن جزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا منها بموجب العقد الإداري في ظل القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ،يعتبر عيبا يدفع الوالي إلى إصدار قرار إسقاط حقوق الانتفاع من هؤلاء وهو ما يطبق على المستثمر صاحب الامتياز إذا خالف التزاماته في إطار القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010،فتقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب.

تطبيقا لذلك يمكن للوالي، إصدار قرارا باسترجاع أراضي مستثمرة فلاحية لكونها تقع في المحيط العمراني، أو إلغاء استفادة فلاح مستثمر من حق الانتفاع على أساس قيامه بالتنازل عن طريق البيع لتلك المستثمرة أو بتحويل وجهتها الفلاحية إلى مجالات أخرى.

تكون مثل هذه القرارات الإدارية مبنية على أسباب ودوافع خارجية قد تكون صحيحة وقد تفتقد إلى الصحة. ففي الحالة الأولى يعد القرار الإداري مشروعا. أما في الحالة الثانية المبنية على وقائع وأسباب غير صحيحة، يشوب القرار الإداري عيب المشروعية.

ب_ عيب الغاية:

يستهدف النشاط الإداري بصفة عامة تحقيق أغراض وغايات معينة تتجلى في تسيير المرافق العامة، و كل خروج عن تحقيق هذه الأهداف، يعد انحرافا عن الغاية التي يستهدفها النشاط الإداري.

فيتحقق عيب الغاية إذن عندما تستخدم الإدارة سلطتها في إصدار القرار الإداري لتحقيق غرض أو مصلحة غير مشروعة.

القاعدة أن الموظف في الإدارة مقيد بأن لا يسعى إلا إلى تحقيق الغايات الممنوحة له من طرف المشرع، فتتقيد الإدارة بالقانون و تلتزم باحترامه حفاظا على حقوق الأفراد وحرياتهم، ومن ثمة فهي ملزمة بأن تكون غاية قراراتها متفقة مع التي يحددها القانون، حيث الأصل في القرارات أنها تهدف إلى تحقيق المصالح العامة.

في إطار تطبيق القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 ، فإن غاية القرارات الولائية التي يكون محلها استرجاع أراضي من المستثمرة الفلاحية بغرض إنجاز مشاريع عمرانية، هو تحقيق غرض خاص لصالح ذوي النفوذ لكن رغم خروج القرار عن الهدف العام المحدد لإنشاء المستثمرات الفلاحية الرامية إلى التنمية الزراعية وسد حاجات المجتمع من المواد الغذائية، نجد نصا خاصا يستهدف تحقيق غاية

تتعلق أساسا بالتنمية المحلية في المجال الفلاحي . لذلك فإن القرارات الولائية التي تسعى إلى تحقيق هذه الغاية تعتبر مشروعة.

تطبيقا لذلك أجاب مجلس الدولة عن مدى إمكانية تخصيص مستثمرة فلاحية للبناء و من يتحمل تعويض أعضاء تلك المستثمرة، قائلا:

"حيث إن الأوجه المثارة من الوالي جدية بما أن قرار التخصيص اتخذ من طرف الوالي بصفته ممثلا للدولة وليس بصفته ممثلا للولاية".[1]

غير أنه توجد قرارات أخرى تنحرف عن غايتها المشروعة ومثال ذلك أن يصدر الوالي قرارا بإسقاط حقوق الانتفاع من مستثمرة فلاحية عامة أو خاصة بغرض منحها إلى أحد المقاولين لتحويلها إلى تعاونية عقارية لإنجاز مساكن تباع بأسعار باهضة.

يمكن أن نتصور حالة أخرى وهي فسخ عقد الامتياز في إطار القانون الجديد من طرف إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من أجل منح المستثمرة الفلاحية إلى مستثمر يتمتع بنفوذ.

كل هذه القرارات تعد معيبة لمخالفة غايتها الأصلية المحددة قانونا[2]

الفرع الثاني: دعاوى القضاء الكامل المتعلقة بمنازعات المستثمرات الفلاحية

تستمد المحاكم الإدارية أساس اختصاصها في دعاوى القضاء الكامل من المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، و التي أكدت أنها صاحبة الولاية العامة بالنظر في منازعات الإدارة العامة و تواجه بهذا الاختصاص المحاكم العادية أي القسم العقاري الناظر في منازعات العقار الفلاحي، وبالتالي كل القضايا التي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام تدخل في اختصاصها، على عكس المحاكم العادية التي لا يندرج ضمن ولايتها إلا ما تم النص عليه صراحة بمقتضى القانون .

وكذلك فإن المحاكم الإدارية هي صاحبة الولاية العامة بالنظر في دعاوى القضاء الكامل أيا كان طرف النزاع شخصا من أشخاص القانون العام مركزي أو لا مركزي، و بهذا الاختصاص تواجه مجلس الدولة الذي يختص حصريا بالنظر في دعاوى قضاء المشروعية، وذلك على عكس المحاكم الإدارية التي تختص بدعاوى قضاء المشروعية و القضاء الكامل التي يقصد بها : **(مجموع الدعاوى الشخصية التي تتحرك**

---

[1]- مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، قرار رقم 017892 صادر بتاريخ 2004/05/25 في قضية والي ولاية الطارف ضد اعضاء المستثمرة الفلاحية ،**مجلة مجلس الدولة**، العدد 05، لسنة 2004،ص232.

[2]- سيدعلي زادي، المرجع ذاته، ص 39.

وترفع من ذوي الصفة والمصلحة، أمام السلطات القضائية المختصة، على أسس وحجج قانونية ذاتية وشخصية، للمطالبة بالاعتراف بوجود حقوق ذاتية ومكتسبة)[1]

كما عرفت أيضا أنها الدعاوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء بالاعتراف له بتلك الحقوق أو بالحق في استرجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية . يمكن حصر دعاوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية في دعوى استرجاع الملكية العقارية **(أولا)**ودعوى التعويض عن الأضرار **(ثانيا).**

أولا- دعوى استرجاع الملكية العقارية:

ترفع دعوى استرجاع الملكية في ظل قانون المستثمرات الفلاحية في عدة حالات لكننا نقتصر على حالتين فقط، الأولى التي يرفعها الأفراد (1)و الثانية ترفع من الدولة ضد المستثمرات الفلاحية(2)

1- دعوى استر جاع الملكية من قبل الأفراد:

أقر المشرع بصدور قانون التوجيه العقاري[2]حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية[3]بتوافر الشروط المحددة في التشريع. وتلك الموضوعة تحت حماية الدولة[4]جاء في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري:

" تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 71_73 المؤرخ في1971/11/08المتعلق بالثورة الزراعية، و تلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم63-168المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة"

---

[1] حفظ الله عبد العالي و حسين كورداس، المرجع السابق ص 138.

[2]-القانون رقم 90_25 مؤرخ في 1990/12/18 ج ر عدد 49 /1990 معدل ومتمم بالأمر رقم 95_26 مؤرخ99 في 25 سبتمبر 1995)ج ر عدد).1995 / 55

[3]-الأمر رقم 71_73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971،**يتضمن قانون الثورة الزراعية-** ج ر عدد 97 / 1971- و هنا يذهب د. بن رقية بن يوسف في كتابه شرح قانون المستثمرات الفلاحية، إلى أن قانون الثورة الزراعية لم يتم إلغائه بموجب أحكام المادة 75 من قانون التوجيه العقاري بل ألغي ضمنيا بموجب القانون رقم 87_19 المؤرخ في08 ديسمبر 1987 ،المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

[4]-المرسوم التنفيذي رقم 168/63مؤرخ في 1963/05/09،**يتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة،** ج ر، عدد 1963/30.

وأضافت **المادة 85 مكرر 1** من هذا القانون: **"ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الأصليين".**

يمكن إذا لمالكي الأراضي الفلاحية الذين خضعت أملاكهم للتأميم في إطار الثورة الزراعية، أو وضعت تحت حماية الدولة ،الذين تتوفر فيهم شروط الاسترجاع، المطالبة إداريا أو قضائيا باستعادة هذه الأراضي استنادا على قانون المستثمرات الفلاحية سابقا أو على قانون التوجيه العقاري .[1]

لذلك قام الملاك السابقون برفع دعاوى قضائية لطلب استرجاع الأراضي التابعة لهم المكونة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، أو يطلبون إدماجهم في مستثمرات فلاحية أخرى، أو تعويضهم نقدا.

ينبغي التذكير أن الوعاء العقاري الذي تتكون منه الأراضي الفلاحية المخصصة لتكوين المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، لا تشمل الأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية طبقا للأمر رقم 71_73 المؤرخ في 1971/11/08 وكذلك الأراضي الفلاحية الموضوعة تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63_168 المؤرخ في1963/05/09.

رفعت دعاوى في هذا الصدد من قبل المالكين ضد الدولة الممثلة في والي الولاية ومديرية أملاك الدولة.

2- دعوى استر جاع الملكية من قبل الدولة:

ليس غريبا أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري كما هو الشأن بالنسبة لاعتبارها مدعى عليها، إذ لم يعتاد الأفراد و القضاء على لجوء الدولة إلى القضاء كمدعية لاستصدار قرارات قضائية للاعتراف لها بحق ، أو بفرض إجراء قانوني على خصمها الذي قد يكون أحد الأفراد أو مؤسسة عمومية أو خاصة أو إدارة أخرى.

يخول للوالي في مجال دعوى استرجاع الملكية في إطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع فيتخذ الإجراءات الكفيلة بحق استرجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يبين فيه ما يلي:

أ_ مساحة القطع الأرضية المراد استرجاعها وموقعها.

ب_ المشروع المقرر إنجازه عليها.

ج_ مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية، الذي يجب أن يغطى كل الضرر الحاصل بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأرض.

يترتب عن تنفيذ القرار الإداري المتضمن استرجاع الأرض انقضاء جميع الحقوق الممنوحة من طرف الدولة للفلاحين المنتجين.

---

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص 40-41.

رغم أنه لا يوجد ما يلزم الدولة الممثلة في الوالي باللجوء إلى القضاء الإداري لاستصدار قرار قضائي بإسقاط أو انقضاء حقوق الفلاحين المنتجين، إلا أنه لا مانع من رفع دعوى في هذا الشأن ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية أمام الجهة القضائية الإدارية من أجل طلب استرجاع الملكية المحددة بقرار الوالي لفائدة الدولة، مقابل التعويض المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية. [1]

صدر في هذا الشأن قرار من مجلس الدولة بتاريخ 2005/07/12 جاء فيه ما يلي:

"حيث إن شروط استرجاع الأراضي في إطار القانون رقم 19/87 مخولة لسلطة الوالي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي المبين في صلب هذا القرار فإنه يتحمل التعويض...". [2]

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 87_19 خاصة المواد 6 و 7 و 12 و 33 وكذا أحكام المرسوم رقم 90_50 [3]المؤرخ في1990/02/06 يتضح أنه كان هناك تراجع عن الضمانات المكرسة للفلاحين المنتجين ويتجلى ذلك في تمكين الإدارة من استرجاع الأراضي المكونة لتلك المستثمرات بالأسلوب الإداري رغم حق الفلاحين المكرس بموجب عقد إداري مشهر لدى المحافظة العقارية.

فإذا كان القانون يسمح بذلك فليس لنا إلا الحق في التعليق فلا يوجد ما يمنع الفلاحين المنتجين الذين تعرضت حقوقهم للانقضاء بموجب القرار الولائي ، من حق الطعن في هذا القرار بالإلغاء لتجاوز السلطة.

أما في إطار أحكام القانون الجديد رقم 10_03،فإنه يمكن تصور ثلاثة أوضاع لاسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية:

الوضع الأول : نهاية مدة حق الامتياز

وذلك في ثلاثة حالات:

1- انقضاء المدة القانونية للامتياز عند عدم تجديده.

2- الانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز.

3- الانقضاء عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

---

[1] سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص43.42

[2] مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، ملف رقم 017891،قرار بتاريخ 2005/07/12 .مرجع سابق

[3] -المرسوم التنفيذي رقم 90_50، مؤرخ في 1990/02/06، يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوقالعقارية الممنوحة للمنتجين الفلاحين في إطار القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك، ج ر عدد 07 / 1990.

تسترجع الدولة في هذه الحالات الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز، و الأملاك السطحية، مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح10 % كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الامتياز حسب الحالة الثالثة المذكورة أعلاه.

الوضع الثاني: عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز

يمنح الفلاحون المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر شهرا (18) ابتداءا من تاريخ نشر القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 أي اعتبارا من **18 أوت2010**،لإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

و في حالة انقضاء الميعاد، وبعد إعذارين متباعدين بفترة **شهر واحد** عن طريق محضر قضائي، بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، يعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخلين عن حقوقهم، ما يخول الإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية.[1]

الوضع الثالث: عدم قبول طلب الامتياز

إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحقيقا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمرين الطالبين لحق الامتياز، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة

عند نهاية الدراسة من طرف اللجنة و لم يقبل الملف يعلم الوالي طالب الامتياز بالملف عن طريق رسالة معللة برفض الامتياز. و في هذه الحالة تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية.

ثانيا _ دعوى التعويض عن الأضرار:

التعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات جزاء يرتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية، فقد لا يوفي المرء بتعهد التزم به أو يخل بواجب من الواجبات التي يفرضها عليه القانون، تدخل دعوى التعويض أمام القضاء الإداري ضمن دعاوى القضاء الكامل أو المسؤولية، ويقصد بها الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الحاصلة بالمدعي من جراء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية.

في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، نجد الكثير من الدعاوى التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة ممثلة في الوالي أو في مديرية أملاك الدولة من أجل طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم من

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص 45.44

جراء الامتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية القاضية بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بالطرق غير القانونية.

قد تتعلق الدعوى كذلك بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز.

فنصت المادة 26 من القانون رقم 10_03 المؤرخ في15 أوت 2010 على أن:**" يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة" .**

عرف القضاء الإداري دعاوى تتعلق بطلب التعويض رفعها الأفراد ضد الإدارة، المتمثلة في الولاية أو مديرية أملاك الدولة بسبب منح أراضي المدعين إلى الفلاحين المنتجين بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الوطنية ، لكن القضاء أثبت ملكيتها للمدعين[1].

يستحق المدعون في مثل هذه القضايا، التعويض عن الحرمان من استغلال ملكيتهم أو عن فقدانهم لملكيتهم إذا قامت الإدارة بتخصيصها لإنجاز المشاريع.

ويتحقق هذا التعويض إذا رفضت الإدارة إعادة الأراضي لمالكيها رغم الاعتراف لهم قضائيا بالملكية.

فالتعويض في هذه الحالة لا يقوم على إخلال المدعى عليه بالتزاماته وانما يقوم على أساس القانون.

ذلك لأن قانون التوجيه العقاري قد خول التعويض للملاّك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها الطابع الفلاحي أو نتيجة لاستصلاحها.[2]

في هذا الصدد قضى مجلس الدولة بتاريخ 2007/06/27،بأن عملية إدماج أراضي المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع ولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة قانونا و يتضمن مبلغ التعويض و الغرض الذي سوف تخصص له الأرض**"... حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الاستغلال منذ 2004 هو الأخر مؤسس مما يتعين الاستجابة له....." .**[3]

---

[1] سيدعلي زادي، المرجع ذاته و الصفحة.

[2] -سيدعلي زادي، المرجع ذاته، ص 47.46

[3] -مجلس الدولة الغرفة الرابعة، قرار رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27،مجلة مجلس الدولة، عدد 09،لسنة 2009 ص 118.

المبحث الثاني: منازعات العقار الحضري

تندرج المنازعات القضائية المترتبة عن الملكية العقارية العامة في مجال العقار الحضري ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام. حيث توسعت رقعة المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري بشكل كبير خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها مدعية أو مدعى عليها.

تشكل هذه المنازعات نسبة لا يستهان بها، بحيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله، على غرار المنازعات المتعلقة برخص البناء وحقوق الارتفاق، وبيع الأملاك العمومية الاقتصادية في مجال الاستثمار، والتي في مجملها من اختصاص القاضي الإداري لذا سيتم التركيز على النماذج البارزة المطروحة بكثافة أمام مرفق القضاء الإداري ،خاصة ما يتعلق بالمحلات ذات الطابع السكني والحرفي والمهني، و لعل المنازعات المترتبة على تطبيق القوانين المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة **(المطلب الأول)** وكذا السكنات الوظيفية**(المطلب الثاني)** كانت أكثر المنازعات بحكم كثرة وشيوع حالاتها في الواقع و بالتالي إمكانية أكبر لنشوب منازعات أو خصومات فيها.

المطلب الأول: منازعات التنازل عن أملاك الدولة

أمام تزايد حركة البناء والتعمير التي قامت بها الإدارة الجزائرية لتلبية حاجيات المواطنين المتزايدة على السكن، نتيجة النمو الديمغرافي المتسارع من جهة، وعملية النزوح من الأرياف إلى المدن من جهة أخرى، تزايدت ممتلكات الدولة العقارية، مما خلق صعوبة في تسييرها، على الرغم من استحداث شركات وهيئات كلفت بذلك، إضافة إلى عجز الدولة عن صيانتها لما تتطلبه من أموال ونفقات باهضة، فضلا عن المنازعات الناجمة عن استغلالها[1]،الأمر الذي أدى بالمشرع بداية إلى إصدار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية، الملغى بموجب القانون 2000-06 المؤرخ 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001ثمصدر المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت2003 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل

[1]- علي بن شعبان، **النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ودواوين الترقية والتسيير العقاري**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، تصدرها جامعة إبن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد 04 ،ديسمبر 2017.ص130.

2004/01/01 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي 06-269 الممضي في 2006/09/02 الذي مدد أجل التنازل المذكور في المادة 18 إلى غاية 2010/12/31 ثم عدل بموجب المرسوم التنفيذي 13-153 الممضي في 2013/04/15الذي عدل المادة 09 منه ومدد الآجال (آجال إيداع ملفات طلبات التنازل) إلى غاية 2015/12/31.

ثم عدل بالمرسوم التنفيذي 14-119 الذي عدل جزئيا في المادة 09 ثم عدل بالمرسوم 211/15 الممضي في 11 غشت 2015الذي عدل في المادة 11 منه، وميز في الجهة التي يتم أمامها إيداع طلب الشراء بين الأملاك العقارية التابعة للدولة أين يتم إيداع الطلب لدى لجنة الدائرة، وبين طلبات شراء الأملاك العقارية المسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري، أين يتم إيداعها لدى لجنة الديوان المعني، و تمم أحكام المرسوم التنفيذي 03-269 **بفصل ثاني مكرر** يتضمن المواد من **16 إلى 16مكرر 07** يتضمن كيفيات التنازل، و أوجب تحويل كل الملفات المودعة لدى لجنة الدائرة من أجل شراء الأملاك التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري في أجل لا يتعدى شهرين إبتداءا من نشر القانون بالجريدة الرسمية ومدد الآجال إلى غاية 2017/12/31.

ليلغى مؤخرا بموجب **المادة 24** من المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018 .

لكن تطبيق هذه المنظومة القانونية على أرض الواقع أفرز العديد من المنازعات سواء على المستوى الإداري أو القضائي، الأمر الذي يستوجب تحديد مجال التنازل عن هذه الأملاك **(الفرع الأول)** ثم تبيان الهيئات المختصة في الفصل في مثل هذه المنازعات **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: مجال التنازل عن أملاك الدولة

التنازل هو إجراء قانوني استحدثه المشرع الجزائري، القصد منه تحويل الملكية العقارية من المالك إلى المستأجر، حيث تقوم الدولة بنقل الأملاك العقارية سواءا أكانت تابعة لها أو كانت مسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري، إلى الشاغل الشرعي لها سواءا كانت محلات ذات استعمال سكني أو مهني أو تجاري مقابل ثمن لا يقل عن قيمتها التجارية [1]

إن مجال التنازل عن أملاك الدولة يتبين من خلال تحديد طبيعة هذه الأملاك محل المنازعات **(أولا)** ثم الأشخاص الذين يخول لهم القانون حق الاستفادة من التنازل**(ثانيا).**

[1]- كريم حرز الله، **الطبيعة القانونية للتنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 05 ،العدد01 لسنة 2020، ص 231

أولا- الأملاك العقارية القابلة وغير القابلة للتنازل ووجوب تسبيب رفض التنازل:

الدولة والجماعات المحلية كغيرها من الأشخاص الاعتبارية تتوافر على أملاك خاصة، وتدخل المحلات السكنية في إطار الأملاك الوطنية الخاصة، لذلك فإن تدبيرها وتنظيمها يخضع للقواعد العامة مالم يوجد نص خاص ونظرا لعدم تطرق المشرع الجزائري من خلال أحكام المرسوم التنفيذي 03-269 الملغى و لا المرسوم التنفيذي 18-153 الساري المفعول لتحديد هذه الأملاك العقارية القابلة للتنازل سواءا تعلق الأمر بالعقارات التابعة للدولة أو لدواوين الترقية و التسيير العقاري يمكننا الاستئناس بما جاء في نصوص القانون 81-01 المذكور أعلاه والتي تتمثل في:[1]

1- الأملاك العقارية القابلة للتنازل:

أ_ الأملاك العقارية القابلة للتنازل في القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير1981:

تتمثل الأملاك القابلة للتنازل فيما يلي:

_المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66_102 المؤرخ في 06 مايو1966[2] ،و البنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70_11 المؤرخ في 22 يناير 1970[3] المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.

صدر في هذا الصدد قرار عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 78633 بتاريخ07/04/ 1991وجاء فيه ما يلي: **"من المقرر قانونا بموجب المادة 15 من الأمر رقم 70_11 المؤرخ في22 جانفي 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة ، أن العقارات السكنية أو المهنية المؤممة التي أعطيت أو التي تم نقلها أو تعيينها إلى مؤسسات أو هيئات عامة يعاد إدراجها ضمن أملاك الدولة.**

ولما كان الثابت في قضية الحال أن السكن موضوع النزاع يدخل ضمن أملاك الدولة، فإن مقرر الوالي المتضمن بيع السكن إلى المطعون ضده في إطار قانون التنازل عن أملاك الدولة يعد مقررا قانونيا"

المحلات السكنية و البنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.

---

[1]-علي بن شعبان ،المرجع السابق، ص 131.

[2]-الأمر رقم 66_102 المؤرخ في 06 مايو 1966 ،**المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة**، ج ر عدد1966/36

[3]-الأمر رقم 70_11 المؤرخ في 22 يناير 1970، **المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة**، ج ر، عدد 1970/09.

_المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسيرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

في هذا الشأن قررت المحكمة العليا الغرفة الإدارية بتاريخ1992/12/06 ما يلي:

"ولما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الشقة المتنازع عليها ملك للدولة، ولم تعط مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني ولا ينتج آثاره"

_المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية، والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في القانونرقم80_11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة1981لاسيما المادة 88 منه.

_المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.

_المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1، 2،3 و 4 من المادة 2 من القانون رقم81-01المؤرخ في 07 فبراير 1981 ،و الحقوق التجارية المرتبطة بها، والمتعلقة أساسا بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة والتي آلت إليها بموجب القانون، وتلك التي تسيرها إدارة أملاك الدولة، و كذا التابعة للجماعات المحلية وللنقابات البلدية آنذاك.

إلى جانب الأملاك العقارية المعنية بالتنازل المحددة بموجب المادة 02 من القانون 81-01 أعلاه نجد أن مجال التنازل يمتد إلى العقارات المشاعة بين الدولة والخواص.[1]

وطبقا للمادة 90 من المرسوم التنفيذي 12-427 المحدد لشروط إدراج الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك يمكن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة غير المخصصة أو التي ألغي تخصيصها و التي لم تعد صالحة للمصالح و المؤسسات العمومية بالتراضي في إطار عملية التنازل بناءا على رخصة من الوزير المكلف بالمالية، بثمن لا يقل عن قيمتها التجارية، لفائدة الخواص في حالات :

أ –الشيوع: هنا تتنازل الدولة عن حقها في قطعة أرض بينها وبين الخواص.

ب –الأراضي المحصورة: كأن تتنازل الدولة لأحد جيرانها الخواص على قطعة أرض تابعة لها والتي هي بدون منفذ.

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق،ص50.49

ج- الشفعة القانونية : الممارسة من قبل الخواص على تابعة للأملاك الوطنية الخاصة كما هو الحال عند رفع التخصيص على جزء من طريق وطني فيكون للخواص المجاورين الحق في استعمال الشفعة.

د- الجوار : عندما تكون قطعة الأرض المحاذية موضوع البيع لا تشمل وحدة عقارية قابلة للبناء أو إذا لا يمكن استخدام هذه الأرض بصفة عادية بمفهوم قواعد البناء والتعمير

ه –ضرورة إعادة إسكان الملاك المنزوع ملكيتهم

و – في حالة استحالة بيع العقار بالمزاد العلني بعد محاولتين متتاليتين.[1]

ب_ الأملاك العقارية القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في07 أوت2003:

تتمثل الأملاك العقارية القابلة للتنازل في إطار هذا المرسوم في:

_الأملاك العقارية التابعة للدولة.

_الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة تحت حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004[2]

2- الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل:

نظرا لتغير المنظومة القانونية لعملية التنازل وأمام تعدد القوانين المنظمة لهذه العملية سيتم تحديد هذه الأملاك في إطار أحكام القانون رقم 01/81 المؤرخ في07 فبراير 1981) ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003 و المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04يونيو 2018

أ_ الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل في القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير1981 :

تتمثل الأملاك غير القابلة للتنازل فيما يلي:

_البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بعد تقرير المصالح الإدارية المختصة.

_البنايات والمحلات المعنية بإجراء المراصفة أو التجديد وفقا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.

_المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية.

---

[1]-علي بن شعبان، المرجع السابق، ص 131.

[2]-سيدعلي زادي، المرجع ذاته،ص51

_البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من قانون المالية لسنة 1981 التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي ، والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.

_مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة والهيئات العمومية، و المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية و المنجمية.

وفي ذلك صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 144629 بتاريخ1999/02/22 وجاء فيه:

"يستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل يعد سكنا وظيفياً ويدخل في نطاق المرسوم رقم 89_10 الصادر في 1989/02/07 المتضمن تحديد وضبط كيفية التنازل عن السكنات وكذلك المنشور الولائي الصادر في1990/11/26والذي يبين الحالات الخمس التي لا يمكن التنازل عنها ومنها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية مما لا يمكن التنازل عنه " .

_المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات و الأجهزة العمومية.

_البنايات الفردية من النوع الرفيع

_المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة، بعد ترخيص الوزير أو الوزراء المعنيين تبعا لعناصر كل ملف وكل فرع نشاط على حدة.

_المحلات والعقارات المرتبة كآثار تاريخية.

_الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي.

_المساكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ب_ الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07أوت2003:

يستثنى من البيع في إطار هذا المرسوم الأملاك العقارية التالية:

_الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول جانفي2004.

_الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كيفيات التنازل عنها بموجب نص لاحق.

السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية

الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي[1]

[1]-المرجع ذاته، ص 53.52.

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع بموجب إصداره للمرسوم التنفيذي 18-153 قد تخلى عن شرط السكنات المستغلة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 2004/01/01 و أدخل كل الأملاك العقارية سواءا التي بدأ استغلالها قبل هذا التاريخ أو بعده، بشرط الشغل الفعلي للملك العقاري محل طلب التنازل و دفع الثمن فورا أو بالتقسيط .[1]

3- **وجوب تسبيب رفض التنازل**:

إذا قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجارية تابعة للقطاع العمومي بالرفض وعدم القبول فعلى الإدارة تسبيب رفضها سواء بعدم توافر الشروط المنصوص عليها قانونا في العقار المراد الحصول عليه أو بكون العقار غير قابل للتنازل.

أكدت ذلك المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها الصادر بتاريخ1997/03/26تحترقم 116647،فقالت: **" حيث أ ن المستأنف عليها كانت مستأجرة من البلدية محلاً ذا استعمال مهني كصيدلية بموجب العقد المؤرخ في1984/04/01،حيث إنه في إطار التنازل عن أملاك الدولة، التمست السيدة (ب.ب.أ) شراء المحل المذكور،**

حيث إنه بمقتضى قرار لجنة الدائرة فإن طلبها قوبل بالرفض،

حيث أنه بناء على طعن المستأنف عليها فإن اللجنة الولائية أيدت قرار الرفض،

حيث إن السبب الوحيد المثار من طرف اللجنة المذكورة أعلاه يتمثل في كون المحل ذا منفعة عمومية،

حيث إن المادة 03 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في1981/02/07المتضمن التنازل عن أملاك الدولة صنفت قائمة الأملاك القابلة للتنازل،

حيث إنه بسبب عدم وضوح أسباب الرفض فإنه يتعذر بذلك تصنيف المحل المتنازع عليه من ضمن الأصناف المذكورة في المادة03 ،حيث إن قرار الرفض اتخذ بمخالفة مقتضيات القانون رقم 81_01 المؤرخ في 1981/02/07،فيتعين بالتالي القول بأنه اتخذ خرقا للقانون".

[1] كريم حرز الله، المرجع السابق، ص 232.

ثانيا- الأشخاص المستفيدون من التنازل:

يجب أن يكون العقار المراد التنازل عنه عبارة عن عقار مبني لأن عملية التنازل لا تشمل القارات غير المبنية [1]

يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل، الأشخاص الطبيعيون ذو و الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والموفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل و الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة.[2]

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت2003 على ما يلي:

" يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه ،لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية " أكدت ذلك المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 89198 بتاريخ1992/12/06جاء فيه :

"من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملكاً من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما: الحيازة على سند أولا ، وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانيا .ومن المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توافر هذين الشرطين معا، تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا.

ولما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، ولم تعط مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني و لا ينتج آثاره"

غير أن الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم الطلاق لحضانة الأولاد لايخول لها القانون الاستفادة منه لأن حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة.

فجاء في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 81197 بتاريخ1990/12/23 أنه:

" من المقرر قانونا يجوز للقاضي في حالة الطلاق أن يعين من الزوجين من يمكنه الانتفاع بحق الإيجار لأجل حضانة الأولاد ولا يكتسب حق السكن الممنوح للمطلقة باعتبارها حاضنة الصبغة النهائية بل ينتهي بانتهاء مدة الحضانة لأن هذا الحق مقصور على الانتفاع وليس سندا للملكية ومن ثم فإن إبطال عقد التنازل لفائدة الزوج في قضية الحال ليس له أي مبرر قانوني ".

أما بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني فإنه يمكن أن يترشح لاكتسابها الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية و شركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص

[1] بن شعبان، المرجع السابق، ص132.

[2]-عمر حمدي باشا و ليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 284.

الجزائري و التي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية و الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون و أنهم موفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.[1]

غير أنه لا يستفيد الشاغلون الشرعيون للأملاك العقارية ذات الاستعمال التجاري أو المهني أو الحرفي الراغبون في شراء محلاتهم، من صيغتي الدفع بالتقسيط أو تخفيض القيمة.

و من أجل تكريس مبدأ المساواة بين كل أفراد المجتمع ، يجب أن لا تتعدى الاستفادة من عملية التنازل محلاً واحدا سواءا أكان سكنيا أو تجاريا أو حرفيا أو مهنيا.

و يجب أ ن يخضع مقرر التنازل إلى شكلية الإشهار العقاري.

قررت في ذلك المحكمة العليا الغرفة الإدارية:

"من المقرر قانونا أن كل تنازل عن أملاك الدولة لصالح أشخاص يخضع إلىقواعد الإشهار حرصا على تساوي حظوظ المترشحين.

ومن ثم فإن القرار الإداري المخالف لهذا المبدأ يعد مشوبا بعيب خرق القانون.

ولما كان من الثابت _ في قضية الحال _ أن المقرر الإداري الذي منح القطعة الأرضية دون استيفائه لشكلية الإشهار والتي هيمن النظام العام، خالف القانون وتجاهل مبدأ مساواة المواطنين أمام القانون. ومتى كان كذلك استوجب إبطال القرار المطعون فيه".

وبموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 13-153 المؤرخ في 2013/04/15 فإنه أقصي من الاستفادة من التنازل عن الأملاك العقارية المترشحون الذين سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذي نفس الاستعمال من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية الموجهة للسكن.

كما يستثنى من الاستفادة بموجب المرسوم التنفيذي 119/14 الذي عدل جزئيا المادة 09 أعلاه من الأحكام المنصوص عليها فيما يخص خصم المبالغ المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل الراغبون في شراء مسكن في إطار هذا المرسوم الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانة مالية قصد بناء أو ترميم أو شراء مسكن .[2]

---

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص56.55.

[2]-المرسوم التنفيذي 14-119المؤرخ في 2014/03/24،يعدل المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 غشت 2003 **الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004**، ج ر عدد 19 لسنة 2014.

الفرع الثاني: الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة

من أجل تنفيذ عملية التنازل أحدث المشرع لجانا إدارية خاصة للنظر في هذه العملية **(أولا)** كما خول للمواطنين الذين تم المساس بحقوقهم إمكانية الطعن القضائي أمام القاضي الإداري **(ثانيا)**

أولا _ اختصاص لجان الطعن الإدارية:

بداية أحدث المشرع للنظر في عملية التنازل عن أملاك الدولة لجنة الدائرة ولجنة الولاية إلا أنه بموجب المرسوم التنفيذي 211/15 المؤرخ في 11 /08/ 2015 المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 03-269 وبالضبط المادة 02 التي عدلت المادة 11 منه وبموجب التعليمة الوزارية رقم 01 المؤرخة في 2016/01/05 [1]التي أكدت على ضرورة إيداع طلب شراء الأملاك العقارية التابعة للدولة من طرف المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة .

