



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministère de l'Enseignement Supérieur  
et de la Recherche Scientifique



جامعة عبد الحميد بن باديس

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية  
قسم القانون العام

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

## إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية

ميدان الحقوق والعلوم والسياسية

التخصص: قانون إداري

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الأستاذة:

من إعداد الطالب:

لعور ريم ربيعة

سنوسي أسامة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بن قطاق خديجة

الأستاذة

مشرفا مقررا

لعور ريم ربيعة

الأستاذة

مناقشا

لطرش أمينة

الأستاذة

السنة الجامعية: 2022/2021

نوقشت يوم: 2022/06/30

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

# إهداء

إلى التي أوصى بها الرحمن، فكانت تحت قدميها الجنان، فكانت

جسرا أعبر منه

إلى بر الأمان

إلى درة الأكوان إليك أُمي الغالية

إلى الذي علمني ورباني، إلى الذي كان سراجا منيرا في كل زمان

ومكان

إلى أغلى هدية في حياتي لا تقدر بمال ولا أثمان

إلى والدي الحبيب

إلى إخوتي عبد المجيد وعبد الكريم حفظهم الله لي

إلى أخواتي وأولادهم وبناتهم حفظهم الله ووفقهم

إلى كل أصدقائي وكل من ساعدني في إنجاز مذكرتي

# شكر وتقدير

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات

اللهم صل على سيدنا محمد صلاة تكرم من بها بنور الفهم وتوضح بها  
عنا ما أشكل حتى

يفهم إنك تعلم ولا نعلم وأنت علام الغيوب

تزف كامل التقدير والعرفان الخالص للأستاذة المشرفة

"لعور ريم ربيعة"

التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها التي كانت عوناً لنا في إتمام  
بحثنا هذا فلها من الله

الأجر ومني كل التقدير

كما نتقدم بجزيل الشكر الكامل لأعضاء اللجنة بما يتلوه من وقتهم  
وجهدهم في تقديم هذه

المذكرة

والذي سيكون لآرائهم الأثر الكبير في تسديدها وتقويمها

## قائمة المختصرات

ج ر : الجريدة الرسمية.

ق ا م : قانون الإجراءات المدنية.

ق ا م ا : قانون الإجراءات مدنية والإدارية.

ط : طبعة

ص : صفحة

مقدمة

يعد العقار من أهم القطاعات الحيوية التي تحظى بالأولوية لدى الأفراد والدولة نظرا لمساهمته الاحتياجات الفردية، وركيزة أساسية في التنمية الاقتصادية والاجتماعية. ويظهر هذا الدور في تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية من خلال اهتمام الفرد والدولة على حد سواء. وبالتالي كثرت النزاعات حوله بالنسبة للجزائر فالملكية العقارية تتسم بالاضطراب والتشعب فيما يتعلق بالسندات المثبة لها. ويعود ذلك إلى جملة من الأسباب منها التاريخية حيث أثر وجود الاستعمار في ذلك سلبا عليها أين تم انتهاك الملكيات العقارية باختلاف أصنافها وطنية كانت أم خاصة أم وقفية. كل ذلك من أجل خلق الفوضى داخل البلاد بما يخدم الأهداف السياسية والفكرية والاقتصادية للمستعمر الفرنسي.

ومن بين أسباب عدم وضوح معالم الملكية العقارية في الجزائر أيضا الأسباب القانونية التي حدثت بعد الاستقلال فالنصوص القانونية التي تحكمه غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية بل ومتناقضة في كثير من الحالات، ابتداء من نظام التسيير الذاتي إلى الثورة الزراعية الأمر رقم 71-73،<sup>1</sup> حيث عقد المشرع على معالم الملكية العقارية إلى غاية 1975 أين صدر الأمر 75-76 المتعلق بمسح الأراضي العام وتأمين المحل العقاري والمرسومين التطبيقيين له حيث تناول المشرع انتهاج نظام الشهر العيني.<sup>2</sup> فجاءت الأحكام المنظمة للعقارات انطلاقا من التقنين المدني إلى غاية المراسيم التنفيذية المبعثرة والمتناثرة هنا وهناك، منها ما تعلق بتسجيل العقار ومنها ما تضمن الشهر العقاري ومسح الأراضي. فأولى المشرع المدني في باب الإثبات أهمية بالغة للعقار من خلال التشدد في إثبات الملكية العقارية.