وتممت أحكام المرسوم التنفيذي 03-269 بفصل ثان مكرر عنوانه كيفيات التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من قبل دواوين الترقية والتسيير العقاري يتضمن المواد من 16إلى 16 مكرر 07 فأصبحت تودع طلبات شراء الأملاك العقارية التي تسيرها دواوين الترقية و التسيير العقاري، من طرف المقبل على الشراء وجوبا لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري.

1- إيداع طلب التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة لدى لجنة الدائرة:

يقدم الطلب مرفقا بملف من الشاغل الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها الوالي أو الوالي المنتدب المختص إقليميا [2]لهذا الغرض و تتكون حسب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 18-153 من :

رئيس الدائرة رئيسا

ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة

ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن

رئيس أو رؤساء المجالس الشعبية البلدية المعنية

و توسع اللجنة إلى ممثل مدير الثقافة عندما يتضمن جدول الأعمال أملاك عقارية تقع داخل القطاعات المحمية.

وتتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة.

---

[1]- التعليمة الوزارية المشتركة المؤرخة في 2016/01/05، المتضمنة وضع حيز التطبيق الأحكام الجديدة التي تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح يناير 2004.

[2]- المادة 12 من م ت 18-153

و يرفق طلب التنازل حسب المادة 12 من نفس المرسوم بالسند الشرعي لشغل الملك العقاري ووثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة، و وكذا نسخة طبق الأصل لبطاقة هوية المشتري أو نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي، وتتولى مصالح الدائرة الأمانة التقنية للجنة ويتعين عليها الفصل في كل طلب شراء في أجل **شهرين** إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب.

في حالة قبول الملف يجب أن يبلغ المقبل على الشراء برسالة مضمونة مع الإشعار بالاستلام تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن وفي هذه الحالة يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد 01 إبتداءا من تاريخ استلام التبليغ، و في حالة رفض الملف أشار المرسوم التنفيذي رقم 18-153 في المادة 14 منه أن يكون الرفض معللا و يبلغ للطالب.

وتوجه الطعون ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية أو المقاطعة الإدارية خلال شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ وتكلف اللجنة الولائية بالنظر في الطعون التي يقدمها المقبلون على الشراء في أجل شهر واحد إبتداءا من تاريخ إخطارها وتتكون من:

-الوالي أو الولي المنتدب رئيسا

-المدير الولائي لأملاك الدولة

-المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن[1]

2- إيداع طلب التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية و التسيير العقاري

كما سبق الإشارة إليه كانت طلبات الشراء بالنسبة للأملاك التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري إلى غاية سنة 2015 تقدم بنفس الإجراءات التي تخضع لها الأملاك العقارية التابعة للدولة لكن بصدور المرسوم التنفيذي 15-211 المؤرخ في 11 غشت 2015 المعدل للمرسوم التنفيذي 03-269 فقد فصل في إجراءات وكيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة و الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، و هو ما أكد عليه المرسوم التنفيذي 18-153 الذي ألغى المرسوم 03-269 بموجب المادة 24 منه.

فأصبحت طلبات الشراء للأملاك العقارية التي تسيرها دواوين الترقية و التسيير العقاري تودع من قبل المقبل على الشراء لدى لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني ويرفق الطلب بملف كامل و تتكون هذه اللجنة حسب المادة 19 من المرسوم التنفيذي 18-153 من :

-المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني رئيسا

[1]- حرز الله، المرجع السابق،ص232 .

-ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.

-ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن أو المدير الولائي المكلف بالسكن.

-ممثل مدير الصندوق الوطني للسكن.

وتجتمع اللجنة مرة واحدة في الشهر بناءا على استدعاء من رئيسها وتتولى مصالح ديوان الترقية و التسيير العقاري الأمانة التقنية للجنة، و يتعين عليها الفصل في طلب الشراء في أجل شهر واحد إبتداءا من تاريخ إيداع الطلب ويجب عليها أن تبلغ المقبل على الشراء برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام قراراها و ثمن التنازل.

ووثيقة الالتزام بالشراء تعد طبقا للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

و في حالة قبول الملف يتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر واحد إبتداءا من تاريخ استلام التبليغ، و يقوم بالتسديد حسب صيغ الشراء المحددة قانونا.

وفي حالة رفض الملف الذي يجب أن يكون معللا توجه الطعون المحتملة لقرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري لدى لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة، أو المديرية المنتدبة المكلفة بالسكن للمقاطعة الإدارية في أجل شهر واحد إبتداءا من تاريخ استلام التبليغ وتتكون هذه اللجنة حسب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 18-153 من :

-مدير الولاية المكلف بالسكن أو المدير المنتدب المكلف بالسكن رئيسا.

-ممثل أملاك الدولة للولاية.

-المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.

و تكلف اللجنة بدراسة الطعون التي يقدمها المقبلون على الشراء و الفصل فيها خلال أجل **15 يوما** من تاريخ الإخطار.

- أما بالنسبة للملفات المتعلقة بطلب شراء الأملاك العقارية التي تسيرها دواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة قيد الدراسة على مستوى لجان الدائرة فيجب تحويلها تطبيقا للمرسوم التنفيذي 15-211 أعلاه في أجل لا يتعدى شهرين 02 من نشره في الجريدة الرسمية إلى مكاتب دواوين الترقية والتسيير العقاري.[1]

[1] المرجع ذاته، ص 235. 237.236

ثانيا- اختصاص القاضي الإداري:

إن عمليات التنازل عن أملاك الدولة ترتبت عنها آثار ومنازعات سواء أكانت بين الأشخاص المستفيدين ، أم بين الشاغلين وإدارة أملاك الدولة أم بين الشاغلين والإدارات العمومية.

ولقد أفرزت هذه المنازعات نوعا من التضارب في الأحكام شكلاً ومضموناً، بسبب الغموض في النصوص، فقضت بعض الأحكام بعدم الاختصاص النوعي وفرض البعض الآخر إدخال الإدارة في نزاعات بين المستفيدين[1]

إن المبدأ العام هو أن منازعات الأملاك الخاصة للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري مثلها مثل منازعات الأملاك العامة و لا تخضع لاختصاصالقاضي العادي إلاّ بنص صريح في القانون خلافا لذلك يرى بعض الحقوقيين أن الاختصاص يعود إلى الجهات القضائية التابعة للقانون العام في حالة رفض الطعن المقدم إلى لجان الطعن الإدارية أو عدم تلقي الرد في الآجال المحددة.

و تؤكد هذا الطرح المادة 35 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07فبراير 1981 الناصة على أنه:

" يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا قضائيا في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام ".

لذلك قيل إن المقصود بهيئات القانون العام في هذه المادة هي المحاكم العادية، و هو ما يتأكد من نص المادة **07 مكرر** من قانون الإجراءات المدنية القديم، عندما جعلت من اختصاص المحاكم، المنازعات المتعلقة بالإيجارات الفلاحية والأماكن المعدة للسكن أو لمزاولة مهنية والتي تكون الدولة طرفا فيها.

غير أن اجتهاد المحكمة العليا في إطار تفسير المادة 35 من القانون رقم81-01المؤرخ في 07 فبراير 1981، استقر على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل. فأكدت في قرارها المؤرخ في1993/03/22على:

" إن الأمر يتعلق بعقد (إيجار- بيع) الذي له طابع إذعان إداري ومن ثم فإن المنازعة المتعلقة به تخضع لاختصاص الجهة القضائية الإدارية ".

يؤكد الفقه ما ذهبت إليه المحكمة العليا بأن القاضي الإداري هو قاضي القانون العام بالنسبة للإدارة(المعيار العضوي).[2]

كما أن كل القرارات المتخذة في إطار تطبيق قوانين التنازل عن العقارات التابعة للدولة، هي قرارات إدارية من قرارات لجنة التنازل عن العقارات التابعة للدولة، العقود الإدارية المحررة من قبل إدارة أملاك الدولة،

[1]-عبد الحفيظ بن عبيدة، **إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 32.

[2]-سيدعلي زادي، المرجع السابق،ص61.

قرارات الوالي إثر الطعون أمام لجنة الولاية في قرارات لجنة الدائرة، ينظر في مشروعيتها حسب الفقهاء القاضي الإداري(المعيار المادي) .

ينبغي التأكيد في الأخير على أنه بتصفح المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003 ، المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ،لمنجد إشارة إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التنازل عن تلك الأملاك ،وبالتالي يمكن تطبيق القواعد العامة القاضية باختصاص القاضي الإداري.

المطلب الثاني: منازعات السكنات الوظيفية

يعتبر السكن الوظيفي من أولويات الموظف العام سواءا كان هذا السكن ممنوحا لصالح الخدمة أو لضرورة الخدمة الملحة باعتبار أنه يقوم بدور كبير في إدارة و تسير الشؤون العامة ومن ثمة ضمان استمرارية المرافق العامة لذلك فقد تدخل المشرع الجزائري وبين كيفية شغله بموجب المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن [1]إضافة إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الإمتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن،[2] المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2002/02/05 [3].

هذه النصوص التنظيمية هي التي رسمت الإطار العام وحدود منح المساكن الوظيفية، وجعلت لها نطاقا خاصا بها، و على الرغم من ذلك نتجت عن تطبيقها العديد من المنازعات خاصة تلك المتعلقة بإنهاء الاستفادة منها، ومدى جواز التنازل عنها لصالح الموظف الذي يشغلها، كون أن الإدارة بحاجة ماسة لهاته السكنات لضمان السير الحسن و الأمثل لمصالحها، بالإضافة الى أنها محكومة بقاعدة عدم جواز التصرف

---

[1]- المرسوم التفيذي89-10المؤرخ في 1989/02/07 **المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات،** ج ر عدد 06،لسنة 2002.

[2]-أنظر الجريدة الرسمية ،العدد21،المؤرخة في 1989/05/24.

[3]-أنظر الجريدة الرسمية ،العدد20،المؤرخة في 2002/03/20.

في الأملاك الوطنية العمومية وذلك بعدم جواز التنازل عن السكن الوظيفي، و الموظف بأمس الحاجة للتنازل عنه لصالحه من أجل ضمان وتحقيق استقراره الاجتماعي[1]

وبالرغم من ضبط المشرع الجزائري للنظام القانوني للسكنات الوظيفية إلا أن القضاء الجزائري لم يستقر في مجال الاختصاص القضائي من خلال التنازع في الاختصاص ما بين القضاء العادي والقضاء الإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بها،برز هذا التنازع نتيجة الاختلاف في تفسير النصوص وتحديد الطبيعة القانونية لتصرف الإدارة التي بموجبه تمنح امتياز السكن، الذي يتم بموجب سند امتياز. حيث استقر الأمر في تفسيره على أنه قرار إداري يمنح بالإرادة المنفردة للهيئة المستخدمة و لا تكون إرادة الشاغل محل اعتبار.

يلحق كذلك هذا القرار أذى بذاته وله طابع تنفيذي، الأمر الذي يعطي للقاضي الإداري الاختصاص في فحص مشروعيته في مرحلة أولى في حالة ما إذا كان معيبا بإحدى العيوب التي تجعله قابلا للإلغاء **(الفرع الأول)** ثم في مرحلة ثانية تتسع سلطاته في دعاوى القضاء الكامل **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي

إن المبدأ المكرس في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو أن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري، هي التي يكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري وهي القاعدة العامة لمنح الاختصاص للقضاء الإداري وفقا لمعايير تكرس اختصاصه لفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي**(أولا)** الأمر الذي يدفعنا بالبحث عن كيفية فحص هذه المشروعية من قبل القاضي الإداري **(ثانيا).**

أولا_ معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية:

فكرة الاختصاص القضائي مرتبطة أساس بالمعايير المانحة الاختصاص ،الأمر الذي نجده كذلك في منازعات السكنات الوظيفية باعتبارها منازعة إدارية في الميدان العقاري من خلال المعيار العضوي **(1)**والمعيار المادي**(2).**

1- **المعيـــار العضـــوي**:

من خلال المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يتبين أن المشرع الجزائري أخذ بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص الهيئات القضائية الإدارية، أي أن العبرة في تحديد اختصاص القضاء الإداري

[1]-جمال بوشنافة ،**السكن الوظيفي بين إنهاء الاستفادة منه و مدى جواز التنازل عنه،** جامعة الدكتور يحي فارس بالمدية ،الجزائر،ص47.

تكون بمشاركة الإدارة سواء أكانت مدعية أو مدعى عليها. وعليه فإن القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بامتياز السكن الوظيفي بمجرد أن يكون شخص عام طرفا في النزاع.

أكد مجلس الدولة على هذا المبدأ في عدة قرارات صادرة عنه، من بينها القرار المؤرخ في 2004/01/20 إذ أقر بما يلي:**"حيث أن المستأنف يدفع بأن النزاع يكتسي طابعا اجتماعيا وبالتالي فإنه من اختصاص المحكمة الاجتماعية، حيث إن المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية تنص على أنه:" تختص المجالس القضائية بالفصل ابتدائيا بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها والتي تكون الدولة أو الولايات أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها**

حيث إن القطاع الصحي هو مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية وهو طرف في النزاع ومن ثم فإن الغرفة الإدارية لما تمسكت باختصاصها قد أصابت. ...)[1]

في مقابل ذلك هناك من يكيف قرار منح الامتياز على أنه عقد إيجار، و بالتالي يخضع في منازعاته إلى الجهات القضائية العادية لأن الإدارة تتصرف كشخص عادي وتتعامل مع الأفراد وفقا لقواعد القانون الخاص، فكلما كان النزاع متعلقا بعلاقة إيجار عادية خاصة بهذه التصرفات، يؤول الاختصاص بشأنها إلى القاضي العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيه. وما عداه يرجع إلى القاعدة العامة بإرساء المعيار العضوي.

غير أن السكنات الوظيفية تمنح للموظف من قبل الإدارة المستخدمة و لا يتعلق الأمر هنا بإيجار مكان معد للسكن. فتخضع المنازعة لاختصاص القاضي الإداري طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على سبيل الامتياز، ينص هذا المرسوم على أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب قرار امتياز الذي يكيف على أنه قرار إداري وليس عقد إيجار لأن الهيئة المستخدمة تمنحه بإرادتها المنفردة وليس لإرادة الموظف أي اعتبار ، وأن هذا الامتياز مؤقت ويمكن إلغاؤه من قبل الهيئة المستخدمة. لذلك فإن الرأي القائل باختصاص القاضي العادي غير صائب وهو ما أكدته المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 80864 بتاريخ1992/02/23 بقولها:

" حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص، ولا بعلاقة المؤجر بالمستأجر.حيث أنه في دعوى الحال، فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة

[1]-مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 010502، الصادر بتاريخ 2004/01/20 في قضية مدير القطاع الصحي تيقزيرت ولاية تيزي وزو ضد (م.ع) ، مجلة مجلس الدولة عدد ، 5 2004 ،ص175.

بموجب مقرر وليس بناء على مجرد عقد.حيث أنه نتيجة لذلك، فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه" و في نفس الاتجاه قضى مجلس الدولة في قرار مؤرخ في 2003/06/17 بقوله:

" حيث أن النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار سكن كما ينص عليه قانون الإجراءات المدنية، ولكن يتعلق النزاع بدعوى رامية إلى طرد المستأنف من السكن الوظيفي التابع للولاية، والذي منحه لمديرية الحماية المدنية لولاية... بموجب مقرر مؤرخ في ... لإسكان مدير الولاية.

وأنه بالتالي وعملا بأحكام قانون الإجراءات المدنية تعتبر الجهة القضائية الإدارية مختصة للفصل في هذا النزاع" .[1]

2- المعيـــــار المـــــادي:

بالعودة إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها قد نصت على الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية في حين لم تتعرض إلى المؤسسات والهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الاقتصادي التي تطبق عليها قواعد القانون الخاص.

بمفهوم المخالفة فإن الهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي لا تدخل في اختصاص القاضي الإداري، ومن ذلك هيئة الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعيةcnas.

لكن بالرجوع إلى القوانين الأساسية للمؤسسات والشركات العمومية الاقتصادية نجد فيها أحكاما خاصة يمكن أن تعطي الاختصاص للقاضي الإداري.

في هذه الحالة المعيار المادي هو الذي يحدد طبيعة النزاع فبالعودة مثلا إلى القانون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري[2]نجده لم يتعرض في أحكامه إلى امتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه، عكس ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتعلق بمنح السكنات الوظيفية على سبيل الامتياز. كما أن معظم الأنظمة الداخلية للمؤسسات والشركات الاقتصادية لا تتناول في أحكامها موادا تتعلق بالسكنات الوظيفية، فالمادة 07 من القانون المتعلق بعلاقات العمل[3]تقضي بأن النظام الداخلي هو وثيقة مكتوبة يحدد فيها المستخدم القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل والوقاية والأمن والانضباط وطبيعة الأخطاء المهنية ودرجات العقوبة.

---

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق،ص66.

[2]- المرسم التنفيذي 91-147 المؤرخ في 1991/05/12 **يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها**، ج ر عدد 25 لسنة 1991.

القانون رقم 90_11 مؤرخ في 1990/04/21، متعلق بعلاقات العمل، معدل و متمم، ج ر عدد 17لسنة 1990.

و ما دام أن عمال هذه المؤسسات يخضعون لقانون العمل ، فكيف يمكن اعتبار المساكن التي تمنحها المؤسسات الاقتصادية سكنات وظيفية؟

أمام انعدام النص على منح السكن الوظيفي في القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية، لابد من الرجوع إلى بعض النصوص القانونية الأخرى لإيجاد تفسير للمادة 07 من المرسوم المتعلق بمنح السكنات الوظيفية في إطار الامتياز.

تتضمن المادتان 55 و 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية[1]على حالتين إذا تحققتا فإن النشاط التي تقوم به المؤسسة العمومية يعد عملا إداريا.

تنص المادة 55 على أنه:

" عندما تكون المؤسسة الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة، أو جزء من الأملاك العامة الاصطناعية وذلك في إطار المهمة المنوطة بها، لضمان تسيير الأملاك العامة طبقا للتشريع الذي يحكم الأملاك العامة.

وفي هذا الإطار يتم التسيير طبقا لعقد إداري للامتياز ودفتر الشروط، وتكون المنازعة المتعلقة بملحقات عامة من طبيعة إدارية".

كما تنص المادة 56 على أنه: **"عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة، وتسلم بموجب ذلك، وباسم الدولة ولحسابها ترخيصات وانجازات وعقودا إدارية أخرى، فكيفيات وشروط حماية هذه الصلاحيات وكذا تلك المتعلقة بالمراقبة الخاصة بها تكون مسبقا موضوع نظام مصلحة يعد طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به.**

تخضع المنازعات المتعلقة بهذا المجال للقواعد المطبقة على الإدارة"

على هذا الأساس تعتبر المساكن التي تمنحها المؤسسات العمومية الاقتصادية لعمالها مساكن وظيفية، ومن ثمة تخضع المنازعات المتعلقة بها لاختصاص القاضي الإداري وفقا للمعيار المادي إذا تحقق الشرطان التاليين:

أ_عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للامتياز.

ب_ عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة[1].

[1]-قانون رقم 88_01 مؤرخ في 12 جانفي 1988 ،**يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية**، ج ر، عدد02 لسنة 1988.

ثانيا _ كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري:

إن قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره صادر بالإرادة المنفردة للإدارة فإنه يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء من خلال فحص المشروعية الخارجية له **(1)**وكذا مشروعيته الداخلية**(2).**

_ 1فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز:

إن قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره تصرفا صادرا بالإرادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء. فترتبط المشروعية الخارجية للقرار الإداري بصفة عامة بالأركان الخارجية له، وتتمثل في عيب عدم الاختصاص**(أ)** وعيب الشكل والإجراءات**(ب).**

أ- عيب عدم الاختصاص: يقصد به عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف أو اتخاذ قرار معين.فهو بلا شك أكثر العيوب الجدية التي يمكن أن تعيب القرار الإداري. وهو من النظام العام، يمكن إثارته من قبل أي جهة قضائية يعرض عليها القرار الإداري، حتى ولو كان رافع الدعوى مثيرا لوسائل أخرى للإلغاء.

يمكن أن يأخذ هذا العيب عدة أوجه: اغتصاب الوظائف أو السلطة و عدم الاختصاص الموضوعي و المكاني والزماني.

في مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية فإن أي منح أو إلغاء لامتياز أو تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة .

تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على ما يلي:

"يكون منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته".

و تنص المادة 4 من المرسوم نفسه على:

"يكون منح المساكن التي تحوزها المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري ناتجا عن مقرر يصدره مدير المؤسسة ويؤشره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا "

أما المادة 5 منه فتنص على ما يلي:**" يكون منح المساكن التي تملكها الجماعات المحلية أو تحوزها للانتفاع بها أو تملكها المؤسسات العمومية الإدارية التي تنتفع بها ناتجا، حسب الحالة، عن قرار من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي"**

---

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص 69.68.

يثبت الامتياز إذن سواء في إطار الضرورة الملحة للخدمة أم منفعة الخدمة بقرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا للدولة، أو الوالي إذا كان تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية. وعندما يكون المسكن تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني، يمنح الامتياز بقرار مدير المؤسسة[1]

يتضح مما سبق أنه في حالة ما اتخذ قرار المنح أو الفسخ خلافا لأحكام هذه المواد فإن القرار يعد مشوباً بعيب عدم الاختصاص، ما يمكن القاضي الإداري من إلغائه لعدم مشروعيته الخارجية[2].

ب_ عيب الشكل و الإجراءات:

يمكن تعريف هذا العيب أنه مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها، سواء أكانت المخالفة كلية أو جزئية . فهو عدم الالتزام والقيام بالشكليات والإجراءات المطلوب القيام بها عند إصدار قرار إداري و عدم التوقيع عليه أو إهمال شكلية تسبيب القرار الإداري إذا كان مطلوبا تسبيبه قانونا أو عدم القيام بالإجراءات الإلزامية لصدور القرار الإداري[3]

يجب لإصدار قرار إداري مراعاة بعض الأشكال والإجراءات التي ربما تكون كثيرة وثقيلة، لكن القاضي الإداري لا يشترط احترام جميع الأشكال لأن ذلك يؤدي إلى شل النشاط الإداري. فيميز بين الشكليات الأساسية و الشكليات الثانوية،

إذن مخالفة الشكليات الأساسية وحدها التي تسمح بالإلغاء بواسطة دعوى تجاوز السلطة، وهي تقديرية متروكة لقاضي الموضوع حسب كل حالة على حدة.

في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية فإنه طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ، يجب مراعاة بعض الشكليات سواء في عملية المنح أو الفسخ. فعلى رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ مقرر المنح أو الفسخ أن يستشير المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته كما يتعين التأشير على مقرر المنح الذي يصدره مدير المؤسسة من قبل رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا و في حالة مخالفة هذه الشكليات يعرض القرار المتعلق بالمنح أو الفسخ للإلغاء بسبب عيب الشكل والإجراءات.

---

[1] أعمر يحياوي، **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية**، دار هومة الجزائر 2001، ص 133

[2]- سيدعلي زادي، المرجع السابق،ص71.70.

[3]-عبد العظيم سلطاني، **تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية،الجزائر،2010 ، ص.127

2- فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز

قد يكون القرار الصادر في مجال الامتياز السكني مخالفا للمشروعية الخارجية كما ذكرنا أعلاه، غير أنه في كثير من الأحيان يكون معيبا في جانبه الداخلي ما يجعله قابلا للإلغاء القضائي، ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري بأركانه الداخلية المتعلقة أساسا بعيب الانحراف في استعمال السلطة(أ) وعيب مخالفة القانون (ب).

أ_ عيب الانحراف في استعمال السلطة: هو استخدام الإدارة لسلطتها من أجل تحقيق غاية غير مشروعة سواء باستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة أم بابتغاء هدفا مغايرا للهدف الذي حدده القانون والذي من أجله منحت لها هذه السلطات ويترك للإدارة سلطة تقدير المصلحة العامة والهدف المحدد قانونا.

يأخذ عيب الانحراف في استعمال السلطة مظاهر متعددة تتمثل أساسا في البعد عن المصلحة العامة، وذلك من خلال استهداف أغراض شخصية أو محاباة الغير أو غرضا سياسيا أو حزبيا، قد يأخذ هذا الانحراف صورة مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف بالسعي إلى تحقيق هدفا آخر غير المحدد قانونا.

لو طبقنا ما ذكرنا في مجال السكنات الوظيفية ، نجد أن المرسوم التنفيذي رقم89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ،ينص في مادته 12 على أنه سوف تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة وتطبيقا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 وحدد قائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر ودون دفع مقابل الإيجار.

فلو صدر قرار منح امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانونا فإنه يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة وقاعدة تخصيص الأهداف، لأن الهدف من السكن الوظيفي في هذا الإطار تقتضيه نوعية المهمة المزاولة ومن ثمة يعرض للإلغاء.

وقد يكون الانحراف في استعمال السلطة بإساءة استعمال الإجراءات، فقد يحدد القانون إجراءات معينة يجب إتباعها من قبل الإدارة في إصدارها القرار الإداري ، لكن رغم ذلك يصعب على القاضي الإداري الوصول إلى الغاية التي يتم من أجلها إصدار القرار، نظرا كون الإدارة تلجأ إلى استعمال إجراءات أخرى بدلاً من الأولى للتغطية على قرارها الحقيقي.

فلو شغل موظف مسكنا وظيفيا دون إثبات حيازته لسند امتياز، من المفروض أن يتعرض لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنية، لكن رغم ذلك تتخذ الإدارة مثلا قرارا بالترميم لتغطية الحالة الأولى، وبالتالي يكون المسؤول المعني منحرفا باستعمال سلطته لغرض محاباة الموظف المعني بالطرد.

صدر في هذا المعنى عن الغرفة الأولى لمجلس الدولة بتاريخ2004/06/15قرار جاء فيه:

"حيث إن المستأنف يتمسك بأنه يشغل فعلا مكتب البريد السابق الكائن بحي بن بولعيد مؤكدا بأن إدارة البريد والمواصلات أنجزت مكتبا جديدا وأقدمت على تهيئة المكتب السابق في شكل مسكنين وهو شاغل لأحد هاذين المسكنين ... وأنه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبررا إذ جاء مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه مما يتعين تأييد القرار المستأنف)[1]

ب_ عيب مخالفة القانون: يعتبر هذا العيب من أكثر العيوب شيوعا في ممارسة القضاء الإداري عند رقابته على أعمال الإدارة العامة،

يصيب هذا العيب ركن المحل في القرار الإداري ويشكل بذلك حالة من حالات الإلغاء ،وقد نشأ هذا العيب في النصف الثاني من القرن 19 عشر الميلادي بعد كل من عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات، كانت تطلق عليه تسمية مخالفة الحقوق المكتسبة ثم سمي بعيب مخالفة القانون والحقوق المكتسبة إلى أن استقرت تسميته بعيب مخالفة القانون[2]

تتجلى مخالفة القانون في مجال السكنات الوظيفية في عدم احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989،وتمتد هذه المخالفة أيضا إلى عدم مراعاة أ حكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة.

يتحقق هذا العيب كذلك في حالة مخالفة التعليمات والمذكرات الصادرة من الهيئة الوصية ، عندما يرتكب المرؤوس خطأ قانونيا ، وفي هذه الحالة نكون بصدد عيب في تفسير النصوص القانونية وفهم خاطئ للقاعدة القانونية.

إن خطأ الإدارة في تفسير قاعدة قانونية قد يكون عن حسن نية إذا كانت القاعدة غير واضحة تحتمل التأويل، وقد يكون عن سوء نية في حالة توجه الإدارة إلى عملية التفسير الذي يقصد منه التحريف والابتعاد عن روح القاعدة القانونية.

-[1]مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 بتاريخ 2004/06/15 ،في قضية (ح ن) ضد المديرية الولائية للبريد والمواصلات ، مجلة مجلس الدولة ، عدد ، 5، 2004 ،ص138.

[2]-عمار عوابدي، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005 ،ص552.

فعندما يدفع طبيب ضد قرار الهيئة المستخدمة بأن وظيفته كطبيب أخصائي تمنحه الحق في الحصول على سكن وظيفي، دون أن تندرج وظيفة الطبيب الأخصائي في القائمة (أ) أوفي القائمة (ب) من القرار الوزاري المشترك المذكور أعلاه الذي حدد الوظائف على سبيل الحصر، يجب على القاضي الإداري أن يتأكد من أن الوقائع المادية صحيحة(أي أن وظيفة الطبيب الأخصائي لم تذكر قانونا لمنحه امتياز السكن)وأنه تم احترام القانون من قبل الهيئة المستخدمة. ومن ثمة يرفض إلغاء القرار الصادر عنها.

قد يأخذ عيب مخالفة القانون صورة الخطأ في تطبيق النصوص القانونية على عكس الحالة الأولى المتعلقة بتفسير القاعدة القانونية. فيظهر هذا الخطأ عند مباشرة الإدارة لنشاطها القانوني في غير الحالات التي نص عليها القانون وقد تقوم الإدارة بإصدار قرارها دون مراعاة الشروط المنصوص عليها قانونا.

يجب على القاضي الإداري في كل هذه الحالات القيام بالتحقق من حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدارها للقرار، فالقرار الإداري يصبح مخالفاً للقانون عندما يعتمد على وقائع لم تحصل بعد. وهنا يظهر دور القاضي الإداري الذي يقدر الواقعة إن كانت موجودة.

ففي حالة اتخاذ الإدارة قرارا بمنح امتياز السكن الوظيفي لموظف لم ينجح بعد في منصب وظيفته بصفته رئيس مصلحة في قطاع أملاك الدولة، لم تتحقق واقعة الحصول على المنصب النوعي بعد فالإدارة استبقت الأمور مما يعرض قرارها للإلغاء من قبل القاضي الإداري.[1]

الفرع الثاني: السلطة الواسعة للقاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية

يمكن أن تؤدي منازعات السكنات الوظيفية إلى منازعات قضاء كامل، أين تكون سلطات القاضي الإداري واسعة بالنظر إلى سلطاته في دعاوى فحص المشروعية، تتعلق بالكشف والبحث عن مدى مساس العمل الإداري بالحق المحمي قانونا، بمناسبة هذا العمل منح المشرع للقاضي الإداري سلطة الفصل بالطرد من السكن الوظيفي **(أولا)**فضلا عن سلطته في دعاوى تحميل المسؤولية وفرض تعويضات**(ثانيا).**

أولا _ سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية:

يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بالطرد من السكنات الوظيفية بسبب فسخ الامتياز **(1)**أو انعدام سند الامتياز**(2)**

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق،ص75.

1- الطرد بسبب فسخ الامتياز:

إذا انتهت الوظيفة التي من أجلها منح السكن الوظيفي، يفسخ الامتياز ويلتزم المعني بإخلاء المسكن تحت طائلة الطرد وفرض غرامات مالية التي تفرض بصفة تلقائية كما يمكن للإدارة أن تقيم ضده دعوى الاسترجاع أو اللجوء إلى التنفيذ التلقائي إذا توفرت شروطه القانونية[1]

صدرت في هذا الصدد عدة قرارات عن مجلس الدولة، إذ أكد أنه مادام المسكن ممنوحا بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة ، يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغلا لسكن ففي قرار صدر من الغرفة الإدارية لمجلس قضاء البويرة بتاريخ2003/11/09 نقرأ

"....وحيث بالاطلاع على مقرر التنازل عن السكن محل النزاع الصادر عن مصالح المدعية لاسيما البند الثاني منه الذي ينص على عدم حق البقاء في المسكن بعد انتهاء عمل المستفيد لدى مركز التكوين المهني ، وكون علاقة العمل انتهت بإحالته على التقاعد كما ثبت من الوثائق المقدمة في الملف فلا يحق له البقاء في الأمكنة ويتعين إلزامه وكل شاغل بإذنه بالخروج منها."

إن إخلاء شاغل السكنات الموجهة للموظفين بوجه خاص لا يحتمل التأخير ما يفرض اللجوء إلى القضاء الاستعجالي وهو ما أكد عليه مجلس الدولة مقررا:

(.....حيث إنه بغض النظر عن دفع الإيجار الذي نص عليه التنظيم المتعلق بالمساكن الوظيفية يتعين تذكير المستأنف أن منح المساكن الوظيفية مؤقت وقابل للفسخ في أي وقت ومدته محدودة بالمدة التي يشغل فيها المستفيد المنصب الذي يبرره،

حيث إن المستأنف استقال من منصبه كقاض من ثمة لا يمكنه البقاء في المسكن دون أن يلحق ضرار باستمرارية المرفق العام المرتبط بهذا المسكن الذي يعد شغله من طرف قاض آخر أمرا عاجلا وضروريا لقيام هذا الأخير بأداء مهامه التي تقتضي حضوره الدائم وتأدية الخدمة بشكل أفضل،

حيث إن استمرارية المرفق العام المرتبط بهذا المسكن يبرر الاستعجال في رفع الدعوى أمام القاضي الفاصل في المسائل الاستعجالية).[2]

---

[1]- المرجع ذاته، ص 76.

[2].-مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 039120 بتاريخ 2007/04/24 ، **مجلة مجلس الدولة**، عدد،2009/09، ص.127

2- الطرد لانعدام سند الامتياز : يتعرض للطرد شاغلوا المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند امتياز، فذكر مجلس الدولة بتاريخ2004/06/15[1]أن شغل المساكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند امتياز تحت طائلة الطرد، فقرر:

"..... حيث إنه وان اعتبرنا أن مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شكل مساكن فإن هذه المساكن لا يمكن شغلها إلا بمقتضى سند امتياز عملا بأحكام المادة 02من المرسوم رقم 89_10المؤرخ في 07 فبراير1989 ،وإنه بالفعل فإن أحكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه أو تحوزها لدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند امتياز و أن المادة10 من المرسوم نفسه تنص على اتخاذ إجراء الطرد في حالة انعدام هذا السند.