جاءت كل هذه القواعد لحماية الملكية العقارية من الاعتداءات من جهة، وتمكين الدولة من إحكام رقابتها على السوق العقارية بغية منع المضاربة الغير الشرعية، تفاديا لكثرة النزاعات وشتى الجرائم الواردة على العقار من تعدي وتبديد أموال عمومية من جهة أخرى. مما دفع المشرع لاشتراط إخضاع التصرفات العقارية لعملية الشهر العقاري من خلال المادة 793 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/02/29 المتضمن القانون المدني،<sup>3</sup> التي اعتبرت المعاملات العقارية غير نافذة حتى فيما بين الأطراف المتعاقدة إلا بمراعاة إجراءات الشهر العقاري. فرغم أهمية هذه المادة، إلا أنها غير كافية لتنظيم الملكية العقارية، مما دفع المشرع الجزائري إلى تبني جملة من الميكنزمات التي تسعى في مقصدها إلى حماية المركز القانوني للمالك بصفة عامة ويأتي على رأسها صدور الأمر 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

<sup>1</sup> - الأمر رقم 71-73، مؤرخ في 1971/11/08، المتضمن الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، صادر في 1971/11/30، (ملغى).

<sup>2</sup> - الأمر رقم 75-74، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، صادر في 1975/11/18، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - تنص المادة 793 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني على "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري. "

العقاري،<sup>1</sup> وقد شرع في تطبيقه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 76-62،<sup>2</sup> والمرسوم التنفيذي رقم 76-63،<sup>3</sup> المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123،<sup>4</sup> 1993/05/19 وذلك على خلفية أن المسح العام يعتبر الأساس المادي الذي يقوم عليه السجل العقاري لضبط وتحديد الوضعية القانونية الحقيقية للعقارات. وتفيد كل عمليات تداول الحقوق الواردة عليه.

لكن هذه العملية لم تكلل بالنجاح ولم تحقق الأهداف المتوخاة منها خاصة ما تعلق بتطهير الملكية العقارية الخاصة. وذلك بسبب تأخر إنجازها وطول مدة تطبيقه والإمكانيات البشرية والمادية التي رصدت له. لهذا صدر المرسوم التنفيذي رقم 83-352،<sup>5</sup> المؤرخ في 1983/03/21 والذي جاء بإجراءات لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية. هذا الإجراء زاد في تعقيد مشكلة الملكية العقارية حيث أدى إلى تشجيع الاعتداء على العقار المملوك للغير وارتفاع عدد النزاعات القضائية بخصوص عقد الشهرة الذي شمل حتى الأملاك الوطنية.

ولتحديد التوجيه الجديد لسياسة العقار صدر قانون رقم 90-25،<sup>6</sup> المؤرخ في 1990/11/28 والمتضمن للتوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 والذي هدف إلى رد الاعتبار للملكية العقارية وتحرير السوق العقارية وإعادة تنظيم وتفعيل المهنة المرتبطة بحركة العقار وتداوله.

لكن عدم الامتثال للقواعد والأحكام القانونية للعقار وقصور الهيئات القائمة عليه أدى إلى استنزاف عقاري خطير على العقار التابع للأملاك الوطنية أو التابع للخوادم الأمر الذي أدى إلى محاولة استدراك مختلف النقائص وسد الثغرات التي عرفتتها الأنظمة القانونية السابقة في مجال تطهير الملكية العقارية وذلك بسن قانون 07-02، المؤرخ في 2007/02/27 والمتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، والمرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم السندات الملكية، والذي يهدف إلى تحديد كفاءات تطبيق قانون 07-02.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> الأمر 74-75، مؤرخ في 1975/11/12، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92 صادر في 18 نوفمبر 1975، معدل ومتمم.

<sup>2</sup> مرسوم 76-62 مؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

<sup>3</sup> مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25، المتعلق بالتسجيل العقاري، ج ر عدد 30، صادر في 13 أبريل 1976.

<sup>4</sup> مرسوم تنفيذي رقم 93-123 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 34، صادر في 19 ماي 1993، معدل ومتمم.

<sup>5</sup> مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 1983/03/21 المتضمن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، صادر في 24 ماي 1983، (ملغى).

<sup>6</sup> القانون رقم 90-25 مؤرخ في 1990/11/18، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج ر عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990.



كل هذه المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي كانت تحكمها والتي لم تعرف انسجاما وتوصلا ولا تطبيقا ميدانيا لكثرتها وعدم تماشيها مع التقاليد والعرف السائدين في المجتمع ونظرا لتعدد وضع الملكية العقارية وتشعب مجالاتها والآثار الخطيرة الناجمة عنها والتي شكلت عائقا أمام الجهات المختصة بتنظيم الملكية العقارية وتسوية المنازعات المثارة بشأنها. فبالرغم من تنظيم المشرع الجزائري للعقار إلا أنه يمكن أن تنشأ عدة منازعات عقارية بين كل من القضاء العادي والقضاء الإداري. وكون المنازعات العقارية في التشريع الجزائري موضوع جد واسع وشاسع، ارتأينا إلى تخصيص موضوع مذكرتنا على نوع واحد من المنازعات العقارية وهو اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية.

### أهمية موضوع الدراسة

- تحليل واقع النزاعات العقارية وضرورة إزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري، وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون.
- إبراز القيود القانونية التي تثبت الملكية العقارية خاصة في حالة نشوب نزاع بين الفرد والسلطة العامة.
- كثرة الفراغات القانونية في هذا المجال والصعوبات العملية التي يعرفها أصحاب المهنة كالقضاة، والموثقين، والمحضرين.
- تسليط الضوء على أسباب طول النزاعات على مستوى القضاء بخصوص إثبات وتمليك العقار.
- المشاكل والتعقيدات التي تعرفها الجزائر في الوضعية القانونية للملكية العقارية، نتيجة للفترة الاستعمارية والمعتمدة لوقتنا هذا.
- ولعل أبرز الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار موضوع هذه المذكرة هي الأهمية التي تكتسبها الملكية العقارية من الواقع العملي، وكثرة النزاعات العقارية بسبب التكوين الغير المتخصص للقضاة، حيث نجد تنازع الاختصاص القضائي في كثير من الأحيان بين القاضي الإداري والقاضي العادي، وحتى بين جهات القضاء العادي بأقسامه المختلفة من قاضي مدني وجزائي .....

## الأهداف المرجوة من الدراسة

تهدف إلى إبراز دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية نظرا لوفرتها وتنوعها على مستوى القضاء وهذا من خلال محاولة تسليط الضوء على المعايير المطبقة بشأنها ومحاولة إزالة اللبس والغموض على تطبيق النصوص القانونية لكيلا تتعارض مع نصوص قانونية أخرى.

## صعوبات الدراسة

- كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي فقد كانت هناك جملة من الصعوبات, وجود قصور في تغطيته وقلة المراجع الخاصة به.
- عدم وضوح القوانين الخاصة بالعقار بحيث نجدها مبعثرة وغير مرتبة مما صعب علينا جمع المعلومات وترتيبها.
- كثرة وتشعب المنازعات العقارية والتي منها ما يعود لاختصاص القاضي الإداري ومنها ما يختص بها القاضي العادي.

## الإشكالية المطروحة

- أما الإشكالية التي يمكن طرحها هي: إلى أي مدى يمتد اختصاص القاضي الإداري بصدد نظره للمنازعات المرتبطة بمجال العقار ؟

بمعنى آخر ماذا يراقب القاضي الإداري عند عرض القضية عليه ؟

في سبيل الإجابة عن الإشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهج الوصفي حيث جاء استعماله في تعريف بعض الجوانب التي تخص المنازعة العقارية مع ذكر الخصائص التي تتميز بها بالإضافة إلى المنهج التحليلي نظرا لارتباطه بالنصوص القانونية المتعلقة بالعقار.

وفي سبيل الإلمام بجزيئات البحث وتحقيق الأهداف المرجوة اعتمدنا تقسيم الدراسة إلى فصلين بحيث تناولنا في الفصل الأول اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العامة والذي بدوره ينقسم إلى مبحثين بحيث خصصنا المبحث الأول لمنازعات العقار الفلاحي والمبحث الثاني لمنازعات العقار الحضري، وتناولنا في الفصل الثاني اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية الخاصة، وهو بدوره ينقسم إلى مبحثين حيث اعتمدنا في المبحث الأول على منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة أما المبحث الثاني فخصصناه إلى منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

# الفصل الأول

إختصاص القاضي الإداري  
في منازعات الملكية العام

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 دعوى.