وانه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبررا، إذ جاء مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه "

3- شروط انعقاد الاختصاص للقاضي الإداري الاستعجالي للفصل في منازعات السكنات الوظيفية

ولا يفوتنا هنا أن نشير إلى اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، أين يفصل فيها بتشكيلة جماعية تنظر في دعوى الموضوع وتصدر أوامر مؤقتة لا تمس بأصل الحق، ويشترط لانعقاد اختصاصه توافر شروط وهي عنصر الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق وعدم تعارض الدعوى مع تنفيذ قرارا إداري أو مع النظام العام[2]

أ -وجود عنصر الاستعجال:

لقد أشار المشرع الجزائري في **المواد 917 و918** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى حالة الاستعجال في المادة الإدارية دون أن يعرفها حيث نصت المادة **917** على ما يلي: **" يفصل في مادة الاستعجال بتشكيلة جماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع ".**

ونصت المادة **718 " يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة و لا ينظر في أصل الحق، ويفصل في أقرب الآجال"** ،فالمشرع تناول حالة الاستعجال دون أن يعرفها ولعل السبب في ذلك أن المشرع يضع الأحكام و لا يعطي التعريفات ويترك المجال مفتوحا أمام الاجتهاد القضائي ليحدد مفهومه حسب كل قضية ففي مجال

---

[1]- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 بتاريخ 2004/06/15، مرجع سابق، ص.138.

[2]- ياسين لعميري و محمد لخضاري ، **النظام القانوني للسكنات الوظيفية و المنازعات التي تثيرها**، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية ،2011/2010،ص 56.

السكنات الوظيفية حدد بعض المبادئ لتحديد اختصاص القاضي الإداري الاستعجالي من خلال عدة قرارات تتعلق كلها بالطرد من السكن الوظيفي و تتمثل فيما يلي:

1- انعدام سند امتياز السكن الوظيفي

إذا كان الشاغل أو المستفيد من السكن الوظيفي يحوز على سند امتياز و يعتبر في وضع شرعي وقانوني فما هو الحال عندما لا يحوزه أصلا باعتباره الرخصة أو الوسيلة الوحيدة لشغلها؟

في هذه الحالة كرس الاجتهاد القضائي اختصاص القاضي الاستعجالي الإداري و يتجلى ذلك من خلال القرار رقم **209165** المؤرخ في **1999/06/08** جاء فيه ما يلي **: ".....لكن حيث أنه من الاجتهاد المستقر أن عنصر الاستعجال يتوفر في كل الحالات التي قيد الإنجاز عن التأخير في صدور حكم بشأن ضرر لا يمكن إصلاحه فيما بعد ..... و أن حالات التعدي على حق مستقر هي من الحالات التي يمكن فيها لقاضي الاستعجال أن يتدخل لجعل حد لهذا التصرف و إرجاع الأطراف إلى الحالة التي كانو عليها قبل صدور الحكم ".**

2- انتهاء العلاقة الوظيفية:

طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 89-10 التي جاء فيها**" تعد امتيازات السكن مؤقتة و قابلة للفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها في المواد 03 إلى 05 أعلاه ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها و ينتهي الامتياز في كل الافتراضات في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار ".**

يجب على المعنيين في حالة فسخ الامتياز إخلاء الأماكن في أجل 03 أشهر تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 10 التي تنص**" يتعرض شاغلوا المساكن الذين يثبتون حيازتهم لسند امتياز اتخذ لفائدتهم لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو سلطة التعيين ".** [1]

دون أن يبين كيفية ذلك، أو كيف تطلب المصلحة المانحة للسكن طرد الشاغل بعد انتهاء العلاقة الوظيفية؟

و الجواب أن هذا يكون عن طريق القضاء الاستعجالي، ومبرر ذلك أنه إذا زالت العلاقة الوظيفية المبررة لمنح هذا السكن لأي سبب كان سواء بالاستقالة أو التقاعد أو النقل .... و بقي العون يستغله دون وجه حق يجوز للجهة المانحة مقاضاته أمام القضاء الاستعجالي ليفصل فيها في أقرب الآجال طبقا للمادة **918 فقرة أخيرة** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد أكد القرار رقم **235399** المؤرخ في **2000/05/16** ما قرره المشرع في المادتين 08 و 10 من المرسوم التنفيذي 89-10 حيث جاء فيه ما يلي:**" ولكن حيث**

[1]- المرجع ذاته، ص57.

أنه من الثابت في دعوى الحال أن الطاعن كان يحتل السكن المتنازع حوله بسبب وظيفته وعن طريق مقرر منح استفادة منه ومن النيابة العامة و إدارة أملاك الدولة، و أن الطاعن قدم استقالته وبالتالي جعل حدا للسبب الذي كان يحتل بموجبه السكن، و أن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في استرجاع السكنات الوظيفية لجعلها تحت تصرف من يستخلف الموظف الذي أنهى علاقة العمل و عليه يتعين القول أن قاضي الاستعجال كان مختصا للفصل في دعوى الحال ".

فبموجب هذا الأمر نجد أن القاضي الاستعجالي أستنبط الاستعجال من الحاجة الماسة للسكن بعد انتهاء العلاقة الوظيفية حتى تتمكن الإدارة المستخدمة من إسكان صاحب المنصب الجديد من أجل ضمان حسن سير المرفق العام و تحقيق المصلحة العامة خاصة إذا علمنا أن الغرض من منحه هو ضرورة الخدمة الملحة أو تحقيق منفعة لصالح الخدمة

ب- ألا يتعلق الاستعجال بأصل الحق:

حتى ينعقد الاختصاص لقاضي الاستعجال للفصل في نزاع يتعلق بسكن وظيفي يجب أن لا يتعلق هذا النزاع بأصل الحق بمعنى أنه لا يمس الموضوع، وهو ما أقره صراحة المشرع في المادة **918** من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، بمعنى أن يكون الإجراء المطلوب هو مجرد إجراء وقتي كما أن القاضي لا ينظر في أصل الحق و له أن يبحث في سندات الخصوم على سبيل الاستئناس فقط لاتخاذ الإجراء المؤقت، فإذا كان النزاع المتعلق بالطرد لا يتطلب إثارة أي نزاع جدي أمام قاضي الموضوع يتم رفع دعوى أمام قاضي الاستعجال بمجرد توجيه إنذار للشاغل الذي انتهت علاقته الوظيفية.

ج- أن لا يكون الهدف من الدعوى الاستعجالية الاعتراض على تنفيذ قرار إداري، و أن لا يتعارض النزاع مع النظام العام:

فلو رفعت الجهة المانحة للسكن دعوى طرد ضد المستفيد لاعتبارات معينة وهو لا يزال شاغلا للمسكن و بحوزته مقرر الاستفادة، فهنا تكون الدعوى المرفوعة معارضة لتنفيذ قرارا إداري و بالتالي يكون مآلها الرفض من قبل القاضي الاستعجالي فيقضي بعدم اختصاصه النوعي، لأنها من اختصاص قاضي الموضوع كما يجب أن تكون دعوى الطرد المرفوعة أمام القاضي الاستعجالي ليس فيها ما يتعارض و النظام العام بمفهومه الواسع، الذي يشمل الأمن العام و الصحة العامة و السكينة العامة.[1]

[1]- المرجع ذاته، ص 58

ثانيا _ سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية:

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فبراير 1989،حقوقوواجبات الهيئة المستخدمة والشاغل للسكن الوظيفي فيما يخص الترميمات والصيانة، لذلك تدخل القاضي الإداري في هذا المجال وفقا للقواعد العامة.

بناءا على ذلك لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها إلا وفقا لما تقتضيه الترميمات الايجارية، وفي حالة ما إذا قامت الهيئة المستخدمة ذاتها بأعمال التهيئة تحت نفقتها ومسؤوليتها بصفتها الهيئة المسيرة ،فإن أي نزاع من هذا القبيل مع المقاولة المتفق معها تتحملها الهيئة المستخدمة و للقاضي الإداري السلطة الواسعة في فرض التعويضات أو الغرامات ضد هذه الهيئة.

فبتاريخ 2012/10/01 ألزمت المحكمة الإدارية بالبويرة بلدية بئر اغبالو بأن تدفع للمقاول مبلغ **497.408.30 دج** عن أشغال إعادة تهيئة السكن الوظيفي.[1]

أما الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في07 فبراير 1989 ويتعلق الأمر بالتزام الشاغل بشغل الأمكنة واستعمالها للسكن وفقا للغرض المخصص لها وإجراء الإصلاحات التي تدخل ضمن الترميمات الإيجارية، فهي من صميم مسؤولية الشاغل ، ويلزم بالتعويض عن كل إخلال بهذه الالتزامات.

وكخلاصة لما تم ذكره في هذا المطلب، يمكن القول أن القاضي الإداري هو المختص كأصل عام بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، استنادا إلى معيار عضوي بالنسبة لمقررات الاستفادة التي تصدرها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، و إلى معيار مادي بالنسبة للمساكن التي تملكها أو تنتفع بها المؤسسات و الهيئات و الشركات الاقتصادية و تصدر في شأنها مقررات للاستفادة.

كما يمكن أن ينعقد الاختصاص للقاضي الاستعجالي في الحالات السابق ذكرها بمعنى أن الجهة المختصة بالفصل في النزاعات المتعلقة بالسكن الوظيفي هو القاضي الإداري و القاضي الاستعجالي حسب كل حالة.

---

[1]-المحكمة الإدارية، قرار رقم 00087/12 بتاريخ 2012/10/01 ،في قضية مقاولة أشغال البناء (ق. ك) ممثلة من طرف مسيرها (ز.ع) ضد بلدية بئر اغبالو ممثلة في شخص رئيس البلدية، قرار غير منشور .

الفصل الثاني:

اختصاص القاضي الإداري بالفصل

في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة

يقصد بالملكية العقارية الخاصة حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية ،من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها[1]

ولضمان حماية هذه الأملاك، وضع المشرع وسائل وأدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته وتمكن القاضي من بسط رقابته.

من هذه الوسائل نجد النصوص القانونية المنظمة للحيازة والتقادم المكسب في المناطق غير الممسوحة، وكذا عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية في المناطق الممسوحة.

كل هذه النصوص ونظرا للمشاكل التي تطرحها تولدت عنها عدة نزاعات عقارية يختص بالنظر فيها القاضي الإداري في حالة وجود طرف إداري في النزاع **(المبحث الأول)**

غير أن الإدارة تلجأ أحيانا إلى إصدار قرارات إداريـة تكتسب من خلالها أملاكا وحقوقا عقارية على حساب الملكية الخاصة للأفراد، من أهم تلك القرارات نجد تلك المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة فهذا الأسلوب يعد إجراءا إداريا، تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية، أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام.

يجد هذا الأسلوب سنده التشريعـي في ظل المادة 20 مندستور1996 وكذا القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، بما في ذلك الأشكال والإجراءات الواجبة الإتباع عند اتخاذ القرارات الإدارية، التي قد تكون مشوبة بإحدى العيوب التي تجعلها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري **(المبحث الثاني).**

[1]-المادة 27 من القانون رقم 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج ر عدد 49 لسنة 1990.

المبحث الأول: منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة

نظم المشرع الملكية العقارية الخاصة وجعلها حق دستوري مضمون قانونا وهو ما نصت عليه المادة 52 من دستور 1996 التي تقابلها المادة 64 من القانون 16-01 المتضمن التضمن التعديل الدستوري**" الملكية الخاصة مضمونة"**[1]فكل مساس أو تعد من طرف الإدارة على هذه الملكية يترتب عليه قيام حق المضرور من رفع دعوى أمام القاضي الإداري.

أمام الفوضى التي كانت تسود المنظومة العقارية، تدخل المشرع في مجال تنظيم الملكية العقارية الخاصة بعدة نصوص قانونية ترمي إلى ضبطها وحمايتها ووضع قواعد تحكمها تكون عماد تأسيسها.

عرفت الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي ازدواج في نظام الملكية ، أين كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي هو المطبق على التصرفات والمعاملات، الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر، وهو ما استمر العمل به بعد الاستقلال . غير أنه ظهر عن هذا النظام عدم دعمه للائتمان العقاري وعدم استقرار الملكية العقارية[2]،الأمر الذي نتج عنه العديد من المنازعات العقارية **(المطلب الأول)** ونتيجة لذلك بدأ التوجه نحو العمل بنظام آخر الذي يعتمد على العقار أساسا لعملية الشهر، ورغم ذلك لم يخلو من نزاعات تتعلق أساسا بكيفيات الشهر فضلا عن الحقوق واجبة الشهر **(المطلب الثاني)**

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

في انتظار تعميم عمليات المسح العام التي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني[3]،فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل، بصفة مؤقتة، بنظام الشخصي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح على مجموع التراب الوطني الأمر الذي أدى إلى تحرير سندات محددة لإثبات الملكية العقارية.

أقر المشرع عدة وسائل وآليات تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سند لإثبات حيازته. فسن إجراء إعداد شهادة الحيازة التي نشأت عنها عدة نزاعات قضائية **(الفرع الأول)** في مقابل ذلك قام المشرع بإصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي جاء محل المرسوم التنفيذي[4]رقم 83 - 352 المؤرخ في21 ماي1983 ما رتب منازعات سواء أمام الإدارة أو الجهات القضائية، خاصة الإدارية منها**(الفرع الثاني).**

---

[1]-دستور 28 نوفمبر 1996 المعدل و المتمم بالقانون 16-01 المؤرخ في 06مارس 2016 **المتضمن التعديل الدستوري**، ج ر عدد 14 لسنة 2016.

[2]-جمال بوشنافة ،**شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر ،2006،ص 07

[3]-المرسوم 76-62المؤرخ في 25 مارس 1976،**يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام**، ج ر عدد 30 .1976.

[4]-المرسوم التنفيذي 83-352،المؤرخ في 21 ماي 1983 ،**يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الإعتراف بالملكية**، ج ر عدد21، 1983.

الفرع الأول: منازعات شهادة الحيازة

كنتيجة لتبني المشرع لنظام الشهر العيني بموجب الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 و المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي اعتبر النواة الاولى للشروع في عملية التطهير العقاري الشاملة، و قصر هذه العملية وعدم كفايتها، نظرا لعدم استكمال عملية المسح العام مما استوجب إبقاء العمل بنظام الشهر الشخصي الموروث من العهد الاستعماري كضرورة في المناطق التي لم تشملها بعد عمليات المسح.

أدت بالمشرع إلى استحداث آلية جديدة جاء بها القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري المعدل و المتمم، في المادة 39 منه التي تنص **" يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 يمارس في اراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة و هادئة و علانية لا تشوبها شبهة، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة، و هي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي ".**

هذا وقد حدد كيفيات إعدادها وتسليمها بموجب نص المادة المذكورة وكذا المرسوم التنفيذي 254/91 المؤرخ في 1990/11/18.[1]

_يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة كسند حيازي مؤقت[2]قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة الشهود وما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد كالحصول على رخصة البناء وترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية منازعات قضائية نظرا للإجراءات الإدارية السريعة والبسيطة التي تتميز بها، فهناك منازعات يختص بالنظر فيها القضاء العادي العقاري، خاصة ما تعلق منها بالاعتراض على إعدادها من حيث عدم توفر شروط إصدارها المقدمة من طرف الخواص، و منازعات يختص بها القاضي الجزائي المنصوص عليها في المادة 46 من قانون التوجيه العقاري و أخرى يختص بالنظر فيها القاضي الإداري خاصة ما تعلق بالاعتراضات المرفوعة من طرف البلدية أو مديرية أملاك الدولة و دعوى إلغاء شهادة الحيازة المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ضد المحافظ العقاري وفقا لشروط و آجال قانونية.

---

[1]-أسماء مرابط و محمد دمانة، **منازعات شهادة الحيازة**، مخبر الحقوق و الحريات في الأنظمة المقارنة، جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،المجلد الخامس ،العدد 02، 2019، ص200.199.

[2]-عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 133.

أولا: شروط إعداد شهادة الحيازة

انطلاقا من نص المادة 39 من قانون التوجيه العقاري و المرسوم التطبيقي له تتضح شروط إعداد هذه الشهادة و تسليمها

1- الشروط الموضوعية :

وهي تنقسم إلى شروط خاصة بالعقار محل شهادة الحيازة وشروط خاصة بحيازته.

أ- الشروط المتعلقة بالعقار: يجب أن تتوفر الأرض محل طلب شهادة الحيازة على الشروط التالية:

- **أن تكون الأرض من الأملاك العقارية الخاصة:**

حسب نص المادة 23 من قانون التوجيه العقاري فإن شهادة الحيازة لا تخص الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة والأملاك الوقفية، وهو ما أكده مجلس الدولة في قراره رقم 049447 المؤرخ في 2009/10/29 و الذي جاء فيه **"حيث أن هذه القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة هي غير قابلة للتصرف و لا التقادم ولا للحجز ... مما يستوجب إلغاء القرار المستأنف و التصدي من جديد إلغاء شهادة الحيازة ".**

- **أن لا يكون للعقار عقود ملكية سابقة:**

وذلك بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 254/91[1]

- **يجب أن يقع العقار في مناطق غير ممسوحة:**
- وهنا تجدر الإشارة أنه بمجرد إفتاح عملية المسح فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يتوقف عن إعدادها

ب- الشروط المتعلقة بالحيازة:

تنص المادة 20 من المرسوم التنفيذي 254/91 على أنه **" لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية منذ سنة على الأقل...."**

ويلاحظ أن نص هذه المادة هو نفس ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 لأن المادة 413 الملغاة أصبحت تقابلها المادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تشترط في الحيازة المحمية قانونا أن تكون هادئة علنية مستمرة و لا يشوبها انقطاع، وغير مؤقتة، دون لبس، واستمرت هذه الحيازة لمدة سنة على الأقل.

---

[1]-المرسوم التنفيذي 91-254 المؤرخ في 27 يوليو1991**يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري**، ج ر، عدد 36، 1991.

-غير أن هذه المدة تعتبر قصيرة و لا تكفي لأجل تقدير الطابع الهادئ والمستمر و العلني وغير الخفي للحيازة كما يعتبر خروجا عن المدة التي نص عليها المشرع في القانون المدني في المادتين **827** و **828** فكان من الأفضل رفعها إلى حد معقول لتجنب استغلال قصر مدة الحيازة المطلوبة قانونا من طرف الحائز الظاهر للاستفادة من الآثار الهامة التي يرتبها هذا السند.

فالمشرع عامل الحائز بموجب شهادة الحيازة معاملة المالك الذي يحوز سند ملكية مشهر فأعطاه الحق في توقيع رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة هيئات القرض، التي يجب أن تكون مؤسسات مالية عمومية، ضمانا للقروض ذات الأمد المتوسط و الطويل، لغرض تمويل موسم فلاحي أو مشروع بناء على وجه الخصوص، وهنا يطرح التساؤل عن **مآل هذا الرهن في حالة ظهور المالك الحقيقي وحصوله على حكم قضائي بإلغاء شهادة الحيازة؟** والجواب أنه و في هذه الحالة فإن الرهن العقاري الذي يكون قد انشأه لفائدة هيئات القرض يبقى صحيحا، و يسري في مواجهة المالك وهو تقريبا نفس الحكم الذي قررته المادة **885** من القانون المدني.

إضافة إلى إمكانية حصول الحائز على رخص التعمير، كما تظهر أهمية هذه الشهادة أكثر من خلال مساواة المشرع بينها و بين شهادة الترقيم العقاري المؤقت بموجب نص **المادة 353 مكرر 02** من قانون المالية لسنة 2004 التي تنص **".... تحمل شهادة الترقيم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة.."** [1]

ثانيا : إجراءات إعداد شهادة الحيازة:

بعد استيفاء الحائز للشروط المذكورة أعلاه، يحق له تقديم ملف تقني إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب، من أجل مباشرة الإجراءات اللازمة لتحرير شهادة الحيازة، تخضع إجراءات إعداد شهادة الحيازة إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، المستحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري. ولأن الحصول على شهادة الحيازة لا يتم إلا من خلال المرور عبر إجراءات ضرورية يقوم بهاكل من طالب الحصول على شهادة الحيازة ورئيس المجلس الشعبي البلدي [2]التي سيتم إبرازها فيما يلي:

---

[1]-أسماء مرابط و محمد دمانة، المرجع السابق،ص203.204.

[2] -عبد العزيز محمودي، **حدود شهادة الحيازة في تطهيرالملكية العقارية الخاصة**، مجلة متخصصة في الوثائق البرلمانية، العدد 18 ،الصادرة في سبتمبر 2007 ،ص130.

1- الإجراءات التي يباشرها الحائز

يتمثل أول إجراء يقوم به طالب شهادة الحيازة إيداع عريضة متضمنة إعداد شهادة الحيازة لدى المصلحة المعنية في البلدية، وقد يكون الطلب فرديا كما قد يكون جماعيا وهذا ما سنتطرق إليه بالتفصيل فيما يلي:

أ-الإجراء الفردي:

يتم الإجراء الفردي بناء على طلب الشخص الحائز حيازة قانونية على العقار محل الطلب، للمبادرة للحصول على شهادة الحيازة بتقديم عريضة كتابية إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا ويجب أن تتضمن العريضةالبيانات المتعلقة بالعقار محل شهادة الحيازة، قوامه، مساحته، وضعيته القانونية، هوية الحائز أوالحائزين وعند الاقتضاء الحقوق والأعباء التي يكون العقار مثقلا بهما مع تعيين المستفيد، زيادة على هذا ترفق العريضة وجوبا بالوثائق التالية:

-تصريح شرفي يعد وفقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91 - 254 ،موقع عليه من طرف صاحب العريضة أو أصحاب العريضة (شركاء على الشيوع)

-شاهدين اثنين لإثبات أن الموقعون يمارسون حيازة قانونية.

-شهادة الحالة المدنية لصاحب أو أصحاب العريضة.

-مخطط طوبوغرافي للقطعة الأرضية محل طلب شهادة الحيازة معد من طرف مهندس خبير عقاري، يبين فيه وضعية العقار وحدوده وهذا طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر

-تقديم أي وثيقة تدعيم اللعريضة عند الاقتضاء.

-بعد تقديم الوثائق يسلم صاحب العريضة أو أصحاب العريضة وصل إيداع الملف يتضمن كل الوثائق المرفقة بالعريضة وهذا للاحتجاج به في حالة الضرورة. [1]

ب-الإجراء الجماعي:

يختلف هذا الإجراء عن الإجراء الأول، كون هذا الأخير يخص برامج إعداد شهادة الحيازة في إطار مشاريع التحديث الريفي أو الحضري ذات المنفعة العامة، أو برامج إعادة التجميع العقاري، ويكون بقرار يصدره الوالي بناء على طلب السلطة المسؤولة عن تنفيذ برامج التحديث أو إعادة التجميع، يتضمن القرار على المجال الترابي المعني بالإجراء ويرسله إلى البلدية المعنية التي تتولى نشره في الأماكن العمومية لمدة

[1]-فاطيمة براقي، امال إسولاين ، **اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2018/2017،ص 35.34.

شهرين ونشره في الجرائد الوطنية بمعدل 4 نشرات تجدد كل 15 يوم ويتم تحديد المدة التي يجب أن يتقدم بها المعنيون بطلباتهم وفقا للنموذج الفردي المذكور أعلاه.[1]

2- الإجراءات التي يباشرها رئيس المجلس الشعبي البلدي

يعد رئيس المجلس الشعبي البلدي الوحيد المؤهل قانونا لإعداد شهادة الحيازة وفقا لطلب الحائز، وطبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم وهذا طبقا للمادة 40 من القانون رقم 90 – 25 المتضمن التوجيه العقاري التي تنص على: **"يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم..."**

،وحتى يتسلم الحائز لشهادة الحيازة لابد على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإجراءات متمثلة فيما يلي:

أ- فتح سجل خاص:

بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي عريضة طالب شهادة الحيازة يتوجب عليه فتح سجل خاص مرقم وموقع عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليميا، تسجل فيه طلبات إعداد شهادة الحيازة لقاء وصل استلام، كما يخطرعند اللزوم صاحب العريضة في الايام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع بكل المعلومات الإضافية التي يراها مفيدة وهذا ما أكدته المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم91-254.

ب- التحقيق والتحري:

بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي لطلب إعداد شهادة الحيازة يقوم خلال 15 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب بنشر مستخلص من العريضة عن طريق إعلان يلصق بمقر البلدية والأماكن العمومية لمدة شهرين[2]،كما يقوم نشره في الجرائد الوطنية بمعدل 4 نشرات تجدد كل 15 يوم.

يعفى رئيس المجلس الشعبي البلدي من نشر مستخلص العريضة في الجريدة الرسمية إن كان العقار محل طلب شهادة الحيازة يقع في بلدية لا يتجاوز عدد سكانها عن20000 ساكن وهذا طبقا للمادة 8 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر.

---

[1]-حمدي باشا عمر، **آليات تطهيرالملكية العقارية الخاصة**، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ، 2014 ،ص84.

[2]-زين العابدين رحماني، **دور شهادة الحيازة في تطهيرالوضعية العقارية**، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015 ،ص34.

ويكمن الهدف من عملية النشر في تمكين الأشخاص الطبيعية أو المعنوية من أجل الاطلاع عليها:
كما يقوم أيضا رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا بإخطار رئيس مصلحة أملاك الدولة بالولاية ليتحقق من الوضعية القانونية للعقار.
ويلتزم هذا الأخير بالإجابة في **أجل شهرين** من تاريخ إخطاره تحت طائلة قيام مسؤوليته الشخصية، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم91-254.
و يكمن الهدف من تمكين كل شخص ذي مصلحة بتقديم اعتراضه كتابيا أو ملاحظاته إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي في الآجال القانونية ابتداء من تاريخ الإعلان أو اللصق في مقر البلدية أو النشر في الجرائد الوطنية.
في حالة ما إذا لم يقدم أي اعتراض من الأشخاص الطبيعية أو المعنوية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتحرير محضر **خلال 8 أيام** من انتهاء الآجال بعدم وجود اعتراض ويقوم بإعداد شهادة الحيازة، وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 91-254،وهذا بعد القيام بالإجراءات المتعلقة بالتسجيل والشهر العقاري لشهادة الحيازة وهذا وفقا للمادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91 – 254 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، التي تنص على ما يلي: **"يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب العريضة بعد تنفيذ إجراءات التسجيل والشهر العقاري، شهادة الحيازة المعدة"**
أما في حالة تقديم اعتراضات فهنا يجب التمييز بين تلك المقدمة من طرف المواطنين و المقدمة من طرف السلطات العمومية

- **الإعتراضات المقدمة من طرف السلطات العمومية:**

يعتمد في هذه الحالة في تحديد القضاء المختص المعيار العضوي الذي اعتمده المشرع الجزائري بموجب المادة 800 ق إ م إ ، ومن ثمة فإن المحكمة الإدارية الواقع العقار في دائرة اختصاصها هي المختصة بالفصل في دعوى رفع الاعتراض.

- **الاعتراضات المقدمة من طرف الخواص:**

وهي الحالة الأكثر شيوعا و انتشارا فقد نصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 91-254 على أنه يحق لكل شخص لديه حقوق على العقار محل طلب شهادة الحيازة أن يقدم طلبا كتابيا يوجهه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، خلال مدة شهرين تبدأ من تاريخ نشر و إعلان مستخلص من العريضة، يبين فيه سبب اعتراضه و صفته بالنسبة للعقار .[1]

[1]-أسماء مرابط و محمد دمانة، المرجع السابق، ص 203-204.

وما يأخذ على المشرع هو الاعتماد في إعداد شهادة الحيازة، على تصريح شرفي و شهادة شهود تؤكد أن طالبها تتوفر فيه شروط الحيازة القانونية للعقار المعني لمدة سنة على الأقل، دون إسناد هذه المهمة إلى جهة إدارية مختصة كما فعل المشرع في القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

الشئ الذي سمح بحصول العديد من الأشخاص على شهادة الحيازة وتمتعهم بكل مزاياها دون وجه حق خاصة لما تكتسيه من أهمية مستقبلا فهي تشكل وسيلة للتملك أثناء انتهاء عمليات مسح الأراضي.

وحسب المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 254/91 فإن أول إجراء يتوجب القيام به لرفع الاعتراض، هو رفع دعوى قضائية أمام الجهة القضائية المختصة دون تحديد نوعها.

و بالرجوع إلى القواعد العامة فإن دعوى منع التعرض، هي دعوى يرفعها حائز العقار الذي دامت حيازته لمدة سنة على الأقل، حيازة علني هادئة، مستمرة وخالية من العيوب ضد المدعى عليه، و هو الشخص الذي يتعرض لحيازته و الذي يكون إما تعرضا ماديا أو تصرف قائم على عمل قانوني، هذا الأخير يظهر في حالة الاعتراض على شهادة الحيازة.

و تطبيقا لنص **المادة 511** وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و استنادا إلى تطبيقات القضاء فإن القسم العقاري على مستوى المحاكم هو المختص نوعيا للفصل في دعاوى الاعتراض بينما يعود الاختصاص الإقليمي للمحكمة الواقع العقار في دائرة اختصاصها.[1]

و في حال أثبت المعترض أحقيته على العقار محل الطلب فإن الاعتراض يكون له أثر موقف على تسليم شهادة الحيازة وإلغاء استفادة الطالب متى قرر ذلك عن طريق القضاء وهو ما يظهر في قرار المحكمة العليا رقم 162028 المؤرخ في 1998/06/24 الغرفة العقارية و الذي خلص إلى أنه **" ولما كان النزاع ينصب حول اعتراض المطعون ضدهم أمام البلدية على مسعى للطاعنين الرامي إلى الحصول على شهادة الحيازة، المنصوص عليها بالمادة 39 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، و المرسوم التطبيقي لهذه المادة رقم 254/91 ليوم 1991/07/27 و هما النصان الذين يرجعان إلى المادة 832 من القانون المدني (بالنسبة للمادة 39) إلى المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية بالنسبة للمرسوم التطبيقي.**

[1]- المرجع ذاته، ص205-206.

فإن قضاة الموضوع بعد أن استنتجوا من عناصر الدعوى أن الطاعنين لم يثبتوا حيازتهم وأن المطعون ضدهم قدموا سندات حول الأرض محل النزاع انتهوا إلى القضاء برفض دعوى الطاعنين فهم بذلك أعطوا لقرارهم أساسا قانونيا "

وعن الآجال القانونية لرفع دعوى الاعتراض، و أمام عدم النص عليها، فإنه بالرجوع إلى القواعد العامة فإنه يتوجب رفعها خلال سنة من التوصل برد رئيس البلدية حالها حال باقي دعاوى الحيازة، التي نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادة 524 الفقرة الثانية و إلا سقط حق الحائز في حماية حيازته .[1]

ثالثا : المنازعات المترتبة على تسليم شهادة الحيازة:

سبق الإشارة أن اختصاص النظر في الاعتراض المرفوع من طرف السلطات العمومية على تسليم شهادة الحيازة يعقد وجوبا للمحكمة الإدارية محل وجود العقار استنادا على المعيار العضوي.

و قد لا يعلم صاحب المصلحة بمشروع إعداد هذه الشهادة إلا بعد تسليمها لذا خول له المشرع ضمانة أخرى تتمثل في الطعن في الشهادة المسلمة و المطالبة بإلغائها أمام القضاء المختص و هو ما سنوضحه فيما يلي :

أولا _ مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيازة:

يتبين من خلال نص **المادة 40** من قانون التوجيه العقاري أن شهادة الحيازة سند إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءا على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني، للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق بهمن جراء عمليات البناء أو ترتيب رهنا عينيا عقاريا لفائدة الهيئات المقرضة،

إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب يرمي إلى إلغاء شهادة الحيازة أمام القاضي العقاري، يجب القضاء بعدم الاختصاص النوعي لأن هذه الشهادة لها وصف القرار الإداري لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول الأول عن البلدية. قال مجلس الدولة:

[1] المرجع ذاته، ص211.210.

" 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 "[1]

ينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري في هذا المجال باتخاذ قرارا قضائي ابإلغاء أو عدم إلغاء هذه الشهادة، إنطلاقا من مبدأ ازدواجية القضاء الذي تبناه المشرع بموجب دستور 1996 [2]وفقا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي والإداري.

فنصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 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 الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفًا فيها".

تغل يد القاضي العقاري بالنظر فيها إذا تم سلوك طريق الدعوى الإدارية بالإلغاء، لأن القاضي الإداري يعتبر قاضي الإدارة وأن الطعن في مدى مشروعية التصرفات الإدارية أو إبطالها أو تفسيرها محدد نوعيا بمقتضى المادة السابقة.

إن إلغاء هذه الشهادة الإدارية لا يكون بأثر رجعي و لا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسن النية.[3]

ولئن كان المشرع قد خول إمكانية المطالبة بإلغاء هذه الشهادة التي تكون قد سلمت للغير دون وجه حق، إلاّ أن طالب الإلغاء ملزم بالتصرفات التي يكون الحائز أو صاحب الحيازة قد قام بها في حدود صلاحياته لاسيما البناء والرهن. وفي ذلك حماية للغير الذي يكون قد تعامل مع صاحب شهادة الحيازة على أساس أنه مالك[4] وهو تقريبا نفس الحكم الذي قررته المادة 885 من القانون المدني[5]لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيازة المشهرة دون أن تشير إلى التصرفات التي تكون قد رتبتها رغم أن معظم المحاميين يطلبون في عرائضهم إلغاء شهادة الحيازة وابطال كل التصرفات الناتجة عنها.