كما أن قواعد الإختصاص في المواد العقارية ليست مضبوطة بدقة ومتشعبة نتيجة اتساع المنظومة القانونية التي تنظمها مما أدى الى اختلاف المنازعات المتعلقة بها. وهو ما نتج عن ظهوره عدة اشكالات، يتنازع في الكثير منها القضاء العادي والقضاء الإداري. فالمنازعات العقارية لا تخرج عن هذا الإطار ما أدى الى اتساع مفهوم الملكية العقارية العامة نظرا لاتساع المنظومة القانونية التي تنظمها، الأمر الذي يجب يستوجب علينا تبيانه من خلال اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي (المبحث الأول)، ثم اختصاصه في منازعات تسيير العقار الحضري (المبحث الثاني).<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 140.

## الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العامة

## المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي

يعتبر استثمار العقار الفلاحي أحد الموضوعات ذات الأولوية على الصعيد المحلي لما يكتسبه من أهمية بالغة من الجانبين الاجتماعي والاقتصادي، وكذا تحقيق التنمية المستدامة. هذا ما جعل قيمته في تزايد مستمر ودافع إلى انشغال كافة المستثمرين لاستثماره لأنه ثروة لا تقنى.

لذا تم إنشاء المستثمرات الفلاحية<sup>1</sup> ككيانات قانونية واقتصادية، مسؤولة عن تسيير العقارات الفلاحية المملوكة للدولة، وإزاء ما تتعارض له هذه الأخيرة من اعتداءات وتعديات، فإن ذلك يتطلب ضرورة التدخل أمام الجهات القضائية المختصة لحماية ما يثبت لهذه المستثمرات من حقوق، وهذا التدخل يطرح إشكالية التمثيل أمام القضاء، وصفة التقاضي بالنسبة للمستثمرات الفلاحية، والحديث أيضا عن الجهات القضائية المختصة بالنظر في هذه المنازعات، وذلك من أجل توجيه الدعوى توجيهها سليما.<sup>2</sup>

ومن منطلق أن الدولة هي أكبر مالك للعقار الفلاحي في الجزائر والمعمل عليها في تحقيق التوازنات المطلوبة لاستغلال الأراضي الفلاحية من خلال أدوات الرقابة التي تمارسها على استثمار العقار الفلاحي، فإن ذلك لا شك أن يؤدي إلى منازعات بين الإدارة والمستثمرين الفلاحيين،<sup>3</sup> ومن الطبيعي أن يؤول الاختصاص للفصل في مثل هذه المنازعات للقضاء الإداري لأن الإدارة شخص من أشخاص القانون العام طرفا في النزاع.<sup>4</sup>

وذلك 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).

<sup>1</sup> "المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة وكذا القيم الغير المادية بما في ذلك العادات المحلية." راجع المادة 46 من القانون رقم 16/08 المتضمن قانون التوجيه الفلاحي، المؤرخ في 03 أوت 2008، ج ر عدد 46، 2008، ص 11.

<sup>2</sup> - د/محمد حميداني، صفة التقاضي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة، العدد 02، 2019، ص 147.

<sup>3</sup> "المستثمر الفلاحي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب" المادة 47 من القانون رقم 16/08، مرجع سابق، ص 11.

<sup>4</sup> - حفظ الله عبد العلي، كورداس حسين، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، العدد 02، 2020، ص 121.

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

لقد اعتمد المشرع الجزائري في إسناد الاختصاص لجهات القضاء الإداري في منازعات استثمار العقار الفلاحي على المعيار العضوي كأصل عام (الفرع الأول) ونظرا لنسبيته وعدم شموليته في ضبط قواعد الاختصاص القضائي الإداري في منازعات استثمار العقار الفلاحي اعتمد المشرع أيضا المعيار المادي كمعيار استثنائي تكميلي للمعيار العضوي (الفرع الثاني).