---

[1]-مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 53423 الصادر بتاريخ 2010/05/27 ،انظر:جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013 ،ص.1141

[2]- اسماء مرابط ومحمد دمانة، المرجع السابق،ص208.

[3]-القانون 90-25 ، المتضمن التوجيه العقاري ،المرجع السابق، المادة 45.

[4]-حمدي باشا عمر، محررات شهادة الحيازة، دار هومه،الجزائر،2001، ص175.

[5]- مرابط أسماء، دمانة محمد، المرجع ذاته و الصفحة.

ففي حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 2012/07/09 ، تم القضاء بإلغاء شهادة الحيازة فقط رغم طلب الإلغاء و إبطال التصرفات الناتجة عنها فنطقت :

"الحكم بإلغاء شهادة الحيازة الصادرة لفائدة المدعى عليه الصادرة عن بلدية آث منصور بتاريخ 2005/03/13 والمشهرة بالمحافظة العقارية بامشدالة" [1]

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

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أو برفضه، فبمقتضى أحكام المادة 22 من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف و في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار و، متى تأكد من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانونا قام بإجراء الشهر.

في مجال شهادة الحيازة فإنه حتى ترتب آثارها القانونية يجب أن تسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها لدى المحافظة العقارية[2]

في ذلك نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه:**" يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 26سبتمبر 1975 ،أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة حيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل و الإشهار العقاري".**

إذا ثبت أن أقدم المحافظ العقاري على إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قررته المادة 39 وما بعدها من قانون التوجيه العقاري، كتحريرها على أراضي الملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام، أو الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقودا، فإن سلوكه يشكل خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية. من ثمة يعرض نفسه إلى مساءلة تأديبية وقضائية، لأن تصرفه قد يعبر عن سوء النية، ما قد ينجم عنه أضرار بالغة لصاحب الأرض الأصلي(من بيده الدفتر العقاري أو أي سند آخر رسمي مشهر مثبت لحقوق عقارية)تطبيقا لنص المادة 24 من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ،فإن تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر قرار إداريا قابلاً للطعن فيه عن طريق القضاء.

يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ضد قرار المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة حيازة رغم امتلاك المالك سند مشهر ابتداء، ولئن يطعن في قرارات المحافظ العقاري

---

[1]-المحمكمة الإدارية ،حكم رقم 00020 بتاريخ 2012/07/09، قضية السيد (ب أ)ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرار غير منشور.

[2]-جمال بوشنافة، **شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري**، المرجع السابق، ص 85.

أمام القضاء، إلا أن صاحب الصفة الذي توجه ضده الدعوى هو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري.

مع إلزامية شهر الدعوى عملا بأحكام المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و كذا المادة 17 /03 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا[1]

ثالثا: الآجال القانونية لرفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة:

بما أن شهادة الحيازة هي وثيقة إدارية تأخذ حكم القرار الإداري و بالرجوع إلى نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية فإن أجل الطعن أمام المحاكم الإدارية يحدد ب 04 اشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري الفردي، أومن تاريخ نشر القرار الجماعي التنظيمي.

إلا أنه لا يتصور تبليغ شهادة الحيازة للكافة بعد إتمام إجراءات إعدادها، لأنها شهادة إسمية تمنح لطالبها فقط و في نفس الوقت يمكن لكل شخص يزعم أن له حق على العقار محل هذه الشهادة أن يطعن أمام القضاء الإداري بإلغائها و هو ما يطرح إشكالية في تحديد الميعاد القانوني لرفع هذه الدعوى.

هذا الإشكال أجاب عليه قرار المحكمة العليا[2] رقم 053423 الصادر بتاريخ 2010/05/27 والذي جاء فيه **" حيث أنه من الثابت قانونا أن شهادة لحيازة باعتبارها قرارا إداريا فرديا تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصلحة خلال 04 أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ عملا بأحكام المادة 169 مكرر 02 من قانون الإجراءات المدنية القديم،**

وحيث أنه مادام ثابتا في قضية الحال أن شهادة الحيازة المطعون فيها بالإلغاء لم يتم تبليغها للطاعن بل و لا يتصور ان تبلغ إليه على ضوء الإجراءات التي حددها المرسوم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيازة، فإن أجل الطعن ضدها يبقى مفتوحا أمامه ولا يحتج عليه في هذه الحالة بتاريخ إشهار الشهادة، الذي لا يمكن أن يعتبر نشرا بالمفهوم الذي جاء به المشرع فيما يتعلق بالقرارات الإدارية التنظيمية ".

فاجتهاد المحكمة العليا اعتبر أن أجل الطعن في شهادة الحيازة بالإلغاء يبقى مفتوحا ولم توجب رفع الدعوى في أجل معين، على اعتبار أن شهادة الحيازة لا يتم تبليغها للطاعن، وهو ما ذهب إليه قضاء مجلس الدولة الذي رأى أن القضايا الفاصلة في الشكل بعدم قبول الدعوى الرامية إلى إبطال شهادة الحيازة على أساس

---

[1]- أسماء مرابط و محمد دمانة، المرجع السابق ص 209.

[2]- جمال سايس، **الاجتهاد القضائي الجزائري في القضاء العقاري**، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك،الجزائر،2013 ،ص 1141

أنها جاءت خارج الآجال **(04 أشهر)من تاريخ إشهار الشهادة** علما أن هذا التاريخ لا يمكن اعتباره كتبليغ للقرار الإداري، و لا يتصور أن تبلغ شهادة الحيازة على ضوء الإجراءات التي حددها المرسوم 254/91 وبالتالي فإن أجل الطعن يبقى مفتوحا.

لكن هذا الاتجاه يطرح تساؤلا هو **مدى تطبيق نظرية العلم اليقيني لحساب أجل الطعن في شهادة الحيازة ؟** و التي يقصد بها قيام قرينة قاطعة على علم صاحب الشأن بمحتويات القرار و مؤداه عن طريق الوسائل غير المنصوص عليها في القانون، هذه النظرية التي تخلى عنها مجلس الدولة الفرنسي منذ فترة بعيدة من الزمن وتحديدا سنة 1921 أين أكد في قراراته صراحة **(أن العلم اليقيني الذي لا يستند إلى نشر أو إعلان لا يؤدي إلا بدء سريان المدة)**

وهو نفس الموقف الذي سلكه المشرع في ق إ م إ بحيث نصت المادة **831** منه ،على عدم الاحتجاج بأجل الطعن القضائي عندما لا يشار إليه في مقرر تبليغ القرار الإداري المطعون فيه، وهو موقف يلزم القضاء الإداري بالتخلي عن هذه النظرية و هو ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 053423 المذكور أعلاه.

إلا أنه و في رأينا و بتحليل نص المواد **308. 827. 832** من القانون المدني يتبين أن دعوى إلغاء شهادة الحيازة تسقط بمرور **15 سنة كاملة** وهي المدة القانونية للتقادم المسقط التي نص عليها القانون المدني و التي بمرورها تتحصن شهادة الحيازة ضد أي طعن، بل والأكثر من ذلك يصبح من حق صاحبها رفع دعوى قضائية لاكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب، حسب نص المادة 827 أعلاه.

وهذا الطرح يتلاءم أكثر مع رغبة المشرع في استقرار المعاملات العقارية، التي تمثل هدف من الأهداف التي تم تبني نظام الشهر العيني من أجلها، ومع نصوص القانون المدني التي فصلت في مسالة الحيازة وطرق حمايتها.

وفي الأخير تجدر الإشارة إلى أن الحكم القاضي بإلغاء شهادة الحيازة، لا يقضي بإلزام المدعى عليه (صاحب شهادة الحيازة الملغاة) بالخروج من العقار محل الشهادة، وهو ماقد يفرض واقعا قانونيا مخالفا للواقع المادي لأن المدعي (الحائز أو المالك الحقيقي) يملك سند رسمي وهو الحكم القضائي القاضي بإلغاء شهادة الحيازة، في حين الحائز الذي ألغيت شهادة حيازته هو الحائز الفعلي (الواقعي) للعقار محل النزاع والحكم لم يلزمه بالإخلاء.

وبالتالي فإن دعوى إلغاء شهادة الحيازة لا تغني المتحصل على حكم الإلغاء من رفع دعوى استرداد الحيازة أو دعوى الاستحقاق أمام القسم العقاري لدى المحاكم العادية.[1]

[1]- أسماء مرابط و محمد دمانة، المرجع السابق،ص212.211

الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري

نظرا للتأخر الكبير في إتمام عملية المسح العام للأراضي، وذلك لما تتطلبه من توافر إمكانات بشرية ومادية و رصد إمكانيات ضخمة لإنجاح العملية، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إيجاد آليات بديلة تساهم في تفعيل عملية التطهير العقاري فتم إصدار المرسوم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتضمن إجراءات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الذي يعتمد في تحريره على الحيازة باعتبارها المظهر الحقيقي لحق الملكية، غير أن هذا الإجراء طرح عدة إشكالات على الساحة العملية، خاصة ما تعلق منها بالتصريحات الكاذبة أمام الموثق التي يدلي بها الأشخاص للحصول على سندات قانونية دون وجه حق، وكذا التطبيق والفهم السيء للنصوص القانونية، الأمر الذي دفع بالمشرع إلى الغاء أحكام عقد الشهرة و استبداله بإجراء جديد وهو **المسح بناء على الطلب** أو **التحقيق العقاري** بموجب القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية[1] و المرسوم التنفيذي له رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية [2]

لقد نصت المادة 1/5 من القانون 07-02 على أن " **التحقيق العقاري يحتوي على معاينة حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى و الأعباء المثقلة بها إن وجدت "**

أما التعليمة رقم 03 المؤرخة في 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري و معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، فقد عرفته على أنه **إجراء ميداني يقوم به أعوان مكلفين تحت مسؤولية مدير الحفظ العقاري، و ينصب هذا الإجراء على العقارات غير الممسوحة من نوع الملك الخاص و التحقيق العقاري قد يكون فرديا أو جماعيا.**

ولذا سنتعرض إلى الشروط الواجبة للتحقيق العقاري **(أولا)**، والإجراءات الواجبة له **(ثانيا)**كما نتناول أيضا المنازعات المترتبة عن إجراء التحقيق العقاري وتسليم سند الملكية **(ثالثا).**

---

[1]-القانون07-02 المؤرخ في 2007/02/27 **المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سندات الملكية**، ج ر،عدد15،لسنة 2007.

[2]- بن دعاس سهام، **التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه** ،مداخلة ملقاة بكلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الدكتور يحي فارس،المدية،ص02.

أولا: شروط إجراء التحقيق العقاري:

تنص **المادة الثانية** من القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على ما يلي: **"يطبق إجراء معاينة حق الملكية العقارية على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الأراضي العام المنصوص عليها في الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1975والمذكور أعلاه، مهما كانت طبيعته القانونية.**

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية"

كما تنص أيضا **المادة الثالثة** من نفس القانون على **"لا تطبق أحكام هذا القانون على الأملاك العقارية الوطنية بما فيها الأراضي المسماة سابقا عرش والأملاك الوقفية".**

وأيضا نصت **المادة الرابعة** على **"يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة على عقار، سواء بنفسه مباشرة أو بواسطة شخص آخر، أو يحوز سند ملكية كما هو مبين في المادة 2 أعلاه أن يطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق ملكيته وتسليمه سند ملكية،**

توجه طلبات فتح التحقيق العقاري إلى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا.

يحدد محتوى الطلب والوثائق المرفقة به عن طريق التنظيم" [1]

من خلال استقرائنا لهذه المواد يتضح لنا أنه للقيام بإجراء معاينة حق الملكية عن طريق التحقيق العقاري لابد من توفر جملة من الشروط منها ما يتعلق بالعقار **(أولا)**ومنها ما يتعلق بالحيازة **(ثانيا)**

أ- الشروط المتعلقة بالعقار

انطلاقا من المواد 02 و03 من القانون 07-02 ، السالف الذكر يتضح أن الشروطالواجبة توفرها في العقار المراد تأسيس إجراءات تحقيق عقاري عليه هي:

1- أن يكون العقار في منطقة غير ممسوحة: بحيث أنه تهدف عملية المسح العام للأراضي المستحدثة بموجب الأمر رقم 75-74لإثبات صاحب الحق عليها و تطهير العقارات بموجب دفتر عقاري.

2-أن يكون العقار مملوك ملكية خاصة: من خلال استقرائنا للمادة 3 من القانون 07-02 المذكورة سابقا فإننا نلاحظ أن إجراء التحقيق العقاري يطبق فقط على العقارات التابعة للأملاك العقارية الخاصة، فقد استبعد المشرع الأملاك العقارية الوطنية منها المسماة أراضي العرش سابقا وكذلك الأملاك الوقفية.

[1]- فاطيمة براقي و أمال إيسولاين، المرجع السابق،ص86.85.

3-أن يكون العقار بدون سند ملكية، أو له سند محرر قبل 01 مارس 1961:اشترطالمشرع لإجراء معاينةللملكية العقارية عن طريق التحقيق العقاري عدم امتلاك الأشخاص لسندات ملكية على ذلك العقار أو تكون محررة قبل 01 مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية كون أن هذه السندات لا تتمتع بالقوة الثبوتية وعدم الدقة فيها.

ب- الشروط المتعلقة بالحيازة

يتضح لنا من خلال **المادة الرابعة** السالفة الذكر من القانون رقم07–02 ،وكذلك **المادة 14** من نفس القانون التي تنص على: **" إذا نتج عن تحليل التصريحات، والأقوال والشهادات، وكذا الوثائق المقدمة والتحريات التي قام بها المحقق العقاري، أنصاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها أن تسمح له بالحصول على حق الملكية، عن طريق التقادم المكسب، طبقا لأحكام القانون المدني، فإنه يعترف له بأحقيته على العقار محل التحقيق العقاري".**

إن الشروط التي لابد من توفرها في الحيازة، وهي:

1/ وجود حيازة قانونية: تتمثل الحيازة القانونية في توافر الركن المادي والمعنوي، كما يجب أن تكون الحيازة هادئة علنية ومستمرة وخالية من الغموض والإكراه.

2/توافر المدة القانونية للحيازة: يشترط في الحائز أن يستكمل مدة الحيازة المؤدية لاكتساب العقار محل الحق العيني العقاري ويكون ذلك إما بالتقادم المكسب لمدة10 سنوات عند توافر حسن النية أو السند، أو 15 سنة في حالة التقادم الطويل حسب ما نص عليه القانون المدني.[1]

ثانيا:الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري

تعد عملية الحصول على سند الملكية في إطار القانون 02-07 مسألة جوازية، أي يجوز لكل شخص طبيعي أو معنوي يمارس حيازة قانونية على عقار، كما هو مبين سابقا في المواد 827 و 828 من القانون المدني الجزائري و كذا ما بينته المادة 04 من القانون 07-02 ، كما يحق أيضا للملاك الحائزين على سندات ملكية محررة قبل01مارس 1961 أن يبادروا بطلب فتح تحقيق عقاري لمعاينة حق الملكية**(1)** و في حالة قبول طلبه تأتي مرحلة التحقيق و التحري **(2)** التي تنتهي بمرحلة الترقيم العقاري و تسليم سند الملكية**(3).**

[1]- المرجع ذاته و الصفحة.

1- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري:

تنص المادة 06 من القانون رقم 07-02 على ما يلي**" يتم فتح تحقيق عقاري بصفة فردية في أي وقت غيرأنه يمكن فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار انجاز برامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية".**

أ-**الطلب الفردي:** يتمثل في الطلب الذي يتقدم به الحائز بمفهوم المادة الرابعة من القانون رقم 07-02 إلى مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا و ذلك بموجب استمارة نموذجية باسم الطالب والتي لابد من أن تتضمن للبيانات والوثائق التالية:

-الاسم و اللقب و اسم الأب و تاريخ و مكان الميلاد.

-الصفة التي يتصرف بها صاحب الطلب، إما حائزا أو مالكا فرديا أو مالكا على الشيوع.

-كل الأعباء و الارتفاقات الايجابية و السلبية التي قد تثقل العقار.

- مخطط طوبوغرافي مرفق ببطاقة وضعية للعقار يعدها مهندس خبير عقاري.

ب- الإجراء الجماعي: يقدم طلب فتح تحقيق عقاري بصفة جماعية في إطار برامج بناء أو تهيئة عقارية ريفية أو حضرية، و يتم بناءا على قرار يتخذه الوالي أو بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بحيث يهدف هذا الإجراء إلى تفادي عرقلة انجاز هذه البرامج و تسوية وضعية العقارات بالمناطق المعنية.

2- التحقيق و التحري

بعد استلام مدير الحفظ العقاري الولائي لطلب فتح التحقيق وقبوله له يقوم بإصدار مقرر فتح التحقيق وتعيين محقق عقاري في أجل لا يتعدى شهر من تاريخ استلامه للطلب، و يحتوي هذا المقرر وجوبا على البيانات التالية:

-اسم و لقب و رتبة المحقق العقاري وموضوع مهمته.

-تاريخ التنقل لعين المكان الذي لا يجب أن يتعدى شهر من تاريخ صدور المقرر.

-اسم و لقب و اسم الأب لصاحب الطلب.

-تعيين العقار أو العقارات المعنية بالتحقيق.

يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد إلصاقه بمقر البلدية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار لمدة 15 يوم قبل التاريخ المحدد للتنقل لعين المكان.

بعدها ينتقل المحقق العقاري لعين المكان ويشرع في معاينة العقار بحضور صاحب الطلب أو المعني، كما يتحقق من صفة الأشخاص الذين يحضرون التحقيق ويسجل اسم و لقب و صفة كل منهم، ويتحرى من

حيازتهم عن طريق تصريحاتهم وتصريحات الحائزين المجاورين وكل شخص يمكن أن يفيد بمعلومات حول الوضعية القانونية للعقار.

يدون المحقق كل هذه التحقيقات في محضر ويسجل النتائج المتوصل إليها في التحقيقات و ذلك في أجل **15 يوم على الأكثر** من تاريخ تنقله لعين المكان[1]

تلصق نسخة من هذا المحضر في مقر البلدية المتواجدة فيها العقار **لمدة 30 يوم** وخلال **ثمانية أيام على الأكثر** بعد تاريخ تحريره، لكي يطلع عليه الجمهور ولتمكين كل من له مصلحة من تقديم الإحتجاجات و الإعتراضات المحتملة وتبدأ المدة المحتملة للاحتجاجات و الإعتراضات التي تساوي 30 يوم بعد ثمانية أيام من بداية لصق المحضر المؤقت.

تدون هذه الإحتجاجات و الإعتراضات في السجل الخاص المفتوح لهذا الغرض مرقما ومؤشرا تسلسليا لدى مدير الحفظ العقاري الولائي[2]

هذا السجل الذي يختلف بإختلاف ما إذا كان التحقيق ملتمس بصفة فردية أم بصفة جماعية، و بالتالي يوجد سجلين لتسجيل الإعتراضات، الأول خاص بالإعتراضات على عملية التحقيق الفردية والثاني يخص الجماعية[3]

في حالة ما إذا تلقى المحقق اعتراضات خلال الآجال القانونية من نشر المحضر يقوم بفتح جلسة صلح خلال 8 أيام من تاريخ تلقي الاعتراضات، وعند الاقتضاء وقبل إجراء محاولة الصلح قد يقوم المحقق العقاري بتنقل ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين أو الحائزين المجاورين أو من طرف أي شخص يدعي بأحقيته على حق عيني على العقار المعني.

يقوم المحقق العقاري في التاريخ المحدد للجلسة بإجراء محاولة صلح بين الأطراف، ففي حالة حضورهم و كللت جلسة الصلح باتفاق الأطراف، يحرر محضر الصلح طبقا للنموذج المحدد في الملحق رقم 17من التعليمة رقم 03 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية[4] ويواصل الإجراء مع الأخذ بعين الاعتبار نتائج الاتفاق وفي هذه الحالة يقوم بإعداد المحضر النهائي للتحقيق.

---

[1]- المرجع ذاته،ص87.

[2] المادة 11 من القانون 07-02

[3]-نوال جديلي، **المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون07-02**،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة الدكتور يحي فارس ، المدية، ص 04.

[4]-التعليمة رقم 03 المؤرخة 2008/09/27 المتعلقة بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، ص 13.

أما إذا باءت بالفشل يحرر محضر عدم الصلح و يسلمه أثناء الجلسة للأطراف و يبين في هذا المحضر أن الإجراء موقف، وللطرف الذي أثار الاحتجاج أو الاعتراض الحق في رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة في أجل شهرين من تاريخ تحرير المحضر.

ويكون القسم العقاري للمحكمة الواقع في دائرة اختصاصها العقار محل الطلب هو المختص لأن الطعن سينصب على أركان و شروط و صفة الحيازة للحائز صاحب الطلب المعني بإجراء التحقيق، و التي تثبت أن الحائز يمارس حيازة على ملك الغير بسند ملكية صحيح، و أن الحيازة كانت بصفة عرضية أومعيبة بعيب الإكراه أو اللبس أو الخفاء.

ويجب شهر عريضة افتتاح الدعوى بالمحافظة العقارية المختصة **خلال 08 أيام** على الأكثر التي تلي نهاية مدة الشهرين في مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.

كما يشترط كذلك إرفاق محضر عدم الصلح تحت طائلة رفض الدعوى شكلا.

أما في حالة عدم حضور الأطراف إلى جلسة الصلح المحددة خلال 08 أيام من تاريخ إثارة الاحتجاج فلا قانون التحقيق العقاري و لا المرسوم التنفيذي له تكلما عن هذه الحالة لكن بالرجوع إلى التعليمة رقم 7285 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية[1]نجد أنها ميزت بين حالتين :

<u>الحالة الأولى</u> : <u>في حالة غياب المعترض:</u> وهو الشخص الذي يعترض على عملية معاينة حق الملكية العقارية ففي هذه الحالة على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ثانية على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين.

وفي حالة غياب المعترض في الجلسة الثانية يقوم المحقق العقاري بإعداد محضر عدم جدوى جلسة الصلح (pv de carence) ومن ثم يعتبر الاعتراض بدون أثر، مع إخطار المعترض بذلك و يتم مواصلة إجراءات التحقيق بصفة عادية كما أشرنا أعلاه.

<u>الحالةالثانية</u> : <u>وهي حالة غياب المعترض ضده:</u> وهو الشخص الذي طالب بالحصول على سند ملكية في إطار قانون التحقيق العقاري، ففي هذه الحالة كذلك تخصيص جلسة صلح ثانية، على أن لا يتعدى تاريخ انعقادها مدة شهر المحددة أعلاه، بعد إرسال الاستدعاءات لكلا الطرفين، وفي حالة غياب المعترض ضده أثناء الجلسة الثانية يتعين على المحقق العقاري إعداد محضر عدم الصلح مع احترام أحكام **المادة 12** من القانون 07-02 أي أن يكون للمعترض في هذه الحالة حق اللجوء إلى القضاء خلال مدة شهرين[2] .

---

[1]-التعليمة رقم 7285 **المتعلقة بكيفية معالجة غياب المعترض أو المعترض ضده أثناء جلسة الصلح**، الصادرة في 2014/07/15 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

[2]- جديلي، المرجع السابق، ص 06.05.

أما إذا انقضت مدة 30 يوما من تاريخ نشر المحضر بدون تقديم اعتراضات يقوم المحقق بتحرير محضر نهائي يسجل فيه نتائج التحقيق، ويقوم بالانتقال رفقة مهندس عقاري إلى مكان تواجد العقار بحضور صاحب الطلب لوضع معالم حدود العقار وإعداد محضر مرقم بمخطط طوبوغرافي يشير فيه لمعالم الحدود.

3- الترقيم العقاري و تسليم سندات الملكية

تتطلب عملية إعداد وتسليم سند الملكية، تدخل كل من مدير الحفظ العقاري الولائي والمحافظ العقاري كل في حدود اختصاصه، فعند انتهاء المحافظ المحقق من إعداد المحضر النهائي والاعتراف للمعني بملكيته للعقار، فإن مدير الحفظ العقاري يصدر مقرر بالترقيم العقاري للعقار باسم صاحب العقار، ويرسله للمحافظة العقارية التي تعد سند الملكية وفقا للنماذج المرفقة بالمرسوم التنفيذي رقم 08-147 ،وتقوم بشهره في البطاقات العقارية وذلك حسب المادة 01/16 من القانون رقم07-02 ،بعدها يعيدها إلى مديرية الحفظ العقاري لتسلمه للمعني، أما إذا تبين عدم أحقية صاحب الطلب في ملكية العقار يصدر مدير الحفظ العقاري مقررا برفض الترقيم، ويكون هذا المقرر قابل للطعن أمام الجهات القضائية المختصة (المحكمة الإدارية)[1]

ثالثا:المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري

قد تنتهي عملية سير التحقيق العقاري إلى رفض الترقيم العقاري ، من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا عندما لا تؤدي نتائج التحقيق و المعاينة إلى نتيجة**(1)**كما يمكن أن يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بهذه العملية، و في كلتا الحالتين يؤول الاختصاص للجهات القضائية الإدارية، كما يمكن أن تختص هذه الأخيرة بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء الترقيم العقاري، وذلك عملا بأحكام المادة 18 من القانون07-02 **(2)**

1- الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري:

تنص **المادة 17** من القانون 07-02 على ما يلي: **"إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانونا"**

[1]- فاطيمة براقي و أمال إيسولاين، المرجع السابق، ص 88.

بعد ذلك يبلغ مقرر الرفض إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو إلى الوالي عندما يتعلق الأمر بالإجراء الجماعي، في أجل أقصاه 06 أشهر من تاريخ إيداع الطلب و يكون المقرر قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل 04 أشهر من تاريخ التبليغ[1]

بالنسبة للاختصاص النوعي، استنادا لنص المادتين 800 و801 من ق إ م إ فدعوى إلغاء القرارات الإدارية التي تكون الدولة ،أو الولاية، أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها تكون من اختصاص القضاء الإداري، أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي نصت عليه المادة 803 من ق إ م إ التي أحالتنا **للمادة 37** من نفس القانون فالاختصاص يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، و فيهذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي الموجود على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء فرديا أو جماعيا.

ترفع الدعوى خلال شهرين من تاريخ تبليغ مقرر الرفض ، و يجب أن تكون عريضة الدعوى مشهرة لدى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، كما تكون موقعة وجوبا من قبل محام.

2- الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري:

تنص المادة 01/16 من القانون 07-02 على ما يلي" **يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، و ذلك لشهر الحقوق التي خضعت للمعاينة أثناء التحقيق..."**

مفاد هذه الفقرة أن عملية الشهر تمنح للحائز سند للملكية و اعتراف له بملكيته للعقار محل عملية التحقيق العقاري ، و ذلك رغم وجود سند ملكية مشهر للغير،فهنا يحق للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا و نوعيا يطلب فيها التعويض عن أخطاء المحافظ العقاري – **دعوى المسؤولية الإدارية-** باعتبار المحافظة العقارية مرفقا عموميا، و على المعني رفع الدعوى خلال 01سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ و يتقادم الحق بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ ،إذ أن الدولة مسئولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، ويبقى لها حق الرجوع على المحافظ العقاري في حال ارتكابه خطأ جسيم طبقا للمادة 23 من القانون 75-74 [2]

---

[1]-محمودي عبد العزيز، **آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، منشورات بغدادي الجزائر،2009،ص 253.

[2]-بن دعاس سهام، المرجع السابق،ص06.

03- دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري:

إلى جانب أحقية المدير الولائي للحفظ العقاري وفقا للمادة 18 من قانون التحقيق العقاري برفع شكوى امام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية ضد الشخص الذي استفاد من الترقيم العقاري، و حصوله على سند ملكية مبني على وثائق مزورة و تصريحات كاذبة ، له الحق أيضا أن برفع دعوى إدارية من اجل إلغاء مقرر الترقيم العقاري وترفع هذه الدعوى بإسم وزير المالية ممثلا من طرف مدير الحفظ العقاري الولائي وللقاضي الإداري السلطة التقديرية في إرجاء الفصل في الدعوى إلى غاية الفصل في الدعوى العمومية[1] عملا بأحكام المادة 339 من القانون المدني التي تنص على أنه **" لا يرتبط القاضي المدني بالحكم الجنائي إلا في الوقائع التي فصل فيها هذا الحكم وكان فصله فيها ضروريا"** [2]

ويقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير أو إستعمال المزور، بحيث يستند المحافظ العقاري على هذا الحكم القضائي الجزائي لرفع و تدعيم دعوى إلغاء الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة[3].

وتجدر الإشارة أنه في حالة صدور قرار من المحكمة الإدارية بإلغاء مقرر الترقيم، فإنه يترتب عليه إلغاء آثاره و المتمثلة في سند الملكية الذي يعده المحافظ العقاري بناءا على مقرر الترقيم، و هذا تطبيقا للقاعدة التي تقضي بأنه ما بني على باطل فهو باطل.

- ويمكن إضافة حالة أخرى لم ينص عليها صراحة قانون التحقيق العقاري، ولكنها تستمد أساسها القانوني من القواعد العامة، التي تقضي بخضوع كافة القرارات الإدارية لرقابة القضاء تطبيقا لمبدأ المشروعية، وهي حالة **عدم قبول طلب التحقيق بعد دراسته من طرف مديرية الحفظ العقاري**، وتبليغ طالب التحقيق بهذا الرفض بموجب مذكرة، فهنا يجوز له أن يلجأ إلى المحكمة الإدارية، برفعه دعوى يطلب فيها إلغاء قرار المدير الولائي للحفظ العقاري نتيجة رفضه فتح التحقيق إذا كان غير مشروع خلال **04أشهر** من تاريخ التبليغ بمذكرة الرفض طبقا للمادة **829** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و يكون موضوعها إلغاء مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري و إلزام مديرية الحفظ العقاري بمواصلة التحقيق العقاري[4].

---

[1]-براقي، إسولاين، المرجع ذاته ص 89.

[2]-عماد الدين رحايمية، **الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تيزي وزو،2014،ص 203.

[3]-سهام بن دعاس، المرجع ذاته والصفحة.

[4]- نوال جديلي، المرجع السابق،ص10.09.

المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة

والتي تتعلق في مجملها إما بمنازعات ناشئة عن عملة المسح **(الفرع الأول)** أو بمنازعات ناشئة عن إجراءات الشهر **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: المنازعات الناجمة عن إجراءات المسح

يختص القاضي الإداري بمنازعات إثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة من خلال المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري، وهي المنازعات الناشئة عند قيام لجنة المسح العقاري بأعمالها الإدارية، فينتج عن ذلك أخطاء يترتب عنها قيام نزاعات عقارية بشأنها.

كما يطرح النزاع بعد عملية المسح العقاري، خلال مرحلة تأسيس السجل العقاري، أين يصدر المحافظ العقاري خلالها عدة قرارات تخص عمليتي الإيداع و الإشهار، تكون محل طعن قضائي من طرف من له مصلحة في ذلك، كما يطرح النزاع بخصوص الدفتر العقاري كقرار إداري صادر عن إدارة يرتب حقوق و التزامات واردة على العقار تعطي أحقية الطعن فيه لصاحب المصلحة[1]

أولا : المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

حرصا من المشرع الجزائري على ضمان السير الحسن لهذه العملية و تذليلا للصعوبات التي قد تواجه أعوان المسح في الميدان تم وضع بعض القواعد الضرورية منها:

- احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لها و انطلاقها الفعلي المقدرة بشهر من تاريخ نشر القرار في الجريدة الرسمية و في مجموعة القرارات الولائية و الجرائد اليومية حسب المادتين 10 و 14 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

-تبليغ القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية والبلديات المجاورة و تبليغ أصحاب العقارات بانطلاق العمليات عن طريق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها.

- جعل حضور المعنيين إجباريا للإدلاء بملاحظاتهم عند الاقتضاء.

-إنشاء لجنة خاصة بالمسح يرأسها قاض للنظر في تلك الملاحظات المطروحة.

-إيداع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الإطلاع عليها و تقديم شكاويهم إن هدرت حقوقهم، إلى هذه الجنة حتى تقوم بدراستها و التأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح لتقدم بعدها قرارها للمصادقة عليه من قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية حسب المادة 02 من المرسوم التنفيذي 76-62 المؤرخ في

[2]- سليمة صيفاوي، **المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا و قضاءا** ،اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عقاري ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر،باتنة،2017-2018،ص 188.

1976/03/25 المتعلق بمسح الأراضي العام و التي ورد فيها أن **(تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الأراضي لا تكون إلا بموجب مقرر من الوالي).**

إن عدم إتباع هذه الإجراءات من طرف اللجنة و إهمالها يؤدي إلى نزاعات تتمثل على الخصوص فيما يلي:

1- منازعات متعلقة بأخطاء في القياس وحساب المساحات:

قد يتضرر الأفراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطوبوغرافي عند حساب المساحات العائدة لأملاكهم العقارية بمناسبة إعداد مسح الأراضي العام، مما يضطرهم إلى طلب تصحيحها من طرف إدارة المسح العقاري، وفي حالة عدم تسوية وضعيتهم من طرف هذه الأخيرة لهم الحق برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة.[1]

أ- تصحيح الأخطاء في القياسات من طرف إدارة المسح العقاري:

لقد تفطنت المديرية العامة للأملاك الوطنية لهذا العيب وأصدرت تعليمة رقم **3883** المؤرخة في **2004/07/24** [2]بعد أن لاحظت أن بعض المعنيين يشتكون من فارق في المساحة المعاينة مقارنة مع تلك المذكورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عملية المسح و تلك المقيدة في مصفوفة المسح، خاصة إذا تجاوز الفارق النسبة المسموح بها و المقدرة **ب 20/1** و كانت بطاقة التحقيق المعدة أثناء تثبيت حدود العقار المعني تشير صراحة إلى المراجع الكاملة لسند الملكية الذي يدل على المساحة الحقيقية.

فإذا فشلت لجنة المسح في حل النزاع تتدخل المديرية العامة للأملاك الوطنية عن طريق وضع مجموعة من الإجراءات قصد إتباعها من طرف المعنيين لتسريع الفصل في تلك النزاعات و إيجاد حلول فاعلة لها، و للأطراف المعنية تحرير طلب تصحيح مرفقا بنسخة من الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي، كما يمكن لهم الاتصال بالمحافظ العقاري الذي يراسل مديرية مسح الأراضي **خلال 03 أيام** التي تلي تاريخ وصول عريضة المعني، وعلى مصلحة المسح القيام بالتحقق و بالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوما من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري لا سيما إذا تعلق الأمر بوجود فرق في المساحة،

وعلى الطرف المعني أن يقدم العريضة المتضمنة طلب التصحيح مباشرة إلى مدير مسح الأراضي على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من طرف المعني أو المحافظ العقاري،

---

[1]-صيفاوي سليمة، المرجع ذاته، ص 190.189.

[2]-مذكرة رقم3883 الصادرة بتاريخ 2004/07/24 المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

و في حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوما المحددة و ما يتبقى على المحافظ العقاري إلا القيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

ب- تصحيح الأخطاء في القياسات وحساب المساحات من طرف القضاء الإداري:

في حالة عدم تصحيح الوضعية إداريا، فإن للمعني أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية ضد هيئة المسح العقاري يطلب فيها بتصحيح المساحة، و يمكن للمحكمة الإدارية إما أن تقضي بتعيين خبير و إما قيام القاضي الإداري بنفسه بالمعاينة ومطابقة الوثائق على أرض الواقع للتأكد من وجود نقص في المساحة من عدمه.[1]

1- منازعات ناشئة عن تسجيل عقارات في حساب مجهول:

تثير هذه الوضعية عدة منازعات تتولى إدارة المسح تسويتها

- **أسباب تسجيل العقارات في حساب مجهول من طرف مصالح المسح:**

- عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لذلك

- اللجوء التعسفي لهذه الفكرة من خلال عدم تحلي فرقة المسح بالجدية الازمة في أداء مهامها كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور مما يؤدي إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح

- **إجراءات تسوية منازعات تسجيل العقارات في حساب مجهول:**

لمعالجة هذا الأمر تقوم مصلحة المسح بإرسال الفرقة إلى الميدان إجباريا لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، لتتدخل المحافظة العقارية عن طريق إنجاز شهادة الترقيم المؤقت أو إعداد الدفتر العقاري في حالة ما إذا قدم المعني وثائق رسمية ذات حجية قانونية، كعقد رسمي أو عرفي ثابت التاريخ قبل 1971/01/01 بحسب الحالة المستجدة، بشرط أن يكون الطلب مؤسسا **خلال مدة 15 يوما** من تاريخ استلام المعلومات من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي، ولعلاج هذه الحالة أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية مذكرة رقم **4618** بتاريخ **2004/09/04**[2] تشدد فيها على تسوية مثل هذه النزاعات فيودع المعني طلبه إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقوم بمراسلة مديرية أملاك الدولة ومسح الأراضي **خلال 08 أيام** من تاريخ استلامه الطلب كي يبدي رأيه صراحة حول الوضعية القانونية للعقار و يكون ردهما **خلال 45 يوما** من تاريخ مراسلتهما و بعدها ينتقل عون المسح رفقة الفرقة المعنية إلى الميدان لتحديد المعالم و إعداد بطاقة

[1]-سليمة صيفاوي، المرجع ذاته، ص 191.190.

[1]-المذكرة رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 **تتضمن مجموعة من الإجراءات العملية للعقارات في حساب مجهول**، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية.

التحقيق و للمحافظ العقاري الرد بإعداد الدفتر العقاري أو شهادة الترقيم المؤقت حسب الحالة عندما يكون الطلب مؤسسا ،**خلال 14 يوما** من تاريخ استلام مدير الحفظ العقاري المعلومات من طرف مصلحة أملاك الدولة ومسح الأراضي كما يمكن لمدير الحفظ العقاري أمر المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما نهائيا عندما يحوز المعني على سند له حجية كاملة، وقد يرفض ترقيم العقار كلية باسم المعترض كما لو قدم الأخير عقد عرفي غير ثابت التاريخ ولم يتبين من التحقيق الذي أجرته فرقة المسح حيازة المعني للعقار محل النزاع تطبيقا للتعليمة السابقة.

هنا يوجه المحافظ العقاري المعني للقضاء، فيكون له ذلك في مدة **أقصاها 06 أشهر** و إلا رفضت دعواه [1] و طرح التساؤل فيما **لو رقم العقار مؤقتا باسم مجهول المالك وتحول بعد سنتين إلى ترقيم نهائي باسم الدولة و ظهر مالك العقار و بيده سند ملكية رسمي ؟**

هنا يرفع هذا الأخير دعوى ضد مديرية أملاك الدولة التي رقم العقار باسمها أمام المحكمة الإدارية طالبا إلغاء الترقيم النهائي وهو ما أشارت له **المادة 67** من قانون المالية **لسنة 2015**على أن يرقم العقار نهائيا باسم الدولة في حالة عدم المطالبة به فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، و في غياب أي نزاع و بعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة و التدقيق المعتاد و بناءا على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح مديرية الحفظ العقاري و أملاك الدولة و مسح الأراضي و مديرية الفلاحة و الشؤون الدينية و الأوقاف بترقيم الملك المطالب به باسم مالكه[2].

- ما يفيد أن المشرع خول للمحافظ العقاري سلطة إعادة ترقيم العقارات المرقمة نهائيا باسم الدولة لفائدة المالك متى استظهر بسند قانوني رسمي دونما حاجة للجوء للقضاء الإداري لإلغاء الترقيم النهائي.

و هو نفس ما أشارت له المادة 89 من قانون المالية لسنة 2018 [3]حيث جاء فيها **" تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 75-74 وتحرر كما يلي : يسجل كل عقار تابع للخواص لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي و لم تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكه أو حائزه في حساب يسمى " حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " ويرقم ترقيما ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية".**

- يتضح من النصوص أعلاه أن المشرع احتفظ بنفس الإجراءات، إلا أنه استبدل عبارة **عقارات مسجلة في حساب مجهول** بمصطلح **حساب العقارات غير المطالب بها.**

---

[1]-سليمة صيفاوي، المرجع ذاته، ص 193.192.

[2]-القانون 14-10 المؤرخ في 30ديسمبر2014،**يتضمن قانون المالية لسنة 2015**،ج ر ،عدد 78لسنة 2014.

[3]-القانون 17-11 المؤرخ في 28ديسمبر2017،**يتضمن قانون المالية لسنة 2018**،ج ر ،عدد76 لسنة 2018.

كما أن مديرية أملاك الدولة أشارت إلى إجراءات جديدة بموجب إصدارها للمذكرة **04060** الصادرة في **2018/04/03**[1]التي عالجت كيفية تطبيق **المادة 23 مكرر** المعدلة بأحكام **المادة 89** من قانون المالية **لسنة 2018** و هي عندما يتعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر، يقدم المعني صاحب العقار عقد ملكية مشهر مرفوق بوثائق للمحافظ العقاري و الذي يقوم بالاطلاع على تاريخ استلام وثائق المسح الخاصة بالقسم المتواجد ضمنه العقار محل طلب التسوية ليتحقق إن لم تعد كذلك مدة 15 سنة من تاريخ الإيداع، فيراسل المحافظ مديره الولائي في **أجل 08 أيام** من تاريخ استلامه طلب التسوية و الذي يقوم بطلب المعلومة المتعلقة بالعقار من المحافظة العقارية إذا كانت تابعة للولاية من زميله إذا كانت تابعة لولاية أخرى، و إذا أفضى الفحص الأولي إلى توافر شروط التسوية، يقوم المحافظ العقاري بمراسلة مدير أملاك الدولة للبت في الوضعية القانونية للعقار المطالب به، ثم يراسل المحافظ العقاري **بعد 08 أيام** من استلامه رد مدير أملاك الدولة، مدير مسح الأراضي للتأكد من تطابق التعيين الوارد في العقد المحتج به مع مجموعة الملكية محل طلب التسوية، فإذا أثبتت التحريات المنجزة أن العقار يعود للطالب هنا يقوم المحافظ في النهاية بترقيم العقار ترقيما مؤقتا لفائدة طالبه[2]

ثانيا : المنازعات العقارية المترتبة عن عمليات تأسيس السجل العقاري

تطرح منازعات إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية العديد من النزاعات أمام القاضي الإداري سواء في مرحلة تأسيس السجل العقاري أو في مرحلة إعداد الدفتر العقاري.

أ- المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية

يمكن للطرف المتضرر الطعن في جميع القرارات الصادرة أثناء تأسيس السجل العقاري أمام القضاء و يتمثل موضوعها فيما يلي:

- **الطعن في قرار رفض الإيداع أمام القاضي الإداري:**

قد يعمد المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند إذا تبين له وجود نقص إحدى الوثائق المقدمة و المحددة بموجب **المادة 100** من المرسوم التنفيذي **76-63** و التي قد تكون الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحا أو وثائق القياس في حالة تغيير الحدود طبقا للمادة 74 من نفس المرسوم و يعتبر مماثلا لحالة عدم تقديم مستخرج المسح، السهو في متنه عن ذكر واحد من العقارات في الوثيقة المودعةأو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر **من 06 أشهر**، و لأي سبب كان،

[1]-المذكرة 4060الصادرة بتاريخ2018/04/04 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، الجزائر.
[2]-سليمة صيفاوي، المرجع ذاته،ص194.

قرار رفض الإيداع يعتبر إجراء خطير لما يفرزه من آثار، سواء على محرري العقود أو الأطراف أو حتى 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، و يبلغ هذا القرار مباشرة إلى محرر العقد الذي يمضي اعترافا بذلك، و إما بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، موجهة إلى الموطن المشار إليه في السند محل الرفض، ولذي الصفة و المصلحة أن يباشر رفع الدعوى خلال الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ و إلا سقط حقه في الطعن.[1]

وقد حددت **المادة 106** من المرسوم **76-63** حالات **رفض الإيداع الجزئي** وهي:

- حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، لأن الوثيقة المودعة في مثل هذه الحالة تتضمن إجراءات كثيرة ومتنوعة بمثل عدد المالكين فقد يكون الرفض على بعضهم دون البعض الآخر.

-حالة المزايدات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقد واحد، في هذه الحالة فالإجراء يقبل بالنسبة للعقار الذي يكون تعيينه مطابقا للشروط القانونية، و حالات الرفض تكون على العقارات التي يكون تعيينها ناقصا.

وعن أسباب رفض الإيداع:

فقد حددتها المادة 100 من المرسوم رقم 76-63 و تتمثل في:

-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 والكيفيات المحددة قانونا إذا كان تعين العقارات لا يستجيب لأحكام المادة 66 من المرسوم 76-63 .

-عندما تكون الجداول المودعة من اجل قيد الرهون و الامتيازات لا تحتوي على البيانات المطلوبة و المحددة في المواد من 93 إلى 95 ، 98 من المرسوم 76-63 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 المواد المتعلقة بكيفيات و أشكال إعداد الجداول الوصفية للتقسيم في حالة ما إذا كانت الوثيقة المودعة تتعلق ملكية الطبقات.

1-خالد رامول، **المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري**، قصر الكتاب، دون بلد الطبع، دون سنة النشر، ص 129.

فيكون المشرع عدد حالات رفض الإيداع على سبيل الحصر، وبعد صدور قرار رفض الإيداع وتبليغه برسالة مكتوبة للمعني بإمكانه تصحيح الوثيقة محل رفض الإيداع.

كما يكون للمعني **أجل شهرين** للطعن في قرار الرفض و ينتج عن الطعن القضائي حكم أو قرار يقضي إما بتأييد قرار المحافظ العقاري الرامي لرفض الإيداع وإما بإلغائه، وفي هذه الحالة وجب على المحافظ العقاري إتمام إجراءات الشهر بطريقة عادية.[1]

- **الطعن في قرار رفض الإجراء**

قد يقبل المحافظ العقاري الإيداع و يسجل الإجراء في سجل الإيداع، ولكن بعد تمحيصه و تدقيقه للوثائق يوقف تنفيذ إجراءات الشهر، وفي هذا الإطار نصت **المادة 101** من المرسوم **76-63** على أن للمحافظ العقاري أن يرفض إجراء الإشهار في عدة حالات، كعدم توافق الوثائق المودعة و الأوراق المرفقة بها أو أن يكون العقد الذي قدم للإشهار مشوبا بأحد أسباب البطلان المشار إليها في **المادة 105** من المرسوم السابق أو أن يكشف التحقيق أن الحق غير قابل للتصرف فيه، كما يظهر وقت التأشير على الإجراء أن الإيداع كان من الواجب رفضه و المحافظ العقاري ملزم برفض الإشهار **خلال 15 يوما** من تاريخ إيداع السند.

هذا الرفض يكون قابلا للطعن أمام الجهات القضائية المختصة وهي المحكمة الإدارية كون رفض الإشهار يتخذ شكل القرار الإداري و هو ما أشار له المرسوم التنفيذي **91-65**[2]

يفهم من هذه النصوص التي تتعلق في الواقع برفض الشهر بعد تأسيس السجل العقاري أنها تشمل أي إجراء يقوم به المحافظ العقاري مما يقلل من القوة الثبوتية و الأثر المطهر للقيد فما دام المشرع لم يمنع المالك الذي يظهر بعد القيد الأول من الطعن في أي وقت.

وهنا يبحث القاضي في العقود والسندات وأحيانا الوقائع المادية التي تثبت أو تنفي حقوقه و يفاضل بينها من حيث قوتها الثبوتية ليقف من خلالها على مشروعية الترقيم المطعون فيه، كما يجوز له تصحيح مضمون قرار الترقيم بإعادة الحقوق العينية إلى نصابها الصحيح أو إلى أصحابها الشرعيين و له أن يلجأ إلى وسائل التحقيق المنصوص عليها بالمواد **858إلى 865** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2-منازعات الترقيم العقاري أمام القاضي الإداري:

يختلف الترقيم العقاري باختلاف السندات المقدمة لإثباته وتتنوع المنازعات فيه على هذا الأساس كمايلي:

---

[1]-سليمة صيفاوي، المرجع السابق،ص196.197.

[2]-المرسوم التنفيذي 91-65 المؤرخ في02 مارس1991،**المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والمحافظة العقارية**، ج ر عدد 10 لسنة 1991.

أ- منازعات الترقيم العقاري المؤقت:

لقد نصت المادة **01/15** من المرسوم التنفيذي **76-63** على أن المنازعات في الترقيم المؤقت تكون أمام المحافظ العقاري في خلال **مدة 04 أشهر** أو **سنتين** حسب الحالة و يتم استدعاء المعنيين بموجب رسالة موصى عليها من طرف المحافظ العقاري الذي يملك سلطة المصالحة بين المتنازعين، فإن فشل في تحقيق الصلح يبلغ للطرف المعني رأيه ويبقى لهذا الأخير **أجل (06) ستة أشهر** لرفع دعوى أمام القاضي العقاري المختص إقليميا إذا كان النزاع قائما بين أشخاص يحكمهم القانون الخاص، أو أمام المحكمة الإدارية أو الغرفة الإدارية المحلية المتواجدة على مستوى المجلس القضائي في حالة عدم تنصيب المحاكم الإدارية إذا كان احد أطراف الخصومة يحكمه القانون العام حسب المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و ذلك تحت طائلة سقوط هذا الحق العيني إذا لم ترفع الدعوى في الآجال المحددة مما أدى إمكانية إعادة النظر في القيد المؤقت.

ب- منازعات الترقيم العقاري النهائي:

مكن المشرع الأطراف من الطعن في قرارات المحافظ العقاري و التي تقضي بمنح المالك الظاهر الترقيم النهائي للعقار محل الشهر، و ذلك دون تحديد الأجل المسقط و هو ما يجعل القوة الثبوتية المطلقة للقيد في مواجهة الجميع قابلة لإعادة النظر، و هو ما يؤدي إلى إعادة النظر في القيد الأول و بالتالي يجعل أجل الطعن في هذا الأخير غير محدد بطريقة مباشرة، و قد يظهر أيضا خلال هذه الفترة المالك الحقيقي و نلاحظ في هذا المقام أيضا أن المشرع في هذه الحالة لم يحدد أجل الطعن بل ترك المسألة تنقضي بمدة التقادم المسقط مما يترتب على ذلك أثر سيء على ضمان الائتمان العقاري ويقلل من أهمية نظام الشهر العيني و الأثر المطهر للقيد.[1]

وقد قضى مجلس الدولة في قرارات أخرى باعتماد ترقيم العقارات على أساس التقادم المكسب ورفض طلب إلغاء الترقيم الصادر من مديرية أملاك الدولة وهو ما أشار له القرار رقم **059872** الصادر بتاريخ **2011/06/30.**

كما رفض مجلس الدولة في قرار آخر تحت رقم **114387** صادر بتاريخ **2017/06/22** طلب إلغاء مقرر رفض ترقيم عقاري صادر عن مدير الحفظ العقاري لولاية باتنة، لفائدة مستأنف قام بإجراءات تحقيق عقاري في إطار القانون 07-02 على عقار تابع للبلدية في إطار الاحتياطات العقارية و أن الأخيرة قامت

[1]- سليمة صيفاوي، المرجع السابق، ص 198.

بالتنازل عنه لوزارة الشؤون الدينية من أجل توسعة المدرسة القرآنية عمر بن عبد العزيز على أساس أن قرار التحويل تم تحريره و شهره بالمحافظة العقارية ولم يكن محل طعن بالإلغاء[1]

ثالثا: المنازعات الناشئة بسبب إصدار الدفتر العقاري

يعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بعد الانتهاء من عملية المسح العقاري، لذلك يتم الطعن فيه بطرق الطعن العادية إما بالإلغاء أو التعويض.

أ- الطعن بإلغاء الدفتر العقاري:

تنص **المادة 18** من الأمر **75-74** المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: **" يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفتر عقاري تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية وهو يشكل السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة طبقا لما جاء في المادة 19 من الأمر 75-74 ويشار فيه على كل البيانات المتعلقة بالعقار و بالمالك للعقار و يشار فيه إلى كل الأعباء للعقار و التسجيلات و الرهون و الامتيازات المثقلة "**

وقد ثار نزاع حول الطبيعة القانونية للدفتر العقاري فهناك من الفقهاء من اعتبره قرار إداري لكونه صادر عن جهة إدارية و هي المحافظة العقارية، بالإرادة المفردة لها و يحدث أثر قانوني بذاته.

و اعتبره آخرون أنه شهادة إدارية لا ينطبق عليها وصف القرار الإداري لكونه لا يعد عمل انفرادي فهو وثيقة متعلقة بالعقار الممسوح و ليست متعلقة بمالك العقار.

وهو لا يحدث آثار قانونية لكونه لا ينشأ و لا يعدل أي مراكز قانونية لأن الأثر القانوني يحدث بمناسبة القيد في السجل العقاري إما في شكل ترقيم مؤقت أو في شكل شهر عقاري.

غير أن هذا الرأي يتنافى مع نصوص المواد المتعلقة بتأسيس السجل العقاري التي بمقتضاها يمكن حتى للحائز أن يحصل على دفتر عقاري و هو ما كرسته التعليمة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **004618** المؤرخة في **2004/06/04** التي جاءت لتسوية العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة حتى يتمكنوا من الحصول على دفاتر عقارية .

وبالتالي فإن الرأي الثاني ليس دائما صائبا في الاعتماد على أن الدفتر العقاري هو كاشف للمراكز القانونية بل قد يكون منشأ لها، وفي هذه الحالة يعتبر بمثابة قرار إداري.

[1]-المرجع ذاته، ص 199-200.

إذا كان هذا موقف الفقه فإن القضاء مستقر منذ البداية على اعتباره قرار إداري من خلال العديد من قراراته منها القرار الصادر عن المحكمة العليا بتاريخ 2011/07/14 الذي أكد على أنه **" لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري "**[1]

ب- الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري

عالج المشرع هذه النقطة من خلال **المادة 16** من المرسوم **76-63** جاء فيها **:" لايمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12، 13 ، 14 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء دون التقيد بآجال محددة إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة 15 سنة "**

إلا أنه طرح إشكال في الحياة العملية حول الجهة القضائية المختصة بالنظر في إلغاء الدفتر العقاري، فذهب البعض إلى أن القضاء العادي العقاري هو من له ولاية النظر في ذلك على أساس أن الطعن ينصب على الحقوق العقارية التي يكرسها [2]

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 بموجب المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للمحاكم الإدارية و هو ما أشارت له العديد من القرارات منها القرار رقم **666056** الصادر بتاريخ **2011/07/14** الذي جاء فيه **" .... ذلك أن القرار مبني قبل كل شيء 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 إلغائها أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري "**

- **رفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري من طرف المحافظ العقاري نفسه:**

غالبا ما يقوم من له مصلحة برفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرار إداري تأسيسا على أحد العيوب التي يمكن أن تشوبه، والمتمثلة في عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، عيب السبب، عيب مخالفة القانون، عيب الانحراف في استعمال السلطة.

لكن في بعض الحالات يمكن أن يتحول مركز المحافظ العقاري من مدعي عليه إلى مدعي، كأن يتبين له أثناء قيامه بإجراءات الشهر أنه ارتكب خطأ في شهر محرر ما كقيامه مثلا بإجراء شهر عقد شهرة وفقا لقواعد التقادم المكسب على أرض ملك للدولة، و باعتباره مسؤولا عن حماية أملاك الدولة والأفراد فهو مطالب برفض إجراء نهائي لكل وثيقة مشهرة خطأ من طرفه، غير أنه بالنظر لطول مدة اكتشاف الخطأ

[1]-القرار رقم 666056،المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 01 لسنة2012،ص184.
[2]-سليمة صيفاوي، المرجع السابق ،ص 201.

وبعد أن أصبحت الحقوق مكتسبة فإنه لم يبقى إلا طريق القضاء للمطالبة بإلغاء الدفتر العقاري فيبادر برفع دعوى قضائية يلزم بشهرها تطبيقا للقواعد العامة ،و إن كان هذا قليل الحدوث في الحياة العملية لما له من تأثير على نفسيته، إلا أنها تبقى الطريقة الوحيدة لإخلاء مسؤوليته.

ج- الآثار الناتجة عن إلغاء الدفتر القاري

إذا نجح المدعي في الحصول على حكم قضائي يقضي بإلغاء الدفتر العقاري فإن المدعى عليه أو الحائز يصبح فاقدا لصفة المالك وتبعا لذلك لا يمكنه التصرف في العقار بأي نوع من أنواع التصرفات سواء كانت ناقلة للملكية أو منصبة على حق من حقوق الانتفاع و لا يترتب ذلك إلا بعد ان يصبح الحكم القضائي قائما من الناحية القانونية وذلك بشهره في المحافظة العقارية المختصة إقليميا، و يكون المحافظ العقاري في هذه الحالة ملزم بإتلاف الدفتر العقاري الملغى ووضع دفتر عقاري جديد للشخص الذي قررت المحكمة إعطائه إياه، ليتمتع بكافة صلاحيات المالك على أن لا يخالف القانون في ذلك.[1]

[1]-المرجع ذاته، ص207-208.

الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن الشهر

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني الذي يترتب عليه إلغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى، والاعتماد على القيد وحده لإثبات هذه التصرفات[1].

يقصد بالقيد العقاري مجموعة من الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين اتجاه الغير، ومن شأن هذه الإجراءات تنظيم الحقوق العقارية الواردة في سجلات معدة لاطلاع الكافة فيكسب هذا الحق قوة ثبوتية[2]

غير أنه في المقابل قد نكون أمام عدم مراعاة بعض هذه الإجراءات نظرا لعدم تحديد المشرع التصرفات القانونية واجبة الشهر بدقة**(الفرع الأول)** الأمر الذي يتم المنازعة فيه أمام القاضي الإداري.

إذا كان المشرع قد منح للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار من عدمه، فإنه قديتم استعمال هذه السلطة بطريقة تعسفية إضرارا بحقوق الغير الذين يمكنهم الطعن لاحقا بعد الإضرار بالحق الذي قيده المحافظ العقاري بالشهر **(الفرع الثاني).**

اولا :التصرفات العقارية واجبة الشهر

إن القيد هو شرط لنقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير و بغض النظر عن نوع التصرف وصفة المتصرف أو الجهة التي أصدرته سواء أكان كاشفا أم منشئا للحق، فإنه لا وجود له إلاّ بقيده بمصلحة الشهر العقاري الذي هو من النظام العام، وعلى هذا الأساس يجب شهر التصرفات التالية:

- كل العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني(الوقف، الوصية، البيع، الوعد بالبيع[3]، حق الانتفاع، حق الاستعمال).
- الحجز العقاري والتصريح بالرغبة في الشفعة.

---

[1]-عمر حمدي باشا و ليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق،ص06

[2]-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق،ص60

[3]- القانون 03-22 المؤرخ في 28ديسمبر 2003،**المتضمن قانون المالية لسنة 2004**،ج ر عدد 83 لسنة 2003.
حسم قانون المالية لسنة 2004 في التعديل الذي أُدخل على قانون التسجيل ،الجدل حول إمكانية إشهار الوعد بالبيع، بنصه صراحة على شهر الوعد بالبيع وتحديد قيمة الرسم العقاري لهذا الشهر وهذا حمايةً للحق العيني الموعود له بالبيع لأنه طبقا لقانون الشهر إذا لم يشهر الوعد بالبيع لا يمكنه أن يتمسك بحقه في مواجهة الغير.

- قرار القابلية للتنازل في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية وقرارات تعيين الحدود والتصنيف المتعلقة بالإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية.
- كذلك قرار إنشاء المستثمرة الفلاحية
- لقرارات والأحكام القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية، التي تكرس حقوق عينية عقارية أو تعدل أو تغير في هذه الحقوق أو تكشف عنها (حكم رسو المزاد، الأحكام المتعلقة بالقسمة، حكم ثبوت الشفعة، الحكم المكرس لاكتساب الملكية بالتقادم).
- الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.
- العقود والقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة التي تنشأ حقوق عقارية
- كل التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية (الإيجارات لمدة 12 سنة، المخالصات والحوالات).
- حقوق الورثة والموصي لهم المتعلقة بالعقار[1]

ولا يفوتنا هنا أن نشير أن المشرع الجزائري قد ألزم بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 76-63 بشهر جميع الدعاوى العقارية من خلال التأشير الهامشي على عرائض افتتاحها إذا تضمن موضوع الدعوى مسألة ترمي إلى فسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض أو تعديل حق عقاري.

و أمام ما خلفته هذه المادة من جدل وأمام تعارض آراء و اجتهادات القضاء، تدخل المشرع الجزائري ووضع حدا لذلك بعد صدور قانون الإجراءات المدنية08- 09بموجب المادة 17و519 منه، وزاد الأمر تأكيدا في **المادة 16 مكرر**[2] التي أدرجها في الأمر 75-74 بموجب المادة 35 من القانون 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 [3]

ثانيا :المنازعات الناجمة عن الشهر

منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار ورفض إيداعها أو تنفيذ الإجراء بشأنها إذا لم تراع فيها الشروط القانونية المطلوبة لكن خوفا من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية، يتمتع ا لأفراد بحق الطعن في قراراته بالإلغاء**(أولا)** و الاستفادة من التعويض إذا تضرروا من هذه القرارات عن طريق دعوى التعويض **(ثانيا).**

---

[1]-سيدعلي زادي، **اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية**، المرجع السابق، ص 95-96.

[2]-زهدور إنجي هند نجوى ريم سندس، **الدعاوى العقارية والصعوبات التي يثيرها شهرها**، مجلة القانون العقاري والبيئة، المجلد الثامن، العدد 15 ،2020ص 167.

[3]-القانون رقم 18-18المؤرخ في 27ديسمبر2018 **المتضمن قانون المالية لسنة 2019**، ج ر عدد 79 لسنة 2018.

1- دعوى الإلغاء:

إن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء الإداري[1]،خلال مدة شهرين من تاريخ الإخطار بالرفض باعتبار قرارات المحافظ العقاري إدارية[2]

يتجسد الطعن في قرارات المحافظ العقاري عمليا بواسطة عريضة مؤسسة وموقعة من قبله أو من طرف محام، هذا بعد أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه، وبعد ذلك إيداعها أمام كتابة الضبط المحكمة الإدارية.

أكدت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 22 مارس 1993،على ضرورة شهر الدعاوى القضائية وذلك لحفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، إلاّ أن هذا الشهر لا يحول دون وقف إجراء الشهر اللاّحق، على عكس الأوامر الاستعجالية التي توقفه لمدة معينة بشرط أن تكون هذه المدة محددة في الأمر الاستعجالي.

يلاحظ أن هذه الدعوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام المحكمة الإدارية، وضد المدير العام للأملاك الوطنية على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة.[3]

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

_أن يؤيد مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يجب أن يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر.

أما إذا كان القرار القضائي مؤيدا لقرار الرفض، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر[4]

---

[1]-المادة 24 من الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 **المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.**

[2] -أكد على ذلك قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 129947 بتاريخ 09 مارس 1998 ،الذي كرس هذا الاجتهاد القضائي، رغم ذلك فإن بعض المحاكم تتمسك باختصاصها خطأً وتنظر في مدى شرعية قرار المحافظ العقاري (ليلى زروقي، **نظام الشهر و إجراءاته في التشريع الجزائري**، المرجع السابق ص71.

[3]- سيدعلي زادي، المرجع ذاته، ص 98.

[4]-جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص.213

2- دعوى التعويض:

إن الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، حيث يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى التعويض على الدولة طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12نوفمبر 1975 ،وذلك في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقادم بمرور 15 سنة.

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

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 .

يترتب على رفع الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة، يقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة واذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا.

يلاحظ في هذا المقام أن المشرع في المادة 23 من الأمر 75_74 المؤرخ في12 نوفمبر 1975 ،قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري ما عدا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، إلاّ أنها تختلف عن تلك المنصوص عليها في المواد 136 و 137 من القانون المدني، إذ هذه الأخيرة تقتضي رجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقصر الرجوع على حالة الخطأ الجسيم فقط

- نشير إلى أن نص المادة 23 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 إلغائها أو إبطالها وذلك بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76_63 المؤرخ في 25 مارس1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري[1]

[1]- جمال بوشنافة، المرجع السابق،ص215.

المبحث الثاني: منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

تعتبر الملكية العقارية حقا مقدسا تناولته مختلف الشرائع السماوية و التشريعات الوضعية فأكدت عليه و قررت حمايته من أي اعتداء قد يمسه سواءا من طرف الأفراد أو من طرف الإدارة .

وهذا ما قرره المشرع الجزائري في التعديل الدستوري **01/16** حيث نصت **المادة 26** منه على ما يلي **"الدولة مسؤولة على أمن الأشخاص و الممتلكات "** ونصت **المادة 64** منه أيضا على مايلي: **" الملكية الخاصة مضمونة...."**و بذلك يكون المشرع الجزائري قد اعترف بالملكية الخاصة عموما في **المادة 674**من القانون المدني **" الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة "**

وأما **المادة 27** من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري فقد نصت على ما يلي**:" الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري و/أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها ".**

وعلى الرغم من مكانة الملكية العقارية الخاصة فإن ذلك لا يجعلها حقا مطلقا لا يمكن المساس به، لأن العيش في جماعة يتطلب تحقيق المصالح الجماعية ولو أدى ذلك إلى المساس بمصالح و حقوق الأفراد و يكون ذلك بموجب القانون الذي يقرر الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة، من خلال نزع الملكية العقارية الخاصة في بعض الحالات مراعاة لمصلحة الجماعة على حساب مصلحة المالك وإستثناءا من مبدأ دستوري.

وحتى يتم تحقيق التوازن ببين مصالح الفرد و مصالح الجماعة لا بد من إخضاع الإدارة في ممارسة هذا الامتياز إلى قواعد قانونية وهذا ما نصت عليه **المادة 677** من القانون المدني:**" لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال و الشروط المنصوص عليها في القانون "**[1]

وتطبيقا لذلك صدر أول قانون لنزع الملكية العامة سنة 1976 تحت رقم **76-48**و الذي ألغي بالقانون **91-11** المؤرخ في 1991/04/27 المعدل و المتمم بالقانون 04-21 المؤرخ في 2005/12/29 المتعلق بقانون المالية لسنة 2005 وبالقانون07-12 المؤرخ في 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 و أحكام المرسوم التنفيذي 93-186 المؤرخ في 1993/07/27 المحدد لكيفيات تطبيق هذا القانون المعدل والمتمم بالمرسوم 05-248 المؤرخ في 2005/07/10 و بالمرسوم التنفيذي 08-202 المؤرخ في 2008/07/07 .

---

[1] -قاشي علال، **حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضمانة للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة**، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحي فارس ،المدية، الجزائر، المجلد الثاني ،العدد 05 ،جوان 2019،ص 02.