## الفرع الأول: المعيار العضوي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

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

تم تفعيل المعيار العضوي ضمن قانون 08-09 وذلك بموجب نص المادة 800 منه،<sup>1</sup> ومفاد هذا المعيار هو أنه كلما كانت الإدارة طرفا في نزاع ما، فإن هذا النزاع يؤول لاختصاص جهات القضاء الإداري كي تفصل فيه<sup>2</sup> ، ذلك لأن لها الولاية العامة للنظر في المنازعات الإدارية.

أما بخصوص تطبيق هذا المعيار في منازعات المستثمرات الفلاحية، وبرجعنا للقانون رقم 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملالك الخاصة للدولة فإن القضايا الناجمة عن تطبيق هذا القانون تطرح أمام القضاء الإداري، ويكون أطرافها هم الفلاحين المنتجين أي أعضاء المستثمرات سواء مستثمرات فلاحية جماعية أم فردية من جهة، وبين الإدارة من جهة أخرى.

لكن قد اختلفت آراء رجال الفقه والقضاء في تكييف هذه المنازعات، ما أفقد هذا المعيار مكانته نظرا لتبنيهم آراء 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).

<sup>1</sup> - قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، الصادر في 23 أبريل 2008. ص 75.

<sup>2</sup> - عبد العزيز نوري، الاستثناءات الواردة على المعيار العضوي لتحديد المنازعة الإدارية في ظل القانون الوضعي الجزائري، الملتقى المغربي الأول لمعيار القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة، ص 8.

## أولاً- موقف الفقه والتشريع من المعيار العضوي

إن مسألة تحديد الاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية على أساس المعيار العضوي يختلف ما بين موقف الفقه (1) وموقف التشريع (2)

## 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- انعقاد الاختصاص للقضاء العادي: تدخل أغلب المنازعات التي تتكفل بها المستثمرات الفلاحية ضمن اختصاص القضاء العادي، وعلى ذلك أن ما جاء في أحكام المادة 06 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. والتي تقابلها المادة 04 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة<sup>1</sup> حيث تنص على: "... بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون (40) سنة قابلة للتجديد مقابل دفع أتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية."

حسب هذا الاتجاه فإن عقد الامتياز<sup>2</sup> المتعلق بالأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمحزر من طرف أملاك الدولة لفائدة المستثمر صاحب حق الامتياز هو عقد إيجار طويل المدة،<sup>3</sup> يخضع لأحكام 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."

<sup>1</sup> قانون رقم 10-03 المؤرخ في 08/15/2010، المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، الصادر في 18 أوت 2010، ص 05.

<sup>2</sup> للإشارة في القانون الملغى 87-19 كان يستعمل المشرع حق الانتفاع الدائم وحول مصطلح حق الانتفاع الدائم تقول الأستاذة ليلي زروقي: "المصطلح ليس جديد لقد سبق المشرع الجزائري أن استعمل مصطلحا مشابها في النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي (حق انتفاع محدد المدة) وفي قانون الثورة الزراعية نص المشرع على مصطلح (حق انتفاع المؤبد) في حين نص قانون 87-19 على مصطلح حق الانتفاع الدائم و ورد في قانون التوجيه العقاري في المادتين 64 و65 منه مصطلح حق التمتع الدائم بالنسبة للأراضي الرعوية و الحلقائية ونلاحظ أنه ورغم اختلاف المصطلحات في النص العربي فإن النص الفرنسي في كل هذه النصوص استعمل مصطلحا واحدا « droit de jouissance perpétuelle » غير أن المدلول القانوني لكل هذه المصطلحات يختلف باختلاف النصوص القانونية التي أوردتها " راجع ليلي زروقي " استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية " مجلة الموثق، عدد 07، 2002، ص 27.

<sup>3</sup> للبحث أكثر راجع مقال الأستاذ موسى بوصوف " دور القضاء الإداري في المنازعات العقارية "، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002، ص 37.

أما الأستاذة حكيمة كحيل اعتبرت عقد الامتياز في إطار المستثمرات الفلاحية، حق عيني عقاري أصلي متفرع عن حق الانتفاع. راجع: حكيمة كحيل تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 229.

حيث أن ذلك يستشف من عبارات الإحالة المتكررة على أحكام القانون المدني الأمر الذي يجعل من المنازعات المتعلقة بهذا العقد يختص بها القاضي العقاري.