يعد هذا الإجراء استثنائيا لما يشمله من خطورة تستلزم من المشرع توفير ضمانات كافية تقي الملكية الخاصة ممن تعسف الإدارة و أحاطتها بإجراءات دقيقة، خلافا لبعض التشريعات مثل القانون الفرنسي الذي جعل لهذه الإجراءات مرحلتين أولهما إدارية، تتعلق بالتصريح بالمنفعة العمومية وقرار التنازل عن الملكية و الحقوق العينية المعنية بالنزع، و الثانية قضائية تتعلق بوجوب إخطار الإدارة قاضي نزع الملكية لاستصدار حكمه بتحويل المكية وتحديد مقدار التعويض.[1]

بينما في الجزائر لا يتدخل القاضي الإداري تلقائيا في عملية نزع الملكية بل يتطلب تحريك خصومة قضائية من طرف أحد الأطراف المعنية الذي غالبا ما يكون المنزوع ملكيته، من أجل منازعة الإجراءات المتبعة لنزع الملكية بصفة عامة لعدم قانونيتها **(المطلب الأول)** أو منازعة مبلغ التعويض المقترح كبديل عن عملية النزع بصفة خاصة **(المطلب الثاني).**

المطلب الأول: منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

من حيث المبدأ سلطة الإدارة مقيدة بعدم الخروج عن الشكليات التي حددها القانون 91-11 و المرسوم التطبيقي له في نزعها للملكية الخاصة للمنفعة العامة، نتيجة لذلك يتمتع الأفراد بضمانات أكثر مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالملكية الخاصة، من خلال إمكانية منازعة القرار الذي يصرح بالمنفعة العامة **(الفرع الأول)** ثم إمكانية الطعن بالإلغاء ضد قرار القابلية للتنازل**(الفرع الثاني)** المتضمن حصر الأملاك وأصحاب الحقوق العينية وقيمة التعويض المقترح . وفي غير تلك الأحوال وفي المرحلة النهائية يستطيع الملاّك استرجاع الملكية المنزوعة عن طريق دعوى استرجاع**(الفرع الثالث)**أو رفع دعوى الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل في حالات محددة قانونا**(الفرع الرابع)**كما تستطيع الإدارة رفع دعوى استعجالية تطلب فيها الإشهاد باستلام الأموال**(الفرع الخامس).**

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص 102.

الفرع الأول: منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن التصريح بالمنفعة العمومية هي المرحلة الأكثر أهمية في إجراء نزع الملكية التي تتوج بقرار إداري يقضي بالتصريح بالمنفعة العمومية تتخذه السلطة المختصة بعد تحقيق مسبق، هذا القرار كباقي القرارات الإدارية الأصل فيه أن يكون مشروعا وما على الطاعن إلا إثبات عدم مشروعيته وبيان العيوب التي قد تلحقه والتي لا تخرج عن عيوب خارجية **(أولا)** وأخرى داخلية **(ثانيا).**

أولا _ العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

يعتبر هذا القرار كنتيجة نهائية لما توصل إليه التحقيق المسبق الرامي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة و الموكول بقرار من الوالي إلى لجنة متكونة من ثلاثة أشخاص مستقلين عن الإدارة و عن المعنيين بالنزع يختارون من قائمة وطنية تعد سنويا حسب الكيفيات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 93-186 المعدل و المتمم[1]،ويعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرارا إدارياً باتفاق الفقه والقضاء حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية ،كما هو الشأن في مصر [2]

رغم أن التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عند هذا الحد، بل يمتد إلى تحديد نوعيته الإدارية فردياً كان أو تنظيميا؟

فإذا كان القرار يعتبر تنظيميا بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص والعقارات المعنية، فإنه أحيانا يحدد الحالة التي يطبق عليها تحديدا كليا.

يمكن القول إذن أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يفتقد إلى خاصية هامة من خصائص القرار الإداري التنظيمي لأنه يتعلق بحالة محددة فهو قرارا فرديا.

إن تحديد طبيعة القرار له أهمية لتبيان آثاره و بالتالي طرق الطعن فيه ، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية تنظيميا فإنه لا يلحق ضررا مباشرا بالخواص مالكي العقارات المزمع نزعها، وبالتالي فإن الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلاّ بالإلغاء.

بالعودة إلى نص المادة 13 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل1991 نجدها تنص على ما يلي :

" يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية."

---

[1]-محمدي روابحي، **المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة**، مجلة مجلس الدولة، مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة يومي 08 و 09 نوفمبر 2015.ص 02.

[2] عقيلة وناس، **النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري**، رسالة ماجيستير في القانون الإداري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2006 ص 45.

يحدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية طريقة الطعن على أساس الجهة مصدرة القرار، وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري لم يأخذ بطبيعة القرار من حيث كونه فرديا أو تنظيميا.

بما أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداريا بغض النظر عن كونه فرديا أو تنظيميا، فإنه تؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري أو كما تسمى وسائل المشروعية المتعلقة بالقرار الإداري.

فبعد أن يتأكد القاضي الإداري من توافر شروط دعوى الإلغاء في المنازعة المطروحة أمامه، فإنه يدخل في مرحلة أخيرة وهامة وهي البحث في موضوع النزاع وذلك ليفصل في الدعوى إما بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه إذا أيقن من عدم مشروعيته.

وإما بالحكم برفض الدعوى إذا اطمأن إلى صحة ومشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية[1]

يفترض أن القرار الإداري يصدر صحيحا ومشروعا طبقا لقواعد القانون وأنه خال من كل عيب ، إلاّ أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فعلى الطاعن إثبات أن القرار المخاصم قد شابه عيب من العيوب الخارجية التي تجعل القرارات الإدارية غير مشروعة، فعبئ الإثبات يقع على رافع الدعوى ليكشف عن أوجه عدم المشروعية التي أصابت قرار التصريح بالمنفعة العمومية لكي يحكم بالإلغاء[2].

قد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوبا بعيب عدم الاختصاص[3]الذي قد يكون ماديا كاعتداء المرؤوس على سلطات رئيسه، أو اعتداء الرئيس على سلطات المرؤوس، أو اعتداء سلطة إدارية على اختصاصات سلطة إدارية موازية.

الإدارة إذن هي التي تشرف على إجراءات نزع الملكية تحت رقابة القضاء، و لم يشر القانون 91-11 إلى الهيئة الإدارية التي تدير هذه الإجراءات، غير أن المرسوم التنفيذي 93-186 المعدل و المتمم (المادة 10) عهد إلى والي ولاية مكان تواجد العقار صلاحية إصدار القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية إلى جانب باقي القرارات الإدارية المتعلقة بعملية نزع الملكية المتعلقة بالمشاريع الجارية بولايته، وعهد إلى الوزير المختص بالمشروع ووزير الداخلية ووزير المالية، صلاحية **إصدار قرار وزاري مشترك** بالتصريح بالمنفعة العمومية في حالة تواجد العقار بإقليم أكثر من ولاية، و إلى رئيس الحكومة إصدار **مرسوم تنفيذي** يتعلق بنفس الموضوع في حالة المشاريع ذات البعد الوطني و الاستراتيجي.

غير أنه في هاتين الحالتين الأخيرتين يبقى الوالي هو الهيئة المشرفة على إجراءات نزع الملكية [1].

---

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص 104.

[2]-حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، المرجع السابق، ص 86.

بالتالي قد نكون أمام عدم اختصاص مكاني أو زماني مثلاً صدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية من والي الولاية في حين هو من اختصاص والي ولاية أخرى مختصة إقليميا، وكذا عند اتخاذ هيئة إدارية قرارات سابقة على تعيينها أو بعد انتهاء وظيفتها، وفي حالة تعيين هيئة إدارية لم يتم تنصيبها بعد ورغم ذلك تقوم باتخاذ قرارا إداريا،[2]

قد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوبا بعيب الشكل والإجراءات، حيث تخالف الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها ويستوي أن تكون هذه المخالفة كلية أو جزئية .

الأصل أنه لا يشترط في القرارات الإدارية شكلا خاصا لصدورها ما لم يقر الدستور أو القانون عكس ذلك[3] ، ومن بين الإجراءات الواجبة الإتباع في قرار التصريح بالمنفعة العمومية نجد الإجراءات السابقة على اتخاذ القرار منها ما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 ابريل:1991

"يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبوقًا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة "

بالتالي إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون إلاّ بعد إجراء تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية والذي عوَض إجراء الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي المنصوص عليه في الأمر رقم 76_48 الملغى.

صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى بتاريخ 1989/07/15، جاء فيه أنه" **من المقرر قانونا أن المجلس الشعبي الولائي يكلف بالإدلاء برأيه قبل أي تصريح بالمنفعة العمومية، ومن ثم فالمقرر الإداري الذي يخالف هذا المبدأ يعد مشوبا بعيب في الإجراءات مما يستوجب إبطاله"**[4]

يعد القرار الإداري كذلك معيبا بعيب الشكل والإجراءات في حالة عدم تضمين القرار للبيانات المنصوص عليها قانونا المحددة في المادة 10 من القانون رقم91-11المؤرخ في 27 ابريل 1991 التي جاء فيها ما يلي: **" يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان ما يلي:**

_أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه، مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها.

_مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.

_تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

_أجل تحقيق نزع الملكية.....»

---

[1]-محمدي روابحي، المرجع السابق، ص 02.

[2]- حسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، دار هومه، الجزائر ،2006، ص80.

[3]- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، المرجع السابق ص91

[4] - سليمان محمد الطماوي الوجيز في القانون الإداري دراسة مقارنة، دار الفكر العربي القاهرة 1992، ص 605.

إذا تخلفت في القرار هذه البيانات الإلزامية، يحق لكل كل ذي المصلحة أن يرفع دعواه في أجل **شهر(01)** من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار محل النزاع لغاية الفصل في الموضوع نهائيا.

أوجب المشرع كذلك نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية أوفي مدونه القرارات الإدارية الخاصة بالولاية مع وجوب تبليغ كل واحد من المعنيين، مع ضرورة تعليق هذا القرار في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته[1].

صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/04/11 ، نص على أن شرعية قرار التصريح بالمنفعة العامة تخضع إلى استيفاء شرط تبليغه للمعنيين تحت طائلة البطلان طبقا لمقتضيات القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 ، جاء فيه:

" إن والي ولاية الجزائر قام بنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة بجريدة الشروق المؤرخة في 2004/01/13، إلا أنه لم يقم بإبلاغ المستأنف عليه بالقرار محل الطعن كما تقتضيه المادة 11 من قانون 91_11 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة....

...حيث بالتالي فإن المستأنف أخل بأحكام المادة 11 من القانون المذكور أعلاه، الأمر الذي يجعل القرار محل الطعن باطلا....."[2]

صدر قرار آخر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ 1995/05/24 ،قررت فيه المحكمة العليا أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية هو قرار فردي وأن خطأ عدم التبليغ للملاك المعنيين يشكل عيب في الشكل والإجراءات، مما يترتب عنه إلغاء القرار المطعون فيه.[3]

وتجدر الإشارة أن المشرع قد استثنى من هذه القاعدة بموجب المادة 12 من القانون 91-11 العمليات السرية الخاصة بالدفاع الوطني التي جعلها تجري بدون تحقيق مسبق وبدون نشر للقرار شريطة أن يبلغ لكل من يحتمل نزع ملكيته، كما سمح بالحيازة الفورية للعقار بالنسبة للمشاريع ذات البعد الوطني و الاستراتيجي بعد إيداع مبلغ التعويضات لدى الخزينة العمومية.[4]

---

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق ،ص 106.

[2]-مجلس الدولة، الغرفة الثانية ،قرار رقم 031027، بتاريخ 2007/04/11، مجلة مجلس الدولة عدد 09، 2009 ص 82 وما بعدها.

[3] -المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 91487 بتاريخ 1995/05/24 ، قضية عبدون محمد ضد والي ولاية تيزي وزو.

[4]-روابحي محمدي، المرجع السابق، ص 03

يعتبر التسبيب بالإضافة إلى ما سبق ، من بين أهم الإجراءات الشكلية وهو يختلف عن السبب، حيث يقصد به ذكر الأسباب في صلب القرار الاداري خلافا للسبب الذي يعتبر ركنا من أركان القرار الإداري.

- استقر الفقه والقضاء في فرنسا، أن الإدارة ليست ملزمة بتسبيب قراراتها ،أي أنها ليست ملزمة بالإشارة في صلب القرار الإداري إلى الحالة الواقعية أو المادية التي كانت وراء اتخاذه .

غير أنه دعما لشفافية العمل الإداري و تسهيلاً لرقابة القاضي الإداري وجب تسبيب القرار الإداري بالتالي يعتبر تسبيب قرار التصريح بالمنفعة العمومية إجراءا جوهريا لإصداره فوجب الإشارة في القرار إلى تحقيق المنفعة العمومية وإلا كان باطلاً.

أخيرا من العيوب الخارجية التي تجعل قرار التصريح بالمنفعة العمومية قابلاً للإلغاء من طرف القاضي الإداري هو عيب مخالفة القانون، الذي يصيب ركن المحل في القرار الإداري ، الذي قد يأخذ صورة عدم تطبيق القانون أصلاً أو الخطأ في التفسير بإعطائه تفسيرا خاطئا أي معنى غير المعنى الذي قصده المشرع أو الخطأ في تطبيق القانون على الوقائع ،فإذا ثبت خطأ في الحالة الواقعية بأن قام القرار على واقعة مادية لا وجود لها أو غير صحيحة كان القرار غير مشروع وحكم فيه بالإلغاء.

ثانيا _ العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية:

ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري بأركانه الداخلية المتمثلة أساسا في عيب الانحراف في استعمال السلطة وعيب السبب.

نكون أمام العيب الأول عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة.

ذكر الأستاذ أحمد محيو أنه عموما فإن الهيئة التي ترتكب الانحراف بالسلطة تتخذ قرار يدخل في اختصاصها، مراعية الأشكال المحددة ولكنها تستعمل سلطتها لأسباب أخرى مخالفة لما هو محدد في النصوص المستند إليها، حيث أنه لاكتشاف الانحراف باستعمال السلطة، فإنه من الضروري البحث عن الدوافع التي ألهمت متخذ القرار كتحقيق أغراض شخصية مثلا[1]

صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/01/07 في قضية المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيزي وزو ضد ورثة المرحوم **(ب م)** قضى بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المدعى عليها خالفت قرار الوالي المتضمن نزع الملكية لأنها منحت جزء من الأرض المخصصة للمنفعة العمومية للخواص، صدر كذلك قرار آخر رقم **157362** مؤرخ في 13 جانفي 1999 اعتبر فيه مجلس الدولة أن فتح الطريق لفائدة عائلة واحدة لا يحقق المنفعة العامة، واعتبر أن نزع الملكية لا يكون ممكنا إلاّ إذا جاء تنفيذا لعمليات ناتجة

[1]-سيدعلي زادي، المرجع ذاته ص 107-108.

عن تطبيق إجراءات نظامية مثل : التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية كما جاء في المادة 02 من القانون رقم 91_11 المؤرخ في27 أبريل 1991.

أما العيب الثاني الذي يلحق قرار التصريح بالمنفعة العمومية من حيث المشروعية الداخلية، هو عيب السبب، حيث يتعلق هذا العيب بعنصر من عناصر القرار الإداري أي مختلف الدوافع المادية أو القانونية التي تحمل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري ما يجعله عرضة للإلغاء أمام القضاء الإداري.

نلاحظ إذن أنه هناك ارتباط وثيق بين ركن السبب ونزع الملكية، نظرا لكون المنفعة العمومية تمثل السبب الذي على أساسه يتخذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

الفرع الثاني: منازعة قرار القابلية للتنازل

يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة، بحيث يتضمن قائمة العقارات المعنية والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها، وكذا قائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية بالإضافة إلى مبلغ التعويض وطريقة حسابه.

يتم تقييم التعويض عن نزع الملكية من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة في شكل تقرير يقدم للوالي بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية وكذا التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق.[1]

يتم تبليغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك أو ذوي الحقوق العينية أو المنتفعين ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي.

إذا لم يرضى الأشخاص المتضررين بالتعويض المقترح عليهم ضمن قرار قابلية التنازل فإنه يتم اللجوء إلى القاضي الإداري قصد الحكم بتعويض عادل ومنصف وذلك، خلال شهر (1) من تاريخ التبليغ.

قد يحصل أن يتم التنازل بالتراضي فيتم الإشهاد بقبول التعويضات المقترحة، بإبرام عقد إداري يتضمن اتفاق الإدارة والمالك على طرق التسديد وتسوية الخلافات .

[1]-المرجع ذاته، ص109-110.

لكن من جهة أخرى قد يمتنع المالك عن منازعة عروض الإدارة في المهلة المحددة قانونا، فيعتبر في هذه الحالة أنه قد قبل العرض ضمنيا وتسقط حقوقه في التقاضي، لأن المهلة التي حددها القانون لرفع الدعوى تقدر بشهر واحد.[1]

في حالة رفع الطرف المتضرر طعنا أمام المحكمة الإدارية يقوم القاضي الإداري بمراقبة كيفية تقويم الإدارة للعقار وما إذا كان التعويض الممنوح يتناسب مع القيمة الحقيقية للأملاك والحقوق العقارية المنزوعة، والتي يراعى فيها الأسعار المتداولة في السوق العقاري.

غير أنه وجب على المعنيين بالأمر تقديم اقتراحاتهم فيما يتعلق بالتعويض المقترح من طرفهم وفي حالة عدم الإفصاح عنه في غضون خمسة عشر(15) يوما من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل فلا يمكنهم المنازعة في قيمة التعويض أمام القضاء. [2]

قبل أن نختم الكلام عن هذا الإجراء أود التنويه إلى مسألة المرحلة النهائية في نزع الملكية وتتويجها بقرار نزع الملكية وإمكانية الطعن فيه بالإلغاء.

حيث أن القرار محل المنازعة أمام القضاء الإداري ليس هو قرار نزع الملكية وإنما قرار القابلية للتنازل كما تناولناه أعلاه، لأن قرار نزع الملكية يصدر في إحدى الصور الآتية:

- إذا انقضى ميعاد الطعن في قرار التنازل.
- إذا لم يعترض المخاطب بنزع الملكية، وسحب المبلغ المودع في الخزينة.
- إذا صدر قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة لصالح الهيئة القائمة بنزع الملكية.

وبالتالي حدد المشرع الجزائري ثلاثة حالات تمكن السلطة الإدارية من إصدار قرار نزع الملكية، وإذا صدر هذا الأخير في إحدى الأحوال السابقة لا يكون أمام المخاطبين به بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري، إلاّ مغادرة الأماكن، وفي حالة عدم الانصياع له طبقت ضدهم إجراءات التنفيذ الجبري[3]

-غير أن إجراءات نقل الملكية بالنسبة لعمليات إنجاز البنى التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني الاستراتيجي التي يتم إقرار منفعتها العامة **بمرسوم تنفيذي** تكرس مباشرة بعد الدخول في الحيازة وذلك بواسطة عقد إداري خاضع لإجراءات الشهر العقاري شريطة إيداع مبلغ التعويض بالخزينة العمومية[4]

---

[1]-أحمد رحماني، **نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**، إدارة ، مجلد 04، العدد 02 لسنة 1994،ص 37.

[2]-محمد لعشاش، **إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص43.

[3]أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص.62

[4]-روابحي محمدي، المرجع السابق، ص 04.

يخضع قرار نزع الملكية الصادر عن الوالي إلى إجراءات التبليغ لكل من المالك والمستفيد من نزع الملكية وللإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة ،وذلك لإتمام عملية نقل الملكية إلى نظام الأملاك العامة للدولة[1]

الفرع الثالث: دعوى استرجاع الملكية المنزوعة

تنص **المادة 32** من القانون المتعلق بنزع الملكية على ما يلي:**" إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي ترخص بالعمليات المعنية يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق".**

يجوز إذن قانونا، تقديم طلب استرجاع الأملاك في حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، و المطلوب من القاضي هنا هو تقدير مدى فاعلية انطلاق الأشغال، وفي غياب انطلاق جدي للأشغال يصرح القاضي وجوباً على إرجاع الأملاك لأصحابها[2]

إلا أن الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد أي شكل لتقديم طلب الاستعادة، ولم ينص على إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص لا في القانون ولا في المرسوم التنفيذي،

كما لم يحصر حق المطالبة باسترجاع الملكية بأجل أو ميعاد قانوني محدد، على خلاف الدعوى المتعلقة بالتصريح بالمنفعة العمومية أو بتقدير مبلغ التعويض.

تبقى بذلك الآجال مفتوحة ابتداء من أول يوم يلي انقضاء أجل الأربع سنوات المحددة في المادة 10 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 وإلى ما لانهاية، إذا لم يتحقق التخصيص وينفذ المشروع الذي نزعت الملكية من أجله .

يبدو أن القضاء و لعدم وجود أي شكل لطلب الاستعادة، مستقرا على إسناد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية.

صدر في هذا الصدد قرار عن المحكمة العليا الغرفة الإدارية رقم **36595** بتاريخ**1984/05/26**جاء في ما يلي:**" ولما كان ثابتا_ في قضية الحال_ أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تتلقى التخصيص المقرر لها خلال خمس سنوات التالية لتبليغ قرار نزع الملكية كما يقتضيه القانون.**

---

[1]-عمار معاشو، عبد الرحمان عزاوي، **تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري**، دار الأمل ، تيزي وزو، ص45.

[2]-أحمد رحماني، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق، ص.47

فإن القرار الإداري بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقًا للقانون، للمالك التي انتزعت ملكيته للحصول على إعادة التنازل عن الملك الذي انتزع منه "

من جهة أخرى عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة ، تبدأ في الإجراءات بتبليغ المالكين أو ذوي الحقوق بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه.

فيمكن أن يثور نزاع ليس فقط في ثمن إعادة البيع وإنما أيضا على حق الاستعادة ذاته، فإذا ثار النزاع حول الثمن فإن الجهة القضائية المختصة للبت في الموضوع تقدر الثمن وهي ليست مقيدة بالثمن المحدد وفقا لقواعد نزع الملكية، فحق الاستعادة هو تنازل عادي.

يعتمد القضاء في فرنسا على معياريين لتقدير الثمن، عن طريق الموازنة بين العرض الذي تقدم به طالب الاستعادة والتعويض الذي تلقاه عند نزع الملكية، أما إذا ثار النزاع حول استكمال أو عدم استكمال إجراءات الاستعادة فإن القضاء المدني هو المختص[1]

أما القانون الجزائري لم ينص على أي إجراء أو ميعاد لطلب الاسترجاع، مما يصعب عمل الإدارة ويرهق الشخص طالب الاستعادة.

وجب إذن العودة للقواعد العامة وذلك بتوجيه الطلب أولا للإدارة نازعة الملكية قبل اللجوء إلى القضاء وذلك لاستصدار قرار إداري مسبق الرابط للنزاع. في حالة الرد السلبي أو عدم الرد يتم اللجوء إلى القضاء الإداري طبقا للآجال المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

علما أنه من خلال التطبيقات القضائية نجد أن تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية غير المستعملة فيما نزعت من أجله حددت بمرور (15)سنة.

صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد ما ذكر في الفقرة الأخيرة أعلاه،بتاريخ2005/10/18جاء فيه ما يلي:

" .... حيث أن المستأنف يطالب باسترجاع القطعة الأرضية التي انتزعت من أجلها...

حيث أن قرار قابلية نزع الملكية صدر في 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف...

حيث منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية إلى الاسترجاع، إلا في 13 أبريل2003، أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر الصادر في 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية والذي ينص على الاسترجاع خلال 15 سنة وبالتالي الدعوى جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار"[1]

[1]- عقيلة وناس، **النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري** ، رسالة ماجستير في القانون الإداري ،كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2006،ص.122

الفرع الرابع: دعوى طلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل

تنص المادة **01/22** من القانون 91-11 على ما يلي: **" إذا كان نزع الملكية لا يعني إلا جزء من العقار يمكن للمالك أن يطلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل "**

و بالفعل فكثيرا ما تنزع الإدارة ملكية جزء من عقار في حدود المساحة التي يحتاج إليها المشروع المبرر لعملية النزع، وتُبقي للمالك الأصلي جزءا ضئيلا لا يمكن له أن يستغله استغلالا أمثل فحينئذ يكون من حق هذا الأخير أن يطلب من الإدارة الاستيلاء على الجزء الباقي بعد نزع الملكية، مقابل مبلغ يغطي قيمة هذا الجزء وفي حالة رفضها ذلك يجوز له اللجوء إلى القضاء الإداري الذي يقدر مدى تأسيس الطلب.

وهذا ما دأب عليه اجتهاد مجلس الدولة **(القرار 157362 بتاريخ 1998/05/13).**

الفرع الخامس: دعوى الإشهاد باستلام الأموال

نصت المادة **28** من قانون نزع الملكية للمنفعة العامة **" للسلطة الإدارية المخولة أن تطلب عند الضرورة من الجهة القضائية المختصة الإشهاد باستلام الأموال ويصدر الحكم القضائي حينئذ حسب إجراءات الاستعجال و ينشر هذا الحكم بالسجل العقاري دون المساس بالموضوع".**

هذه المادة وردت مباشرة بعد **المادة27** التي تنص على إيداع مبلغ التعويض الممنوح للمعني لدى الهيئة المختصة في نفس وقت تبليغه بقرار القابلية للتنازل، فالمقصود إذن من سن المشرع لإجراء طلب الإشهاد باستلام الأموال، الحصول على حكم يثقل به العقار لدى المحافظة العقارية لإعلام الغير بوشك انتهاء عملية نزع الملكية وجعل التصرف المحتمل في هذا العقار الذي ما يزال قانونيا ملكا لصاحبه أمرا عسيرا، لذلك فإن هذه الدعوى استعجالية.[2]

---

[1]مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 022461 صادر بتاريخ 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة عدد 7 2005، ص 105.

[2]- محمدي روابحي، المرجع السابق، ص 10-11.

المطلب الثاني: منازعة تقدير التعويض

لما كان الحق في التعويض مقابل نزع الملكية حق لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية، كان لزاما إحاطته بعناية قانونية خاصة، وذلك بمنح الأفراد إمكانية الطعن بالإلغاء في قرار القابلية للتنازل المضمن فيه مقدار التعويض، الذي يجب أن يكون عادلا ومنصفا ومراعيا للأسعار المعمول بها في الأسواق المحلية ومتضمنا لجميع التعويضات الإضافية. بدون هذه الخصائص يخول للمتضرر إمكانية الطعن وطلب إعادة تقدير التعويض **(الفرع الأول).**

وفي غياب مفهوم واضح للعدل والإنصاف وحماية للمصلحة الخاصة للأفراد، منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية متى طلب منه التدخل دون أن يتقيد بالتعويض المحدد من طرف الإدارة **(الفرع الثاني).**

الفرع الأول: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض

بعد إعداد الوالي قرار التنازل على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة، يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية، الأمر الذي يوجب على المنزوع ملكيته أن يبدي رأيه بشأن مبلغ التعويض المقترح في أجل خمسة عشر يوما. وفي حالة عدم قبوله لمبلغ التعويض له أن ينازع القرار المتضمن مبلغ التعويض الذي يؤسس غالبا على أن الإدارة لم تراعي قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض **(أولا)** أو عدم تقرير التعويضات الإضافية **(ثانيا).**

أولا_ عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض

إن مفهوم العدل والإنصاف الذي نحن بصدد مناقشته ،هو المقابل المالي نقدا كان أم عينا الذي تلزم جهة الإدارة بدفعه للمالك المنزوعة منه ملكيته، وفقا لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يعد المصدر الأساسي للإلزام به[1]

يرى جانب من الفقه أن مبلغ التعويض المستحق للمالك يجب أن يغطي كل الأضرار التي أصابت المنزوع ملكيته وذلك على أساس ما سيلحق به من خسارة وما يفوته من ربح.

وعليه يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح الذي يجب أن يكون عادلاً و مسبقا ومنصفا وفعالاً. علما أن الاجتهاد القضائي الإداري الجزائري قد استقر على اعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة [1].

---

[1]-إدريس بوزاد، **دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية** ،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، عدد 01 ،2011 ،ص.151

أكد الدستور الجزائري على فكرة العدل والإنصاف في مادته 20 وهي نفس المادة التي كانت في دستور 1989. وعلى هذا الأساس صدر القانون رقم 91/ 11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 الذي حدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ، ليؤكد فكرة العدل والإنصاف في مادته الأولى بنصها:

" عملاً بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به و كيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف"

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

واختلفت الآراء المبررة لذلك بين من يقول أن التعويض القبلي مسألة بديهية لا تحتاج إلى النص عليها، و بين من يرجع ذلك إلى الوضع المالي الذي تعيشه الدولة في السنوات الأخيرة في ظل تدني أسعار المحروقات .[2]

ورغم محاولة الفقه توضيح مفهوم العدل والإنصاف إلا أنه يبقى مفهوما عاما، إذ الأمر يختلف من قاضي لآخر فما يراه هذا القاضي عادلاً ومنصفا لا يراه الآخر كذلك، وهو الأمر الذي يلاحظ من خلال مختلف القضايا المعروضة على القضاء الإداري الجزائري، من خلال قضاة الدرجة الأولى و قضاة مجلس الدولة[3] أمام كل هذا فإنه يتطلب منه الاستناد إلى مبادئ العدل العامة وبالتالي إدخال اعتبارات ذاتية لتعويض المالك المنزوع ملكيته، مما يجعل دور القاضي في تقدير التعويض وتسوية النزاعات الدائرة حوله يختلف من قضية لأخرى.

يملك القاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة في تقدير التعويض متى طلب منه التدخل ولا يتقيد بالتعويض المقترح من طرف الإدارة ، كما له أن يلجأ إلى أي إجراء تحقيق يراه مناسبا للإجابة على المسائل الفنية المتصلة بالنزاع .[4]

---

[1] عمر حمدي باشا، **حماية الملكية العقارية الخاصة**، مرجع سابق، ص114.

[2] - علال قاشي، المرجع السابق، ص 03.

[3] خالد بعوني، **إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2003 ، ص105.

[4] إدريس بوزاد، المرجع سابق ، ص152.

لكن هذه الحالة الخاصة القائمة أساساً على غياب مفهوم واضح لمبدأ العدل والإنصاف وعدم تخصص القضاة في المادة العقارية وكذا عدم إلمامهم بالمسائل التقنية لتقييم الأملاك العقارية. أدى ذلك إلى عدم تحكم القضاة في مبدأ العدل والإنصاف، وهو ما يستدعي من القاضي الاستعانة بأهل الخبرة، أي الخبير العقاري الذي هو الآخر يفتقد إلى التكوين في المجال القانوني.

ثانيا_ عدم تقرير التعويضات الإضافية:

بعد إعداد الوالي قرار التنازل على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع مبلغ التعويض لدى الهيئة المختصة ويتعلق الأمر بخزينة الولاية عندئذ وجب على المبلغ إليه أن يبدي رأيه بشأن المبلغ المقترح، وفي حالة عدم قبوله له أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري على أساس أن المبلغ غير منصف ، أو على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية

. بناء على ذلك يمكن أن تكون الإدارة قد أخطأت من أحد الأوجه التالية : [1]

- إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف مقتضيات السوق العقارية المحلية، كأن لا تأخذ بعين الاعتبار الثمن المتداول في السوق أو تخطئ في اختيار طريقة التقويم المناسبة.
- إ ذا لم يتضمن تقرير التقويم التعويضات الإضافية.

من بين هذه التعويضات نجد:

- **تعويض الحرمان من الانتفاع**: يشمل هذا التعويض ما لحق المالك التاجر من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله وإعادة تنصيبه، ولم يتضمن والمشرع أي تحديد لهذه الفترة أو طريقة احتساب هذه الفترة الضائعة، فهي تخضع لتقدير إدارة أملاك الدولة على أساس مبادئ العدالة.
- **تعويض إعادة التنصيب وانخفاض القيمة:** يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي عادة مصاريف النقل وإعادة التركيب حيث تتمثل هذه التعويضات في شقين قانوني ومادي.

فالشق القانوني هو ما تقتضيه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لاسيما منها مبلغ حق التأجير أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته.

[1]-أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص.57

وعليه متى لم تنص الإدارة في تقريرها على هذه التعويضات الإضافية حق للمضرور منازعة قرار القابلية للتنازل على هذا الأساس

- **التعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر:** منها ما يتعلق بأتعاب الموثق، أتعاب السمسار، رسوم الطابع والتسجيل، الشهر العقاري...
- **التعويض عن أشغال غير مستهلكة**: وهي حالة قيام الشخص الذي انتزعت منه ملكيته بأشغال تهيئة أو تجديد ثم يتفاجأ بنزع ملكيته دون أن ينتفع بهذه الأشغال فتكون محل قيمة مرتفعة في التعويض.

يمكن للمالك أو أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها أن يطالبوا بإعادة التقييم على أساس أن قيمة الأملاك قد ارتفعت من تاريخ عملية نزع الملكية وقبل دفع التعويض، حيث أن القانون لم ينص على حالات تعذر دفع التعويض وحالات إيداعه خزينة الولاية، وعليه فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداعه الخزينة.

وجب تقدير هذه القيمة في اليوم الذي تقوم فيه إدارة أملاك الدولة بالتقييم. حيث نصت المادة 21 الفقرة الثالثة من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 على ما يلي:

" ...تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم ...." .

يؤكد ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/07/11 ، الذي قرر أن تحديد مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية يكون حسب القيمة الحقيقية المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف مصلحة الأملاك الوطنية .[1]

يتبين على مستوى الواقع العملي، تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض أو إيداعه خزينة الولاية ويتم وضع اليد دون احترام مبدأ التعويض القبلي، حيث أنه بالإضافة إلى انتهاك مبدأ التعويض القبلي فقد يتم أيضا تعدي الهيئات الإدارية على أملاك المواطنين بدون أي سند قانوني[2].