أكدت **المادة 20** من نفس القانون والتي نصت على اكتساب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني، أي أن العلاقة القانونية التي تربط الدولة (باعتبارها صاحبة الأرض) بأعضاء المستثمرة الفلاحية هي إيجار فلاح غير محدد المدة أو ما يسمى بالفرنسية (Emphytéotique bail).<sup>1</sup>

وعليه فإن الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ولعقد الامتياز الذي يربطها بالدولة مالكة الرقبة، هي علاقة يحكمها القانون الخاص نظراً للإحالة المتكررة لأحكام القانون المدني، ومن ثم فإن المنازعات الناجمة عن تطبيق أحكام هذا القانون تدخل ضمن اختصاص المحاكم العادية.<sup>2</sup>

**ب- انعقاد الاختصاص للقاضي الإداري:** يرى هذا الاتجاه أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم **المادة 800** من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبين المستثمرين أصحاب الإمتياز الناجمة عن تطبيق أحكام القانون السابق رقم **19-87** أو القانون الحالي رقم **10-03** هي الجهة القضائية الإدارية.

كون أحد أطراف الخصومة هو الوالي لاعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين **10** و **125** من قانون الأملاك الوطنية.<sup>3</sup> وبالتالي يعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً سواء 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.

إضافة إلى ذلك أن طبيعة تلك المنازعات التي تتعلق أساساً بدعوى القضاء الكامل (دعوى استرجاع الملكية، دعوى التعويض) أو بدعوى 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.

<sup>1</sup> - إسلام شريفي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 229.

<sup>2</sup> - زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 15.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، 1990. معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر عدد 44، 2008.



**2- موقف التشريع**

يعرف القضاء الفرنسي المعيار العضوي على أنه المعيار الذي يعود فيه 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 بداية القرن التاسع عشر 19، نظرا لاعتبارات سياسية خاصة برجال الثورة الفرنسية، الهادفين لاستبعاد القضاء العادي من النظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها.<sup>1</sup>

تبنى المشرع الجزائري المعيار العضوي لتحديد اختصاص القضاء الإداري بموجب نصوص قانونية، بأن جعل القضاء الإداري يختص بالفصل في جميع القضايا التي تكون الدولة أو إحدى هيئاتها المحلية أو المؤسسة العمومية الإدارية طرفا فيها، وكذا القرارات الصادرة عن المنظمة المهنية الوطنية والهيئات العمومية الوطنية وهو ما أكدته في قانون الإجراءات المدنية والإدارية من خلال نص أحكام المادة 800 منه.

وهو ما أكد عليه من قانون المحاكم الإدارية في مادته الأولى التي تنص على ما يلي:  
"تنشأ المحاكم الإدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية."<sup>2</sup>

والمادة 08 من نفس القانون 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."<sup>3</sup>

**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 والتي 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 كدعوى استحقاق الملكية ودعوى الاعتراف بالملكية، المرفوعة عادة بين الأفراد والدولة الممثلة في

<sup>1</sup> عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، كلية الحقوق، 2011، ص 13.

<sup>2</sup> قانون رقم 02-98 المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر عدد 37، 1998.

<sup>3</sup> الملاحظ أن هذا القانون أصبح لا يتماشى والمنظومة التشريعية الجديدة خاصة بعد القانون الأخير رقم 09-08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، فالمطلوب من المشرع تعديل هذا القانون كما هو الشأن بالقانون العضوي المحدد لاختصاصات مجلس الدولة المعدل مؤخرا، فالواجب تغيير الجملة كالاتي: ".....التي تتعرض عليها طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإداري."