لذلك تجد الإدارة نفسها في موقع قوة نظرا لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، فتقوم باستغلال الأماكن لإنجاز مشاريع بموجب قرارات بسيطة تتمثل في : محاضر اختيار الأرض دون التقيد بإجراءات نزع الملكية وتعويض المعنيين.

إن الغاية من دفع التعويضات في أوانها تحقق نتيجتين: تمكين الأشخاص المنزوع ملكيتهم من توظيف واستغلال أموالهم في أوقاتها هذا من جهة، ومن جهة ثانية تجعل الإدارة غير مثقلة بديون كما هو الوضع

---

[1] مجلس الدولة، الغرف ة الثانية، قرار رقم 034671 الصادر بتاريخ 2007/07/11، مجلة مجلس الدولة، عدد 9 – 335.

[2] -سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص 119-120.

الحالي، بالتالي في ظل عدم قيام الإدارة بدفع أو إيداع مبلغ التعويض مقابل نزع الملكية أو عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية، فلصاحب الأملاك المنزوعة الحق فيرفع دعوى أمام القاضي الإداري. بموجب هذا الإجراء يخول للقاضي سلطة تقدير التعويض المناسب الذي لا يجب أن يكون أكثر مما طلبه المدعي ولا أقل مما قدرته الإدارة.

الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض

إن مجال المنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية يملك فيه القاضي الإداري كل الصلاحيات والوسائل لحسمه، فهو يحل محل الإدارة لتقديره و له فيهذا الصدد إمكانية إعادة النظر في تقييم الإدارة ومن ثمة تعديل مقدار التعويض **(أولا)**وكذا سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق من الاستعانة بتقارير الخبراء والانتقال للمعاينة**(ثانيا)** وله أن يأخذ ببعض الأدلة إن كانت مؤسسة ويطرح الأخرى، فهو يبسط الرقابة القضائية على تقييم الأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها وتقدير التعويض المستحق، الأمر الذي يخوله توجيه أوامر للإدارة **(ثالثا).**

أولا_ سلطة تعديل مقدار التعويض:

يملك القاضي الإداري في مجال المنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية كل الصلاحيات والوسائل لحسمه، فهو يحل محل الإدارة في تقدير التعويض رغم أن سلطة الحلول ممنوحة للإدارة المركزية في إطار الرقابة الإدارية على مرؤوسيها[1].

ففي حالة منازعة قرار القابلية للتنازل المتضمن التعويض المقترح أمام الجهة القضائية الإدارية يبسط القاضي الإداري رقابته على التقدير الإداري. حيث يفرض رقابته على التعويض الإداري المقترح من خلال عناصره وطريقة حسابه ، وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة القائمة على القاعدة الدستورية القاضية بأن يكون التعويض عادلا ومنصفا وفعالاً ومقدما بشكل قبلي وكامل يشمل 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 بأنه في حالة نزع الملكية ورفع الدعوى قصد تقدير التعويض فإنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي وهذا في قضية (و.س) ضد (ع.ب) ، جاء في القرار ما يلي:

[1]-المرجع ذاته، ص121-122.

.«حيث أن الأمر رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يرسم للإدارة في مادته 17 طرق تحديد التعويضات في المرحلة الأولى أي قبل اللجوء إلى القضاء.

حيث أنه في حالة عدم رضى صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة كما تقتضيه المادة 17 من الأمر المذكور فللقاضي كل السلطة لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة "[1]

لكن التساؤل المطروح هل للقاضي الإداري السلطة التقديرية الكاملة في إعادة التقييم المعد من طرف الإدارة؟ وعندما يقوم القاضي الإداري بتحديد تعويض جديد يختلف عن التعويض الذي اقترحته مصالح إدارة أملاك الدولة، هل يعد هذا العمل بمثابة حلول القاضي محل الإدارة؟[2]

بالعودة إلى نص المادة 20من القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل1991 ،نجدها تنص أن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية، بالتالي هي من اختصاص الإدارة حيث لا نجد في هذا القانون ما يسمح للقاضي بأن يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية فيحال عدم تقديره من الإدارة.

غير أنه وفي حالة رفع الدعوى إلى القاضي الإداري فإنه 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 المادة20من الدستور الجزائري المعدلة بموجب المادة 22 من القانون16-01 المتضمن التعديل الدستوري.

إذا قامت الإدارة باستلام الأملاك دون منحها للتعويض وإيداعه بصفة قبلية، فإن القاضي الإداري يحكم على عملها بأنه اعتداء مادي، ولا يقوم بالحلول محلها ويحدد تعويض نزع الملكية وإنما يعتبر عملها بأنه خرق فادح للقانون.

ذهبت المدرسة التقليدية إلى اعتبار سلطة القاضي في الحلول بمثابة معيار للتفرقة بين منازعات الإلغاء ومنازعات القضاء الكامل، باعتبار أن القاضي الإداري لا يملك في منازعات الإلغاء إلاّ أن يلغي القرار المطعون فيه أو يرفض الطعن دون أن يملك سلطة تعديل القرار أو الحلول محل الإدارة بإصدار قرار آخر جديد.

[1]- خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، المرجع السابق،ص107.
[2]- مرجع نفسه، ص108.

بينما يملك في غيرها من المنازعات كل من سلطة الإلغاء والتعديل والحلول تأسيسا على أن سلطة قاضي الإلغاء تقتصر على الناحية القانونية بينما تمتد في حالة القضاء الكامل إلى الوقائع والقانون.[1]

وعليه فإن سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية وتسوية النزاعات التي تثيرها، تتقيد بنص القانون من جهة وبما استقر عليه القضاء الإداري من مبادئ من جهة أخرى، ذلك أن القانون الإداري يجد مصدره الأساسي في القضاء بمختلف المبادئ التي أرساها.

من بين المبادئ المقررة في الفقه والقضاء هي منع القاضي الإداري من التدخل في التسيير الإداري و إعطاء أوامر للإدارة والحلول محلها في المجالات التي هي من اختصاصاتها.

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 أنها اخترقته وذلك في حدود صلاحياته.[2]

على هذا الأساس نجد أن القاضي الإداري له السلطة التقديرية في تحديد التعويض دون أن يتقيد المتضرر بالمبلغ الذي اقترحته مصالح الأملاك الوطنية.

بالتالي فإن القاضي الإداري يبسط رقابته بصفة كاملة على التعويض الإداري المقترح ويقدر تعويضا آخر دون التقيد بالتعويض الأول، وهذا ما يمكن أن نستخلصه من خلال العبارة التي استعملها القاضي الإداري في القضية المذكورة أعلاه بقوله :

(فللقاضي كل السلطة لتقييم و تحديد ذلك التعويض بصفة عادلة).

يمكن القول أن بسط القاضي الإداري رقابته على عمل الإدارة في مجال التعويض يعد من بين الضمانات الممنوحة للمواطن قصد حماية حق الملكية المكرس دستوريا، على اعتبار القاضي حيادي ويمكن له وبكل موضوعية أن يقدر التعويض مما يحقق نوعا من التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة.

ثانيا _ سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق:

بالعودة إلى الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده ينص على إجراءات التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية وبمناسبة النظر في الطعن في مبلغ التعويض، يخول للقاضي الإداري الاستعانة بخبير قضائي عقار ي**(1)**أو الانتقال بنفسه للمعاينة الميدانية**(2)**

[1] خالد بعوني، المرجع سابق،ص108.
[2] مرجع نفسه، ص.94

1- تعيين خبير قضائي:

يمكن للقاضي الإداري في ميدان نزع الملكية أن يستعين بخبير قضائي قصد توضيح أمور فنية تنير له الطريق للوصول إلى تحقيق العدل والإنصاف في التعويض الذي سيحكم به.

أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإداري في المادة 858 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالت إلى المواد من (125 إلى 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 الأمر بالخبرة قبل الفصل في الطعن المرفوع ضد التعويض المقترح على المتضررين من نزع ملكية العقار أو الحق العيني العقاري ، فإذا تبين للقاضي الإداري بأن عناصر تقدير التعويض غير متوفرة في ملف القضية المطروحة ، له أن يعين خبيرا أو مجموعة من الخبراء للقيام بمهمة حصر وتحديد عناصر وأسس تقدير التعويض المناسب.

يتم تعيين هذا الخبير كتابيا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع سواء أكان 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.[1]

يمنح للخبير مهلة لإنجاز خبرته و إيداعها لدى أمانة ضبط الجهة القضائية التي عينته، علما أن القاضي الإداري له الحق في أن يطلب من الخبير أن 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.[2]

يمكن لأحد الخصوم رد الخبير المعين وذلك بتقديم عريضة تتضمن أسباب الرد، توجه إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال ثمانية (8)أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين، ويفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل لأي طعن.

عندما يأمر القاضي الإداري بإجراء الخبرة فإنه يوضح للخبير المهمة التي يجب القيام بها. صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/11/06 ، جاء فيهما يلي:

"في ما يخص الموضوع:

---

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق ص 126.

[2]القانون 08-09المؤرخ في 25فبراير2008 ، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، ج ر عدد 21،لسنة 2008.

_تعيين السيد (د.م) الكائن مكتبه بحي ُلجيكو عمارة (و أ) رقم 185 ، كخبير في القضية بمهمة دراسة الوثائق المتعلقة بنزع الملكية،

_تعريف المصالح المستفيدين الحقيقيين من الأراضي المنتزعة،

_تحديد المبالغ المالية لكل قطعة حسب الأسعار المطابق في تاريخ وضع اليد على الأراضي المتنازع من أجلها،

_تحرير تقرير بذلك في أجل أقصاه (03) ثلاثة أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار وإيداع نسخته الأصلية بكتابة ضبط مجلس الدولة "[1]

على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي، وله أن يطلب منهم تقديم المستندات التي يراها ضرورية لإنجاز مهمته، حيث يسجل في تقريره جميع أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم، لاسيما سندات الملكية ومختلف الوثائق المتعلقة بالعقار المنزوعة ملكيته، وعرض تحليلي عما قام به وعاينه في حدود المهمة المسندة إليه، وكذا نتائج الخبرة.

وهذا كله يجبره على الانتقال إلى المكان المعين في القرار القاضي بتعيينه، فلا يمكن له القيام بالتقرير دون المعاينة الميدانية والقيام بوضع بيان بشأن الملكية المنزوعة وتحديد العقار و المساحة والقيمة المالية له.

إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللاّزمة ، كأن يعرض الخبرة المنجزة للرفض، كما يجوز له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق.

يضع الخبير تقريره أمام الجهة القضائية التي عينته (المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة) بعد إنجاز مهمته بعدد نسخ يتناسب وعدد أطراف الدعوى، وذلك خلال المدة المحددة في القرار المتضمن تعيينه، ويكون هذا التقرير كتابيا نظرا لكون المنازعة الإدارية تتميز إجراءاتها بالطابع المكتوب مادام الهدف من الخبرة هو تقدير التعويض في إطار نزع الملكية.

نتيجة لدقة العملية فإنه من المنطقي أن يقوم الخبير بإيداع تقرير كتابي يضمنه مختلف النتائج المتوصل إليها والملاحظات والإجابات حول المسائل الفنية المطلوب الإجابة عليها والتي تساعد القاضي في تحديد التعويض، كما يجب على الخبير أن يطلع الأطراف على التقرير الذي أعده قصد مناقشة الخبرة المنجزة

[1] مجلس الدولة ،الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 الصادر بتاريخ 2001/11/06 قضية ولاية الشلف ضد ورثة، مجلة مجلس الدولة عدد 2002/2،ص230 .

وإبداء الملاحظات حولها لكن التساؤل المطروح :ما هو الموقف الذي يتخذه القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبير بالتالي هل للقاضي سلطة في قبول أو رفض هذا التقرير؟.[1]

بالرجوع إلى نص المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، نجدها تنص على ما يلي:

«إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللاّزمة، كما يجوز له على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق، أو بحضور الخبير أمامه ليتلقى منه الإيضاحات والمعلومات الضرورية .»

ونصت المادة 144 من نفس القانون على ما يلي:

" يمكن للقاضي أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة، القاضي غير ملزم برأي الخبير، غير أنه ينبغي عليه تسبيب استبعاد الخبرة"

من خلال المادة الأولى أعلاه يتضح أن للقاضي موقفين من تقرير الخبرة:

_**الموقف الأول** : اتخاذ جميع الإجراءات اللازمة وعلى الخصوص استكمال التحقيق

أو استدعاء الخبير لتقديم توضيحات حول المسائل الغامضة وإعطاء المعلومات الضرورية وذلك في حالة إذا كان التقرير قد بني على عناصر غير وافية.

_**الموقف الثاني** : يستفاد بمفهوم المخالفة وهو حالة إذا كانت المعلومات التي بنى عليها الخبير تقريره كاملة وشاملة ووافية فيقبل القاضي تقرير الخبرة ويتبناه.

حسب هذه المادة يمكن القول أن سلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبير المتضمن تقييم الأملاك وتحديد المالكين وأصحاب الحقوق والتعويض اللازم، تكون محصورة بين اتخاذ الإجراءات اللازمة أو القيام باستدعائه

بالرجوع إلى المادة رقم 144 الفقرة الثانية يتضح أن المشرع ترك للقاضي السلطة الكاملة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير، فهو غير مقيد وإنما له كامل الصلاحيات في اتخاذ الإجراءات الضرورية لإنارة فكره سواء بقبول جزء من تقرير الخبير ورفض الجزء الآخر أ م رفضها كلية أم استكمال الخبرة. كل ذلك يدخل في السلطة التقديرية الواسعة للقاضي الإداري في مواجهة تقييم الخبير. فالقاضي غير مرتبط بنتائج الخبرة التي أمر بها.

على هذا الأساس فإن للقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة اتجاه تقرير الخبرة له أن يقدر بكل سلطة وسيادة التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية، ذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو

[1]- خالد بعوني، المرجع السابق، ص99

الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة. فرغم إسناد همهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفي كل السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف،[1] وكل هذا يظهر من خلال التطبيقات القضائية الجزائرية في ميدان نزع الملكية بصفة عامة والتعويض بصفة خاصة.

صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/11/06، رأى القاضي الإداري أنه يستحيل الفصل في القضية دون الاستعانة بخبير بقوله:

" حيث أنه طبقا لما استقرت عليه المحكمة العليا وكذا مجلس الدولة أن المسؤول عن التعويض في حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هو المستفيد المباشر من هذه العملية،

حيث أنه ثابت أنه في قضية الحال أن إجراء نزع الملكية من أجل المنفعة العامة هي من مصالح أملاك الدولة، مما يتعين القول أن هذه المصالح تتحمل وحدها التعويضات المستحقة للمستأنف عليهم،

ولكن حيث أنه في الحال يستحيل تعريف وتحديد هذه المصالح مما يتعين تعيين خبير في القضية وإدخال المستفيدين في الخصام "[2]

يتضح من خلال بعض القرارات أنه بالرغم من أن تقييم الخبير غير ملزم للقاضي، إلا أنه نظرا لعدم تخصص القضاة في الجزائر فإنه غالبا في جميع القضايا العقارية بصفة عامة وقضايا التعويض بصفة خاصة يتم اللجوء إلى خدمات خبير عقاري وفي حالات نادرة جدا يتم الانتقال للمعاينة.

2- الانتقال للمعاينة الميدانية

بالرجوع إلى القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، والمرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق هذا القانون، نجدهما لا يتكلمان عن الانتقال للمعاينة ولا عن الخبرة القضائية.

رغم ذلك فإن القاضي الإداري في سبيل تحقيق قواعد العدل والإنصاف بشأن التعويض يرجع إلى هذه الطريقة حسب مقتضيات قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

نص المشرع الجزائري على هذه الطريقة في المادة 861 التي أحالت إلى المواد من (146إلى149)

---

[1] المرجع ذاته، ص100.

[2] مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 صادر بتاريخ 2001/11/06 ،قضية والي ولاية الشلف ضد ورثة (ص ، م) مجلة مجلس الدولة ، عدد _ 2 2002 ،ص230.

بالرجوع إلى أحكام هذه المواد، نجد أن الانتقال للمعاينة يكون بناءا على طلب من المدعي الطاعن في مقدار التعويض أو يحكم به القاضي من تلقاء نفسه، حيث على القاضي خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الانتقال ويدعو الخصوم إلى حضور العمليات.

رغم أن الانتقال لمعاينة الأماكن يكون من طرف القاضي، إلا أنه هناك حالات تستدعي من القاضي أن يأمر في نفس الحكم القاضي بالانتقال للمعاينة بالاستعانة بالتقنيين لمساعدته فهي مسألة اختيارية للقاضي الإداري . يستخلص ذلك من خلال استعمال المشرع عبارة **(...يمكن ..).**

ففي التاريخ والساعة المحددتين في الحكم ينتقل القاضي وكاتب الضبط إلى المكان وذلك بحضور الخصوم حيث يمكن للقاضي أثناء معاينته للأمكنة أن يسمع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناءا على طلب أ حد الخصوم إذا رأى ضرورة في ذلك.

تختتم المعاينة بتحرير محضر عن الانتقال للمعاينة يوقعه القاضي وأمين الضبط ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط.

بعد قيام القاضي بمعاينة الأمكنة فإنه يتمكن من الحصول على معرفة شخصية ميدانية تسمح له بالوقوف على عناصر النزاع وبالتالي الوصول إلى تقرير تعويض عادل ومنصف عن نزع الملكية.

غير أنه و لعدة اعتبارات فإن القاضي الإداري في مادة نزع الملكية لا يلتجئ إلى هذه الطريقة في تقدير التعويض، وهذا ما يلاحظ من خلال كل التطبيقات القضائية الحالية في مادة نزع الملكية، إذ أنه وفي كل مرة يثور النزاع حول التعويض في نزع الملكية، فإن القاضي الإداري يلتجئ إلى طريق الخبرة القضائية لتقدير التعويض وذلك لتقييم محتوى الأملاك والمبلغ المناسب، كون القاضي الإداري في الجزائر غير مختص في المادة العقارية وغير مجبر على التنقل لمعاينة الأماكن.[1]

على عكس القانون رقم 76_48 الملغى الذي حدد إجراءات التعويض في المادة19 مثلا في حال عدم الاتفاق الودي مسندا المهمة للقاضي الإداري الذي يتنقل للأمكنة بصفة إلزامية.

حذا المشرع الجزائري في القانون القديم حذو المشرع الفرنسي الذي يلزم قاضي نزع الملكية بالانتقال إلى الأماكن من أجل تحديد التعويضات بنوعيها الأساسية والتبعية لكل شخص معني، بحضور الأطراف المعنية مع بيان قاعدة حساب هذه التعويضات، في حين نجد أن القانون رقم 91_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 يفتقر لهذه الإجراءات ولم ينص إطلاقا عليها، ولا يجعل معاينة الأماكن من اختصاص القاضي الإداري.

---

[1]-خالد بعوني، المرجع السابق، ص87.

إذ يكتفي القاضي في التشريع الجديد في حال ما إذا تم الطعن في تقرير التعويض المقترح عادة بجعل تقديره قضائيا، بتعيين خبير لحصر الأملاك محل النزع وإعادة تقييمها حسب الأسعار المحددة وقت النزع دون انتقاله إلى الأماكن مكتفيا بتقرير الخبير العقاري.

ثالثا_ سلطة توجيه أوامر للإدارة:

تثير المنازعات التي تعرض على القضاء الإداري مشكلات هامة، سواء أثناء الخصومة القضائية أم بعد صدور القرار القضائي الذي يفصل في تلك المنازعات، ولعل مسألة التنفيذ هي الظاهرة التي ميزت جل تلك المنازعات.

ولئن كان المؤسس الدستوري قد أكد على الصرامة في تنفيذ الأحكام القضائية، بحيث أكد على حرصه على ذلك ضمن نص المادة 145 من دستور 1996 بقوله:

(على كل أجهزة الدولة المختصة أن تقوم في كل وقت وفي جميع الظروف بتنفيذ أحكام القضاء).

إلا أنه لا تزال الإدارة في كثير من الأحيان تمتنع عن تنفيذ مختلف ما جاء في الأحكام القضائية المعدلة في منطوقها لقيمة التعويض المحددة من الإدارة ذاتها.

تقوم الإدارة في مجال نزع الملكية بتقديم تعويض قبلي يودع لدى الهيئة المختصة ويتعلق الأمر بخزينة الولاية في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ المعنيين بالأمر بقرار قابلية التنازل المعد من قبل الوالي على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة.[1]

غير أنه وعندما يحكم القضاء الإداري في نزاعات التعويض فإنه يحكم سواء بتعويض أعلى من التعويض المودع، وبالتالي على الإدارة الزيادة في مبلغ التعويض أو يقر بالتعويض المقترح إذا رأى أنه عادلاً ومنصفاً.

هذا الأمر المضمن في أحكام القاضي الإداري من شأنه أن يطرح إشكالية إمكانية توجيه أوامر للإدارة؟

مبدئيا يمتنع القاضي الإداري عن إصدار أوامر للإدارة من أجل تعديل مقدار التعويض طبقا لمبدأ الفصل بين الهيئة القضائية الإدارية والإدارة الفعلية. فالإدارة تقوم بإصدار قراراتها بحرية في حين يستقل القاضي في القيام بعمله المتمثل في الفصل في النزاعات المعروضة عليه، كما لا يمكنه أن يجبر الإدارة على تنفيذ حكم الإلغاء[2].

---

[1]- أعمر يحياوي، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 56.

[2]-حسين فريجة، **شرح المنازعات الإدارية**، دار الخلدونية، الجزائر،2011، ص 325.

بالرغم من كون حظر توجيه القاضي أوامر للإدارة لم يكن ينص عليه أي قانون إلا أن القضاء كرسه بعدة قرارات، فقد جاء في قرار لمجلس الدولة بتاريخ 11 يونيو 2001ما يلي :

(حيث فعلا فإن القاضي الإداري لا يمكن أن يقدم أمرا للإدارة ولا يمكنه إرغامها مثل ما هو الوضع في قضية الحال على تنفيذ القرار القضائي).[1]

لذلك اختلف الفقه بشأن هذه المسألة حيث حسب رأي الأستاذ **" أحمد محيو "** لا أرى مانعا في توجيه القاضي أوامر للإدارة ما دام أنه لا يوجد في القانون ما يمنع ذلك كما أنه باستطاعته ذلك في حالتي التعدي والاستيلاء.[2]

أما الأستاذ**" قنطار رابح "** فإنه **(ماعدا حالتي الاعتداء المادي والاستيلاء يمنع على القاضي توجيه أوامر للإدارة لكن هذا ليس معناه أن الإدارة حرة في تصرفها بل تخضع للرقابة القضائية ولسيادة القانون).**

أما الأستاذة **" زروقي ليلى"(ترى أن سلطة القاضي في توجيه أوامر للإدارة تختلف من حالة لأخرى فالأصل عدم الجواز والاستثناء في حالة التعدي. أما إذا نص القانون على ذلك صراحة فلا حرج)**.

وبين هذا وذاك جاء القانون رقم 08_09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية لحسم هذا الاختلاف في مواده من (978 إلى989).

حيث منح للقاضي سلطة توجيه أوامر للإدارة، رغم أن اجتهاد القضاء الجزائري كان يذهب إلى أنه لا يحق للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة إعمالاً لمبدأ الفصل ما بين السلطات، خلافا للوضع في فرنسا حيث يتمتع القاضي الإداري بتلك السلطة[3].

حسب المادة 978 من القانون المذكور أعلاه، فإنه عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام أحد الأشخاص المعنوية العامة المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية _ وهنا فيه إشارة إلى أحكام المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة، تأمر الجهة القضائية الإدارية سواء مجلس الدولة أو المحكمة الإدارية في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء . والأكثر من ذلك فإنه يمكن فرض غرامة تهديدية في حالة الامتناع عن التنفيذ الكلي أو الجزئي[4]

---

[1] حسن بن شيخ أث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص.472

[2] أحمد محيو، المنازعات الإدارية، مرجع سابق، ص 202،.203

[3] محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص220.

[4] حسين فريجة، المرجع السابق، ص 333.

وبالعودة إلى المادة 1030 من القانون الفرنسي لسنة 1995 فإنه في حالة إذا تطلب الأمر أو القرار في مواجهة الشخص المعنوي للقانون العام أو هيئة قانونية من القانون الخاص مكلفة بإدارة وتسيير مرفق عام اتخاذ تنفيذ هذا الإجراء، ممكن أن يأمر به الحكم أو القرار مع تحديد أجل التنفيذ عموما ستة (06) أشهر.

.يتبين على ضوء الاجتهاد القضائي الإداري ، أنه ليس بإمكان القاضي الإداري أن يصدر أوامر أو تعليمات للإدارة فهو لا يستطيع أن يلزمها بالقيام بعمل، وتقتصر سلطته على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويض ، يظهر ذلك في القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة ملف رقم 5638 بتاريخ 15 جويلية 2002 غير أنه هذا الأمر كان قبل صدور القانون الجديد المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية الذي نص صراحة على إمكانية توجيه أوامر للإدارة على الشكل الذي ذكرناه أعلاه.

إذا كان القضاء الجاري قد منع القاضي الإداري من التدخل في التسيير الإداري الذي يبقى من صلاحيات الإدارة وحدها بهدف تحقيق المنفعة العامة، فإن على القاضي الإداري أن يلعب دوره الأساسي في المنازعة العقارية من أجل تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة والعامة للأفراد في مواجهة الإدارة بإخضاع هذه الأخيرة لسيادة القانون.[1]

---

[1]-سيدعلي زادي، المرجع السابق، ص 136.

الخـــــــــاتمة:

من خلال ما سبق يمكن القول أن المنازعات العقارية ذات الصلة بالملكية العقارية سواء كانت عامة أو خاصة، التي يكون أحد أطرافها الإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ينعقد الاختصاص للفصل فيها للمحاكم الإدارية، و بالتالي يختص بالنظر فيها القاضي الإداري وفقا للدعوى المرفوعة أمامه على أن تستوفي الشروط العامة المحددة قانونا من صفة و مصلحة.

هذه المنازعات إما أن تتجسد في صورة دعاوى عدم المشروعية أو دعاوى القضاء الكامل، كما تستوجب أن يكون القرار المطعون فيه قرار إداريا صادر عن سلطة إدارية و أن يكون نهائيا مع احترام مواعيد الطعن فيه كشروط خاصة.

وخلصنا من خلال معالجتنا للفصل الأول من موضوعنا هذا المتعلق بمنازعات الملكية العامة التي يختص بالفصل فيها القاضي الإداري بما فيها العقار الفلاحي و المتمثل أساسا في منازعات المستثمرات الفلاحية بين من قال بأنها تدخل ضمن اختصاص القاضي العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها لأن العلاقة التي تربط المنتج أو المستثمر صاحب الامتياز بالإدارة هي عقد إيجار، وبين من قال أن هناك نوعين من المنازعات تحدث بمناسبة تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، منازعات تحدث بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم أو بينهم وبين الأشخاص القانونية غير الإدارية، يختص بالفصل فيها القاضي العادي، أما ما يحدث بين المستثمرة الفلاحية والإدارة فيعود فيه الاختصاص للقاضي الإداري تكريسا للمعيار العضوي مع الأخذ بعين الاعتبار بعض الاستثناءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية و في بعض النصوص الخاصة.

يظهر تطبيق المعيار العضوي في العديد من المنازعات منها ما يتعلق بدعاوى الإلغاء ومنها ما يتعلق بدعاوى القضاء الكامل كدعوى الاستحقاق أو التشكيك في الملكية المرفوعة عادة من الأفراد ضد الدولة ممثلة في الوالي أو مدير أملاك الدولة بمناسبة منح الأرض للفلاحين المنتجين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

أما المعيار الموضوعي كمعيار استثنائي تكميلي فيظهر الأخذ به جليا لانعقاد الاختصاص في إلغاء القرارات التنظيمية أو الفردية و التي غالبا ما تتعلق بإلغاء قرارات إدارية نظرا لعدم مشروعيتها الداخلية أو الخارجية أو المطالبة بالتعويضات عن الأضرار اللاحقة بالمستثمرين أصحاب الامتياز.

توصلنا كذلك أنه بالإضافة إلى ضرورة توافر شرطي الصفة والمصلحة لرافع الدعوى في مجال المستثمرات الفلاحية، يجب توافر شرط أهلية التقاضي هذه الأخيرة التي كان يمنحها القانون 87-19 الملغى للمستثمرة الفلاحية الجماعية بمجرد شهر العقد الإداري لدى المحافظة العقارية، وذلك راجع لاستفادة

جميع أعضائها من عقد واحد، و بين القانون 10-03 الحالي الذي لا يوجد فيه أي نص يمنح لها الشخصية المعنوية التي تمكنها من حق التقاضي بل يبقى تكوينها خاضعا لأحكام القانون المدني وذلك لاستفادة كل عضو من أعضائها من عقد عقد امتياز خاص به.

توصلنا كذلك أن المنازعات العقارية في مجال العقار الحضري التي تكون الدولة طرفا فيها، بالتالي يختص القاضي الإداري بنظرها تشكل نسبة لا يستهان بها من مجموع هذه المنازعات، حيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله سواءا في مجال التنازل عن أملاك الدولة أو السكنات الوظيفية.

حيث أحدث المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 03-269 الملغى مؤخرا بالمادة 24 من المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018 لجان إدارية تولى دراسة والفصل في طلبات شراء هذه الأملاك العقارية والمتمثلة في لجنة الدائرة و لجنة الولاية، ليعدل بموجب المرسوم التنفيذي 15-211 المؤرخ في 2015/08/11 أين أصبحت طلبات شراء الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة تودع لدى لجنة الدائرة و طلبات شراء الأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري تودع لدى لجنة الديوان المختص وهو ما أكده أيضا المرسوم التنفيذي الساري المفعول 18-153

وتجدر الإشارة أنه قد صدر مؤخرا بتاريخ 2020/10/04 في الجريدة الرسمية رقم 59 لسنة 2020 القرار الوزاري المشترك المحدد لشروط و قيمة شراء السكنات العمومية الإيجارية التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري عن طريق التنازل لتصبح بذلك كل السكنات قابلة للتنازل سواء المسلمة قبل أو بعد 2004 إلى يومنا هذا.

أما فيما يخص المنازعات الناتجة عن السكنات الوظيفية فتوصلنا أنها تمنح للموظف إما لصالح الخدمة أو لضرورة الخدمة الملحة بموجب سند امتياز، هذا الأخير الذي يعتبر قرار إداري صادر بالإدارة المنفردة للإدارة المانحة له، يختص بنظرها إما القاضي الإداري فيصدر قرارات قد تصل إلى حد الطرد من السكن الوظيفي إما بسبب فسخ سند الامتياز أو انعدام سند الامتياز، وإما القاضي الإداري الإستعجالي بتوافر شروط معينة أين ينظر في دعوى الموضوع بتشكيلة جماعية، تصدر أوامر مؤقتة لا تمس بأصل الحق.

وخلصنا من خلال معالجتنا للفصل الثاني المتعلق بالملكية العقارية الخاصة ومدى اختصاص القاضي الإداري للفصل في منازعاتها، أنها تتنوع بحسب الطبيعة القانونية للأرض ممسوحة أو غير ممسوحة، و يندرج ضمنها أيضا موضوع نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

ففي المناطق غير الممسوحة، نجد المنازعات المترتبة عن الآليات القانونية التي أوجدها المشرع بغرض تطهير الملكية العقارية بصفة مؤقتة إلى حين الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، كتلك المترتبة عن شهادة الحيازة حيث يتجلى دور القاضي الإداري في إلغائها و الحكم بالتعويض المناسب لذلك،

وكذلك منازعات التحقيق العقاري هذا الإجراء المستحدث الذي جاء خلفا لعقود الشهرة أين تبرز المنازعة فيه في مخاصمة قرار المدير الولائي للحفظ العقاري المتضمن رفض الترقيم العقاري، أو الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري من طرف الغير الذي يدعي أن له حقوق على العقار الذي تم ترقيمه خطأ من طرفه، و كذا الدعوى المرفوعة من طرف المحافظ العقاري الولائي التي موضوعها إلغاء الترقيم العقاري الذي تم بناءا على تصريحات كاذبة أو وثائق مزورة.

دون أن ننسى الدعوى التي تستمد أساسها القانوني من القواعد العامة و مبدأ المشروعية و التي موضوعها إلغاء مذكرة رفض طلب التحقيق العقاري و إلزام مديرية الحفظ العقاري بمواصلته التي ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل 04 أشهر من تاريخ تبليغ مذكرة الرفض طبقا لنص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

كما نجد في الأراضي الممسوحة منازعات ناتجة عن عملية المسح العام للأراضي وهي المنازعات المتعلقة أساسا بالإجراءات العملية لهذه العملية من بدايتها إلى نهايتها وهي تشمل منازعات رفض الإيداع أو رفض الإجراء، منازعات الترقيم العقاري المؤقت و النهائي، منازعات إصدار الدفتر العقاري وكذا منازعات ناتجة عن عملية الشهر العقاري والتي ترفع إما في شكل دعوى إلغاء أو دعوى تعويض.

لننهي موضوعنا بمنازعة نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، أين يتجلى دور القاضي الإداري فيها من خلال رقابة الإجراءات المتبعة لإصدار هذا القرار الخطير، بدءا بقرار التصريح بالمنفعة العمومية، مرورا بقرار القابلية للتنازل المتضمن مبلغ التعويض، وصولا إلى مراقبة تقدير التعويض المناسب لذلك.

وتوصلنا أنه نظرا لتدخل الإدارة المتزايد في شتى المجالات، ومنها المجال العقاري من خلال الرقمنة واستعمال وسائل الاتصال و التكنولوجيات الحديثة وما توفره من دقة و سرعة في الإنجاز الأمر الذي انعكس على الواقع العملي إذ لاحظنا أن أغلب القضايا المطروحة على المحاكم الإدارية من أجل الفصل فيها هي قضايا عقارية و القليل القليل جدا منها هي قضايا إدارية كلاسيكية.