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

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

في المقابل قد نجد حالات أخرى رغم أن الإدارة طرفا في النزاع والموضوع المتعلق بمستثمرة فلاحية، إلا 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 فيها: "....حيث ثابت أن هذا النزاع المتعلق بواقعة التعدي حسب ما جاء في دفوع المستأنفين في هذا الجانب، يخص أشخاص طبيعيين لا يخضعون للقانون العام .... وحيث أنه وما دام النزاع يتعلق بمسألة التعدي ومطالبة المستأنفين إخلاء القطعة محل النزاع من اختصاص القضاء العادي، يرى المجلس الفصل بعدم الاختصاص النوعي ..."<sup>1</sup>

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 017890 المؤرخ في 2005/07/12 الذي كرس مبدأ إدماج الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19 في القطاع العمراني مقابل التعويض.<sup>2</sup>

**الفرع الثاني: المعيار الموضوعي أساس اختصاص القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية**

إن المعيار العضوي وحده غير كاف لضبط قواعد الاختصاص القضائي الإداري ولتحديد النزاع الإداري، ونظرا لنسبيته فقد استعان المشرع والقضاء الجزائي بالمعيار المادي وهو المعيار الذي وسع من خلاله نطاق اختصاص القاضي الإداري بجعله ليس

<sup>1</sup> - 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.

<sup>2</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 017890 الصادر بتاريخ 2005/07/12، قضية ولاية الطارف ضد (ق، ص) ومن معها، مجلة مجلس الدولة عدد7، 2005، ص 139.

مجرد قاض للإدارة فحسب بل قاضي للنشاط الإداري ككل.<sup>1</sup> ويظهر ذلك من خلال أساس الأخذ بهذا المعيار (أولا) وكذا مختلف التطبيقات القضائية (ثانيا).

### أولا- أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي في منازعات المستثمرات الفلاحية

بعد تعرضنا للمعيار العضوي توصلنا أنه الأساس الذي اعتمد عليه المشرع الجزائري لتحديد اختصاص القضاء الإداري للفصل في المنازعات الناتجة عن تطبيق القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية وأن القاضي الإداري هو المختص بالنظر للفصل في المنازعات المستثمرات الفلاحية وذلك اعتمادا على المعيار العضوي، لكن إلى جانب ذلك فقد اعتمد المشرع المعيار المادي كمعيار استثنائي تكميلي لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

يعرف بالمعيار العضوي أنه مأخوذ من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري، بغض النظر عن أطرافه إذ لا يعقل أن نحاسب شخصا ما دون العودة إلى الأعمال والنشاطات التي تصدر منه والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لسيط رقابتها عليه.

وهو ما عرفناه من خلال المعايير التي أخذ بها مجلس الدولة الفرنسي منذ نشأته بعد أن تخلى عن المعيار العضوي وتبنيه لمعيار المرفق العام ثم معيار المنفعة العامة وأخيرا السلطة العامة بالمفهوم الحديث.

بمفهوم المعايير التي أخذ بها مجلس الدولة الفرنسي من خلال مراحل المختلفة وقياسا عليها كان المعيار الموضوعي هو الأساس لاختصاص القضاء الإداري.

تطبيقا لهذا المفهوم في المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية نجد أن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص ويتجسد ذلك من خلال المواضيع تلك المنازعات، حيث أنه بالرجوع إلى أحكام القضاء الإداري خاصة مجلس الدولة نستشف أنها تنصب أساسا في دعاوى الإلغاء ودعاوى المسؤولية الإدارية.

### 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 القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية.

<sup>1</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2005، ص 279.

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

وقد أكد مجلس الدولة هذا الاتجاه في القرار رقم **7767** المؤرخ في 04 فيفري 2003 منشور في العدد 3 لسنة 2003<sup>1</sup> بقوله: " أن الوالي المختص إقليميا يملك صلاحية النطق بسقوط حقوق المستفيدين عندما لا يكون العقد الإداري محل إجراءات تسجيل وشهر وذلك طبقا للمادة 6 من الأمر رقم **26-95** المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 المعدل والمتمم للتوجيه العقاري. "

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

بمفهوم المعيار الموضوعي فإن دعاوى الإلغاء تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري بحكم موضوع النزاع وليس المعيار العضوي، لأن الطعن بالإلغاء يوجه ضد القرار الإداري المطعون فيه لعدم مشروعيته<sup>2</sup>.

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 إعدام عقد إداري مشهر، يعقد الاختصاص للمجلس بالنطق بسقوط حق المستفيدين حسب المادة **06** من الأمر رقم **26-95** المعدل والمتمم للقانون رقم **25-90** المتضمن التوجيه العقاري<sup>3</sup>.