بناءا على ذلك يمكن تقديم بعض الاقتراحات من اجل تفادي مثل هذه النزاعات أو التقليل من حدوثها مستقبلا وهي:

1- إنشاء محاكم عقارية إدارية، متكونة من قضاة متخصصين في القانون العقاري لفض النزاعات المتعلقة بهذه المادة.

2- إنشاء معهد وطني للدراسات العقارية بمشاركة كل من وزارة التعليم العالي والبحث العلمي، وزارة العدل، وزارة الفلاحة، وزارة السكن، وزارة الداخلية والجماعات المحلية، وزارة المالية، يكلف بدراسة القانون العقاري ومنازعاته.

3- القيام بدورات تكوينية و تنظيم أيام دراسية على مستوى الجامعات تحت إشراف الأساتذة المتخصصين في المجال العقاري من أجل وضع النقاط على المشاكل الناجمة عن القوانين ومن ثمة الخروج بتوصيات من شأنها المساهمة في التقليل من المنازعات.

4- تفعيل الرقابة الميدانية على المستوى الولائي من طرف المفتشيات الجهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة مع وضع آليات فعالة للمتابعة.

5- إنشاء هيئة إدارية وطنية ذات اختصاص في الميدان العقاري تسهر على مراقبة جميع التطورات الحاصلة في العقار وتقدم اقتراحات لإعادة النظر في القوانين السارية و بالتالي المساهمة في وضع تعديلات دقيقة وفعالة.

6- إصدار نص قانوني واحد يحكم الملكية العقارية على غرار ما هو معمول به في التشريعات المقارنة بتسميته قانون الملكية العقارية، الأمر الذي من شأنه المساهمة في التقليل من المنازعات العقارية وتحديد الاختصاص تحديدا دقيقا.

تم بحمد الله

قائمـــــة المراجـــع

أولا: الكتب

1- جمعة أحمد محمود، **اختصاص القضاء الإداري**، دار المعارف، الإسكندرية، 1988.

2- سامي جمال الدين، **الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري**، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991.

3- الطماوي سليمان محمد ، **الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة**، دار الفكر العربي، القاهرة،1992.

4- حسن حسين مصطفى، **القضاء الإداري**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،1993 .

5- بسيوني عبد الله عبد الغني ، **القضاء الإداري**، الدار الجامعية ،بيروت، 1993.

6- معاشو عمار و عزاوي عبد الرحمان ، **تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري**، دار الأمل، تيزي وزو، 1999 .

7- السنهوري عبد الرزاق ، **الوسيط في شرح القانون المدني الجديد**، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ،الطبعة الثالثة الجديدة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

8-**الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية**، الطبعة الثالثة، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

9- زروقي ليلى ، **التقنينات العقارية**، الجزء الأول، العقار الفلاحي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

10- بن رقية بن يوسف ،**شرح قانون المستثمرات الفلاحية**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2001.

11- يحياوي أعمر ، **منازعات أملاك الدولة**، دار هومه، الجزائر، 2004.

12- **الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية**، دار هومه، الجزائر،2001.

13- خلفوني مجيد ،**نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري**، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2003.
14-محيو أحمد، **المنازعات الإدارية**، ديوان المطبوعات الجامعية، الطبعة الخامسة،الجزائر، 2003.
15- لنقار بركاهم سمية، **منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة** _ في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر،2004.
16-الشنطاويعلي خطار ، **موسوعة القضاء الإداري** : الجزء الأول، دار وائل للنشر، الأردن ، 2004.
17- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة 07، دار هومه، 2009.
18-**القضاء العقاري** (في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا) ، دار هومه، الجزائر، 2004.

19- **محررات شهادة الحيازة**، دار هومه، الجزائر، 2001 -
20– و - زروقي ليلى ، **المنازعات العقارية**، الطبعة الحادية عشرة، دار هومه، الجزائر، 2009 -
21- خلوفي رشيد ، **قانون المنازعات الإدارية**، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2004.
22-عوابديعمار ، **النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري**، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
23- شيهوب مسعود ، **المبادئ العامة للمنازعات الإدارية**، الهيئات و الإجراءات، الجزءالثاني ،الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2005.
24- طاهري حسين ، **شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية**، دارالخلدونية،الجزائر،2005.

25- عجة الجيلالي، **أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام**، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
26- بن شيخ آث ملويا حسين ، **دروس في المنازعات الإدارية**، دار هومه، الجزائر،2006 .
27- بوشنافة جمال، **شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
28-سكاكني باية ، **دور القاضي الإداري بين المتقاضي والإدارة**، الطبعة الثانية، دار هومه، الجزائر، 2006.

29- بوضياف عمار ، **دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية**: دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
30- بعلي محمد الصغير ، **الوسيط في المنازعات الإدارية**، دار العلوم للنشر والتوزيع،عنابة،2009.
31- **القرارات الإدارية**، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2005.
32- بربارة عبد الرحمان، **شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، منشورات بغدادي، الرويبة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2009.
33- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادي، الرويبة، الجزائر، 2009.
34- طلبة ليلى ، **الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري**، دار هومه، الجزائر، 2010.
35- محمودي عبد العزيز ،**آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**،دار الخلدونية، الجزائر،2010.
36- سلطاني عبد العظيم، **تسيير وادارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر،2010.
37- الوافي فيصل ، **السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري**، دار الخلدونية، الجزائر،2010.
38- بن عبيدة عبد الحفيظ ،**إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري**، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2011 .
39- فريحة حسين ، **شرح المنازعات الإدارية**، دراسة مقارنة، دار الخلدونية،الجزائر،2011.
40- كحيل حكيمة ، **تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 03/10** ،دار هومه ،الجزائر، 2013.
41- سايس جمال، **الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري**، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.

ثانيا: النصوص القانونية

أ/الدستور:

1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، لسنة 1996 الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 96-438 المؤرخ في 07ديسمبر 1996 يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 28 نوفمبر 1996، ج ر العدد 76، الصادر في 08 ديسمبر 1996، المعدل و المتمم بالقانون رقم 02-03 المؤرخ في 10 أفريل 2002، ج ر العدد 25، الصادرة في 14 أفريل 2002 المعدل و المتمم بالقانون 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008، ج ر ، العدد63 الصادرة في 16نوفمبر 2008 المعدل و المتمم بالقانون رقم 16-01 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج ر 14الصادرة في 07 مارس 2016.

ب/ النصوص التشريعية:

1/القوانين العضوية:

1- قانون عضوي رقم 98-01 مؤرخ في 30 مايو 1998، **يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله**، ج ر عدد1998/37، معدل ومتمم بالقانون رقم 11_13 مؤرخ في 26 يوليو 2011،ج ر عدد 43 / 2011.

2- القانون العضوي 98-03 المؤرخ في 03 جوان 1998 **يتعلق باختصاصات محكمة التنازع، تنظيمها وعملها**، ج ر العدد 39 لسنة 1998.

2/ القوانين العادية:

1- القانون رقم 80_11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980،**متضمن قانون المالية لسنة 1981**،ج ر عدد 54 / 1980.

2-القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981،**يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الطابع السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية**، ج ر عدد 06/ 1981،معدل ومتمم بالقانون رقم 86_03 المؤرخ في 04 فيفري 1986 ج ر عدد 1986/05.

3-القانون رقم 83_18 المؤرخ في 18 أوت 1983 ، **يتعلق بحيازة الملكية الفلاحية** ،ج ر عدد1983/34.

4-القانون رقم 87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987،**يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم** ، ج ر عدد 1987/50.

5-القانون رقم 88_01 المؤرخ في 12 جانفي 1988 **يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية**، ج ر عدد 02 / 1988 .

6-القانون رقم 90_11 المؤرخ في 21 ابريل 1990 **يتعلق بعلاقات العمل**، ج ر العدد 1990/17.
7-القانون رقم 90_25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، **يتضمن التوجيه العقاري**، ج ر العدد 1990/49 معدل ومتمم بالقانون رقم 95 _26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 ، ج رعدد 55 /1995
8-القانون رقم 90_30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990،**يتضمن قانون الأملاك الوطنية**، ج رعدد 52 / 1990 ، معدل ومتمم بالقانون رقم 08_14 المؤرخ في 01 ديسمبر1990،ج ر عدد 44 / 2008 .
9-القانونرقم 91_11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، **يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية**، ج ر عدد 21 / 1991.
10-القانون رقم 91_25 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 **يتضمن قانون المالية لسنة 1992**،ج ر عدد65 / 1991.
11-القانون رقم 97_02 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، **يتضمن قانون المالية لسنة 1998**،ج ر العدد89 / 1997.
12- قانون رقم 2000_06 المؤرخ في 23ديسمبر2000،**يتضمن قانون المالية لسنة2001**،ج ر العدد80 / 2000.
13- القانون رقم 01_21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001،يتضمن **قانون المالية لسنة 2002**،ج ر العدد79 / 2001.
14- القانون رقم 03_22 المؤرخ في 28 ديسمبر 2003، **يتضمن قانون المالية لسنة 2004** جر العدد 83 / 2003.
15-القانون رقم 06_02 المؤرخ في 20 فبراير 2006، **يتضمن مهنة التوثيق**، ج ر العدد2006/14 .
16-القانون رقم 07_02 المؤرخ في 27 فبراير 2007،**يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري**، ج ر العدد 2007/15.
17-القانون رقم 08_09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ، **يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية**، ج ر العدد 2008/21 .
18-القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 أوت 2008، **يتضمن التوجيه الفلاحي**، ج ر العدد2008/46 .
19- القانون رقم 10_03 المؤرخ في 15 أوت 2010 **يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة** ،ج ر العدد 46 / 2010.
20- القانون رقم 13_08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2010، **يتضمن قانون المالية لسنة 2014**،ج ر العدد 2013/68.

21- القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27-12-2017 **يتضمن قانون المالية لسنة 2018**، ج ر العدد 76، 2017.

22- القانون 2000-06 المؤرخ في 23ديسمبر2000، **يتضمن قانون المالية لسنة 2001**،ج ر العدد 80 ، 2000.

23- القانون 01-21 المؤرخ في 22 ديسمبر 2001 **يتضمن قانون المالية لسنة 2002**، ج ر العدد 79، 2001.

3/ الأوامر :

1- أمر رقم 66_102 المؤرخ في 06 ماي 1966، **يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة** ،ج ر، العدد 1966/36.

2-الأمر رقم 70_11 المؤرخ في 22 يناير 1970 **يتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة**، ج ر09/1970 العدد

3-الأمر رقم 71_73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971،**يتضمن قانون الثورة الزراعية** ج ر، العدد 97، 1971.

4-الأمر رقم 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975،**يتضمن القانون المدني**، المعدل و المتمم، ج ر العدد1975/78.

5-الأمر رقم 75_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975،**يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري**، ج ر العدد 92 / 1975.

4/المراسيم التنفيذية:

1-المرسوم التنفيذي رقم 63_168 المؤرخ في 09 ماي 1963 ،**يتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة**، ج ر العدد 30 / 1963.

2-المرسوم التنفيذي رقم 76_62 المؤرخ في 25 مارس 1976، **يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام**، ج ر العدد 30 / 1976.

3-المرسوم التنفيذي رقم 83_352 المؤرخ في 21 ماي 1983 ، **يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية** ،ج ر العدد 21 / 1983.

4-المرسومالتنفيذي رقم 89_10 المؤرخ في 07 فيفري 1989،**يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن،** ج ر العدد 06 / 1989.

5-المرسوم التنفيذي رقم 90_50 المؤرخ في 06 فيفري 1990، **يحدد شروط إعداد العقد الإداري الذي يثبت الحقوق العقارية الممنوحة للفلاحين المنتجين في إطار القانون رقم87_19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 وكيفيات ذلك** ،ج ر العدد 07 / 1990.

6-المرسومالتنفيذي رقم 91_65 المؤرخ في 02 مارس 1991، **يتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري،** ج ر العدد 10 / 1991.

7-المرسوم التنفيذي رقم 91_147 المؤرخ في 12 ماي 1991، **يتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها وعملها** ،ج ر عدد1991/25

8- مرسوم تنفيذي رقم 91_254 المؤرخ في 17 جويلية 1991، **يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها** ،ج ر العدد 36 / 1991.

9-المرسوم التنفيذي رقم 91_454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 **يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك،** ج ر عدد 1991/60،معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93_303 المؤرخ في 1993/12/08 جر العدد 82 / 1993.

10- المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003 ،**يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004**،ج ر العدد 48 / 2003.

ملغى ب : المرسوم التنفيذي 18-153 المؤرخ في 04 يونيو 2018 **يحدد كيفيات و شروط التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة والاملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري،** ج ر العدد 33، 2018.

معدل ب:

-المرسوم التنفيذي 06-296، المؤرخ في 2006/09/02، ج ر، العدد54، 2006.

-.المرسوم التنفيذي رقم 13_153 مؤرخ في 15 أبريل 2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم03_269 المؤرخ في 07 أوت 2003 ،المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004 ، ج ر عدد 22 /2013.

-المرسم التنفيذي 14-119 المؤرخ في 24 مارس 2014، ج ر العدد 19، 2014

-المرسوم التنفيذي 15-211 المؤرخ في 11 غشت 2015، ج ر العدد 44، 2015

11- المرسوم تنفيذي رقم 03_313 المؤرخ في 16 سبتمبر2003 ، يتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني ،ج ر العدد 57 / 2003.

12- المرسوم التنفيذي رقم 08_147 المؤرخ في 19 مايو 2008 ،**يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية**، ج ر عدد 26 / 2008.

13- المرسوم التنفيذي رقم08_202 المؤرخ في 07 جويلية 2008 معدل ومتمم للمرسوم التنفيذي رقم 186/93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 91_11ج ر عدد39 /2008 .

14- المرسوم التنفيذي رقم 10_326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ،**يحدد كيفيات تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة**، ج ر العدد79 / 2010 .

15- المرسوم التنفيذي رقم 12_427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012، **يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة**، ج ر العدد 69 / 2012.

5 /قرارات وزارية مشتركة:

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

2- قرار وزاري مؤرخ في 20 فبراير 1999 ،**يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة**، ج ر العدد1999/20

3- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 ماي 2013 ،يعدل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 ،**الذي يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004** ،ج ر العدد 2013/29.

6 /المذكرات:

1- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **03592** بتاريخ **26 سبتمبر1989** تتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة.

2- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **01355** بتاريخ **22 مارس1993** تتعلق بطلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص.

3- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **5044** بتاريخ **03 اكتوبر1999** تتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي(قضية فريق حاج علي).

4- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **6016** بتاريخ **05 نوفمبر 2001** تتعلق بتحديد حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة لأراضي تابعة للقطاع العام ومستعملة بأصلا كأراضي فلاحية أدمجت في القطاع العمراني.

5- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **6473** بتاريخ **20 أوت 2007** تتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة في إطار تطبيق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 03_269المؤرخ في 07 أوت 2003 _ قضية السيد عبدوس الصادق .

6- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6508 بتاريخ 21 أوت 2007 تتعلق بالمنازعات_ التمثيل أمام الجهات القضائية .

7- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **07679** بتاريخ **22 جويلية 2009** تتعلق بعدم قابلية التنازل عن المساكن الوظيفية .

المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4618 بتاريخ 04 سبتمبر 2009 المتعلقة بالعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة و المسجلة في حساب مجهول.

8- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **08599** بتاريخ **29 جويلية 2009** تتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة في إطار القانون رقم 81_01 الملغى و التنازل الساري المفعول والمنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 03_269 المؤرخ في 07 أوت2003 .

9- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم **02561** بتاريخ **18 مارس 2013** تتعلق باسترجاع أراضي فلاحية من أجل إنجاز مشاريع عمومية للتنمية .

10- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4060الصادرة بتاريخ 05أفريل 2018 تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب " العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي " .

ثالثا: الرسائل والمذكرات

1/ رسائل الدكتوراه

1- بوجادي عمر ، **اختصاص القضاء الإداري في الجزائر**، رسالة دكتوراه دولة فيالقانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق ، تيزي وزو،2011.

2- تاجر محمد ، **ميعاد رفع دعوى الإلغاء**، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولودمعمري، كلية الحقوق ، تيزي وزو،2006.

3- صيفاوي سليمة، **المنازعات العقارية في الجزائر تشريعا و قضاءا**، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، باتنة، 2017-2018.

4-رحايمية عماد الدين، **الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2014

2/ مذكرات الماجستير و الماستر:

1- زادي سيدعلي، **اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية**، رسالة لنيل شهادة الماجستير، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تيزي وزو،2014.

2- شريقي إسلام ، **حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية**، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق ، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.

3- عزوي حازم ، **آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.

4- بعوني خالد ، **إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بنخدة،الجزائر،2003.

5- زهوين ميسون، **اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة**، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2007 -

6-اراتن عبد الله ، **دور القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

7- وناس عقيلة ، **النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري**، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2006.

8- لعشاش محمد ، **إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري**، مذكرة ماجستير فيالقانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2008.
9-رويصاتمسعود ، **نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير فيالعلوم القانونية في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2009 .
10- لعميري ياسين و لخضاري محمد، **النظام القانوني للسكنات الوظيفية و المنازعات التي تثيرها**، مذكرة لنيل شهادة الليسانس، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية ،2011/2010.
11-أورحموننورة ، **إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع المسؤولية المهنية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزيوزو،2012.
12-.ياسمين خليف، **رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية**، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2011.
13- حفصي يوسف ، **بيع الأملاك العقارية الخاصة التابعة للدولة في ظل التشريع الجزائري**، مذكرة ماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2005.
14- براقي فاطيمة و إيسولاين أمال، **اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية الخاصة**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، تيزي وزو،2018.
15- جرفي يمينة، **اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الدكتور طاهر مولاي، سعيدة، 2015-2016.
16- بوعافية منال، حملاوي شارف، **اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة آكلي محند أولحاج، جامعة البويرة، 2019.
17- بن سلمان تواتية، **اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية**، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم،2015-2016.
18- رحماني زين العابدين ، **دور شهادة الحيازة في تطهيرالوضعية العقارية**، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق ، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015 .

رابعا: المقالات العلمية:

1-مرابط أسماء و دمانة محمد، **منازعات شهادة الحيازة**، مجلة الحقوق و الحريات، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المجلد الخامس، العدد 02، 2019.

2-حفظ الله عبد العالي و كورداس حسين، **الاختصاص النوعي للقاضي الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي**، مجلة القانون العقاري و البيئة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة تبسة، المجلد الثامن، العدد 15 ،2020، ص 120-145.

3-نويري سامية، **منازعات العقار الفلاحي بين اختصاص القضاء العادي و القضاء الإداري**، مجلة الحقوق و العلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 01، ص 183-200.

4-بن رقية بن يوسف و بن عيسى سعيدة، **أهلية التقاضي للمستثمرة الفلاحية الجماعية**، تعليق على القرار رقم 15/01470 المؤرخ في 2015/05/17، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، العدد الثالث، 2016 ،ص 80-83.

5-زهدور إنجي هند نجوى ريم سندس، **الدعاوى القضائية و الصعوبات التطبيقية التي يثيرها شهرها**، مجلة القانون العقاري و البيئة، المجلد 08، العدد 15، 2020، ص 167-188.

6-بن شعبان علي، **النظام القانوني للتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية والتسيير العقاري**، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 128-146.

7- حرز الله كريم، **الطبيعة القانونية للتنازل عن الاملاك التابعة للدولة والمسيرة من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري في التشريع الجزائري**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 05، العدد01 ، 2020، ص 228-247

8-بوشنافة جمال، **السكن الوظيفي بين إنهاء الاستفادة منه ومدى جواز التنازل عنه**، (دراسة تحليلية على ضوء النصوص التشريعية و الاجتهاد القضائي الجزائري، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، ص 47-64.

9-جديلي نوال، **المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري المؤسس بموجب القانون 07-02**، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر.

10-بن دعاس سهام، **التحقيق العقاري و المنازعات الناتجة عنه**، مداخلة ملقاة بجامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر.

11-محمدي روابحي، (رئيس غرفة بمجلس الدولة)،**المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة،** مداخلة في إطار ملتقى دراسي حول حق الشفعة و نزع الملكية من اجل المنفعة العامة، يومي 08 و 09 نوفمبر 2015، مجلس الدولة، الجزائر.

12-قاشي علال، **حق طلب نزع الجزء الباقي، وحق طلب الاسترجاع ضمانة للمنزوع ملكيتهم للمنفعة العامة،** مجلة الدراسات القانونية، جامعة الدكتور يحي فارس، المدية، الجزائر، المجلد الخامس، العدد الثاني، 2019، ص 01-17.

13-صيفاوي سليمة، **التسوية القضائية لمنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة،** مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد العاشر، جانفي 2019، ص 491-507.

14- بوزاد إدريس، **دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية** ،المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، عدد 01 ،2011 ،ص151-162.

خامسا: القرارات القضائية:

1- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 مؤرخ في 2001/11/06 ،قضية والي ولاية الشلف ضد (ص.م/ص.ع)، مجلة مجلس الدولة، عدد 02. ص 232 _230 ،2002.

2-مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 04983 مؤرخ في 2002/07/15،قضيةورثة المرحوم(ع.ع) ضد (ف. م) بحضور والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة، ص 157 _15503 عدد،2003.

3- المحكمة الإدارية، حكم رقم 2003/348 مؤرخ في 2003/11/09 ،قضية مديرية أملاك الدولة ضد (ب.ب)، حكم غير منشور .

4- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 010502 مؤرخ في 2004/01/20 ،قضية مدير القطاع الصحي تيقزيرت ولاية تيزي وزو ضد (م.ع)، مجلة مجلس الدولة، عدد 05 ، 2004،ص 175 _177.

5- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 007260 مؤرخ في 2004/02/10 ،قضية والي ولاية الجزائر ضد (ق م) ومن معه، مجلة مجلس الدولة، عدد 05،ص 221-223. 2004.

6- مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، قرار رقم 017892 مؤرخ في 2004/05/25 ،قضية والي ولاية الطارف ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، ص 233_232 ،2004 ، عدد07.

7- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 مؤرخ في2004/06/15،قضية (ح ن) ضد المديرية الولائية للبريد والمواصلات لولاية البليدة، مجلة مجلس الدولة عدد ،05، 2004 ، ص 138_140.

8-مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 014397 مؤرخ في 2005/02/01،قضية (ع ب) ضد ولاية وهران ومن معها، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، ص160_157، 2005.
9- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 041319 مؤرخ في 2005/05/03 ،قضية ورثة شناوي جيلالي ابن الحاج ضد المستثمرة الفلاحية (س ع) ومن معها، قرار غير منشور.
10- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 015998 مؤرخ في 2005/05/17 ،قضية بلدية مشدالة ضد المستثمرة الفلاحية الجماعية (المستقبل) ومن معها، قرار غير منشور .
11- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 017891 مؤرخ في 2005/07/12 ،قضية والي ولاية الطارف ضد (ق ص) ومن معه، مجلة مجلس الدولة، عدد 07 ،ص 140_139،2005.
12- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 022461 مؤرخ في 2005/10/18 ،قضية (ع م)ضد والي ولاية سطيف ،مجلة مجلس الدولة، عدد 07 ،2005،ص 105-106.
13- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 020195 مؤرخ في 2005/11/15،قضية (أ ش) ضد والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة، عدد 08،2006،ص217-220.
14- مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 031027 مؤرخ في 2007/04/11،قضية والي ولاية الجزائر ضد (كل) ، مجلة مجلس الدولة، عدد 9 ،2009 ،ص82-85.
15- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 039120 مؤرخ في 2007/04/24،قضية وزير العدل ضد س، مجلة مجلس الدولة، عدد 9 ،2009 ،ص 127-131.
16- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 034938 مؤرخ في 2007/06/27،مجلة مجلس الدولة، عدد 9 ،2009 ،ص 118_121.
17- مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 034671 مؤرخ في 2007/07/11،قضية مصالح أملاك الدولة ضد الوكالة الوطنية للسدود، مجلة مجلس الدولة، العدد 09،2009 ،ص 86-87.
18- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 035298 مؤرخ في2007/07/25،قضية والي ولاية الجزائر ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 9 ،2009،ص111_115.
19- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 043880 مؤرخ في 2008/06/25،قضية ورثة (ن.ط) ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة، قرار غير منشور .
20- مجلس قضاء البويرة، الغرفة الإدارية، قرار رقم 00610/09 مؤرخ في 2010/03/28قضية (ع.ح) و (ر.م) ضد والي ولاية البويرة ومديرية أملاك الدولة والسيدان (ع.ه) و (ع.ع)،قرار غير منشور .

21- المحكمة الإدارية، حكم رقم 00735/11 مؤرخ في 2012/04/09 ،قضية المستثمرة الفلاحية (ب.أ) ضد والي الولاية البويرة، مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة، مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة، حكم غير منشور .
22- المحكمة الإدارية، حكم رقم 01184/11 مؤرخ في 2012/07/02،قضية السادة ب (ع. ف .ح) ضد مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة، حكم غير منشور.
23- المحكمة الإدارية، حكم رقم 00020/12 مؤرخ في 2012/07/09،قضية السيد(ب.أ) ضد (ب.م.أ) وبلدية أث منصور، حكم غير منشور.
24- المحكمة الإدارية، حكم رقم 12/00087 مؤرخ في 2012/10/01،قضيةمقاولة أشغال البناء (ق.ك) ممثلة من طرف مسيرها (ز. ع) ضد بلدية بئر اغبالو ممثلة في شخص رئيس البلدية، حكم غير منشور

الفهرس

مقدمة.....4-8
الفصل الأول: اختصاص القاضي الإداري بالفصل في المنازعات العقارية ذات الملكية العامة.....09
المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي.....11
المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري للفصل في منازعات المستثمرات الفلاحية.....8-9
الفرع الأول: المعيار العضوي كأصل لاختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية...12
أولا: موقف الفقه والتشريع من المعيار العضوي.....12
1: موقف الفقه.....12
2: موقف التشريع.....14
ثانيا: تطبيق القضاء الإداري للمعيار العضوي في منازعات المستثمرات الفلاحية.....15
الفرع الثاني: المعيار الموضوعي كمعيار استثنائي تكميلي لاختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية.....17
أولا: أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي في منازعات المستثمرات الفلاحية.....17
ثانيا: تطبيق المعيار الموضوعي على منازعات المستثمرات الفلاحية.....18
المطلب الثاني: الدعاوى المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية.....20
الفرع الأول: الطعن بالإلغاء في منازعات المستثمرات الفلاحية.....20
أولا: شروط قبول دعوى الإلغاء.....21
1- الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء في منازعات المستثمرات الفلاحية.....21
أ- شرط الصفة.....21-22
ب- شرط المصلحة.....23
ج- شرط الأهلية... 24
2- الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء.....26
أ- الشروط الخاصة بالقرار المطعون فيه.....26
ب- شرط الميعاد.....27
ثانيا: أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري.....28
1- عيب عدم الإختصاص.....28
2- عيب الشكل و الإجراءات.....29

3- عيب السبب و الغاية.....30
الفرع الثاني: دعاوى القضاء الكامل المتعلقة بمنازعات المستثمرات الفلاحية.....32
أولا: دعوى استرجاع الملكية العقارية.....33
1- دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد.....33
2- دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة.....34-35
ثانيا: دعوى التعويض عن الأضرار.....36-37
المبحث الثاني: منازعات العقار الحضري.....38
المطلب الأول: منازعات التنازل عن أملاك الدولة.....38
الفرع الأول: مجال التنازل عن أملاك الدولة.....39
أولا: الأملاك العقارية القابلة وغير القابلة للتنازل ووجوب تسبيب رفض التنازل.....40
1- الأملاك العقارية القابلة للتنازل.....40
أ- الأملاك العقارية القابلة للتنازل في القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07.....41
ب- الأملاك العقارية القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 2003/08/07....42
2- الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل.....42
أ- الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل في القانون 81-01 المؤرخ في 1981/02/07 39
ب- الأملاك العقارية غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في
2003/08/07.....40
3- وجوب تسبيب رفض التنازل.....41
ثانيا: الأشخاص المستفيدون من التنازل.....41-42
الفرع الثاني: الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة.....43
أولا: اختصاص لجان الطعن الإدارية.....44
1- إيداع طلب التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة لدى لجنة الدائرة.....44
2- إيداع طلب التنازل عن الأملاك العقارية المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري....45
ثانيا: اختصاص القاضي الإداري.....46-47
المطلب الثاني: منازعات السكنات الوظيفية.....48
الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي.....49
أولا: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية.....49

1- المعيار العضوي.....50
2- المعيار المادي.....51
ثانيا: كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري.....52-53
1- فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز.....53
أ- عيب عدم الإختصاص.....53
ب- عيب الشكل و الإجراءات 54
2- فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز.....55
أ- عيب الانحراف في استعمال السلطة.....56
ب- عيب مخالفة القانون.....57
الفرع الثاني: السلطة الواسعة للقاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية.....58
أولا: سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات 58
1- الطرد بسبب فسخ الامتياز.....59
2- الطرد لانعدام سند الامتياز.....59
3- شروط انعقاد الاختصاص للقاضي الإداري الاستعجالي للفصل في منازعات السكنات الوظيفية..59
أ- وجود عنصر الاستعجال.....60
ب- أن لا يتعلق الاستعجال بأصل الحق.....61
ت- أن لا يكون الهدف من الدعوى الاستعجالية الاعتراض على تنفيذ قرار إداري و أن لا يتعارض النزاع مع النظام العام.....62
ثانيا: سلطات القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية.....62
الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بالفصل في المنازعات العقارية ذات الملكية الخاصة.....63
المبحث الأول: منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة.....64
الفرع الأول: منازعات شهادة الحيازة.....65-66
أولا: شروط إعداد شهادة الحيازة.....67
1- الشروط الموضوعية.....67.
أ- الشروط المتعلقة بالعقار.....67
ب- الشروط المتعلقة بالحيازة.....67

ثانيا: إجراءات إعداد شهادة الحيازة.....68
1- الإجراءات التي يباشرها الحائز.....69
أ- الإجراء الفردي.....69
ب- الإجراء الجماعي.....72-71-70-69
2-الإجراءات التي يباشرها رئيس المجلس الشعبي البلدي.....73
أ-فتح سجل خاص.....73
ب- التحري و التحقيق.....75-74-73
ثالثا: المنازعات المترتبة على تسليم شهادة الحيازة.....76
1- مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيازة.....77-76
2- الطعن في قرار المحافظ العقاري بسبب شهر أو عدم شهر شهادة الحيازة.....78
3- الآجال القانونية لرفع دعوى إلغاء شهادة الحيازة.....80-79
الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري.....81
أولا: شروط إجراء التحقيق العقاري.....82
1- الشروط المتعلقة بالعقار.....82
2- الشروط المتعلقة بالحيازة.....83
ثانيا: الإطار الإجرائي للتحقيق العقاري.....83
1- تقديم طلب فتح تحقيق عقاري.....84
2- التحقيق و التحري.....86-85-84
ثالثا: المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري.....87
1- الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري.....87
2- الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري.....88
3- دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري.....89
المطلب الثاني: المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة.....90
الفرع الأول: المنازعات الناتجة عن إجراءات المسح.....90
أولا: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري.....90
1- منازعات متعلقة بأخطاء في القياس و حساب المساحات.....91
2- منازعات ناشئة عن تسجيل عقارات في حساب مجهول.....92

ثانيا: المنازعات المترتبة عن عمليات تأسيس السجل العقاري.....93
1- المنازعات الناشئة عن إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.....94-95
2- منازعات الترقيم العقاري أمام القاضي الإداري.....96
ثالثا: المنازعات الناشئة بسبب إصدار الدفتر العقاري.....98
1- الطعن بإلغاء الدفتر العقاري.....98
2- الجهة القضائية المختصة بإلغاء الدفتر العقاري.....99
3- الآثار الناتجة عن إلغاء الدفتر العقاري.....100
الفرع الثاني: المنازعات الناتجة عن الشهر.....101
أولا: التصرفات العقارية واجبة الشهر.....101
ثانيا: المنازعات الناتجة عن الشهر.....102
1- دعوى الإلغاء.....103
2- دعوى التعويض.....104
المبحث الثاني: منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.....105
المطلب الأول: منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....106
الفرع الأول: منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية.....107
أولا: العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.....107-108-109
ثانيا: العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية.....110-111
الفرع الثاني: منازعة قرار القابلية للتنازل.....112-113
الفرع الثالث: دعوى استرجاع الملكية المنزوعة.....114-115
الفرع الرابع: دعوى طلب الاستيلاء على الجزء الباقي غير المستعمل.....116
الفرع الخامس: دعوى الإشهاد باستلام الأموال.....116
المطلب الثاني: منازعة تقدير التعويض.....117
الفرع الأول: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض.....117
أولا: عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف في تقدير التعويض.....117
ثانيا: عدم تقدير التعويضات الإضافية.....119
الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض.....121
أولا: سلطة تعديل مقدار التعويض.....121

ثانيا: سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق.....123
1- تعيين خبير قضائي.....124-125-126
2- الانتقال للمعاينة الميدانية.....127
ثالثا: سلطة توجيه أوامر للإدارة.....129-131
الخاتمة.....132-135
قائمة المراجع.....136-150
الفهرس.....151-157