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

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

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، قرار رقم 7764 مؤرخ في 04 فيفري 2003، مجلة مجلس الدولة، عدد 3، 2003، ص 141. انظر عمر حمدي باشا و إيلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، ط3، 2007، ص 183.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، إيلي زروقي، مرجع سابق، ص 125.

<sup>3</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 007260 الصادر بتاريخ 2004/02/10، قضية والي ولاية الجزائر ضد ( ق م ) ومن معه، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، 2004، ص 221.

"...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.

والقرار المعاد رفض دعواهم على الحال طالباً 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 ..."<sup>1</sup>

إذا كان مجلس الدولة الفرنسي لا يعطي أهمية للإدارة مصدرة القرار الإداري المطعون فيه بل يهيمه موضوع القرار وبالتالي موضوع النزاع، فإن القضاء الإداري في الجزائر يجمع بين المعياريين العضوي والموضوعي وهو الشأن بالنسبة للطعن في العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية في ظل القانون رقم 87-19 أو العقد الذي يمنح بموجبه الامتياز في القانون الجديد رقم 10-03.

تدخل إذن المنازعة الناجمة عن إعداد وتنفيذ العقود الإدارية بحكم موضوعها ضمن اختصاص القضاء الإداري، من المعلوم أيضا أن مجال القضاء الإداري مرتبط بالنشاط الإداري أو أعوانها أثناء ممارسة مهامهم أو بمناسباتها.

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

فالقانون المتعلق بالمستثمرة الفلاحية قد ينجم عن عدم تطبيقه أضرارا بالأفراد رغم وجود قرارات قضائية صادرة لفائدتهم ضد الإدارة.

في مثل هذه الحالة يترتب المسؤولية الإدارية في حق الجهة الإدارية الممتنعة عن تنفيذ أحكام القانون المتعلق بالمستثمرة الفلاحية تجسيدا للأحكام القضائية النهائية، سواء كانت صادرة من القضاء العادي أم الإداري، لكن دعوى المسؤولية عن عدم الامتثال لتنفيذ الأحكام ترفع أمام القضاء الإداري المختص.

<sup>1</sup> - 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 (ملحق رقم 02).

**المطلب الثاني: الدعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات المستثمرات الفلاحية**

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

ومن بين هذه الدعاوى نجد دعوى إلغاء القرار الإداري (الفرع الأول) وذلك من خلال فحص مدى مشروعيته، وفي حالة إذا ثبت ذلك يترتب على إلغاء القرار إمكانية رفع دعوى التعويض في إطار دعاوى القضاء الكامل (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري**

تعتبر دعوى الإلغاء الوسيلة القانونية التي وضعها المشرع بين يدي صاحب المصلحة لضمان احترام مبدأ المشروعية وتكريس مفهوم دولة القانون.

وقد عرفها الأستاذ بوضياف بأنها: "دعوى قضائية ترفع أمام الجهة القضائية المختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا."

وقد عرفها الأستاذ بعلي محمد الصغير بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته لما يشوب أركانه عيب من العيوب."

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

المشرع الجزائري يقر أنه يمكن أن تمتد سلطة القاضي إلى الفصل والنظر في الطلبات الأخرى لكن يجب أن تكون هذه الدعوى مستوفية للشروط القانونية (أولا) فضلا عن عدم وجوب مشروعية القرار (ثانيا).

**أولا- شروط قبول دعوى الإلغاء**

بالرجوع إلى أحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن المشرع الجزائري قد قام بتحديد مجموعة من الشروط الجوهرية التي لا بد من توافرها لقبول الدعوى أمام الجهة القضائية المختصة، هذه الشروط تنقسم بدورها إلى شروط عامة وشروط خاصة.

## 1- الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون ، يثير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه."

أ- شرط الصفة: الصفة في دعوى الإلغاء هي أن يكون المدعي، في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوة أو في مركز قانوني سليم، يخوله اللجوء إلى القضاء للحصول على الحق، ونستشف من المادة 2/13 من ق.إ.م.ا أنه يترتب عن تخلف الصفة رفض الدعوى شكلا، لارتباطها بالنظام العام فالهدف منها أن حق اللجوء إلى القضاء، يكون لأصحاب الحماية القانونية دون سواهم.

إذ لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم تكن له صفة، وهو ما أكدته مجلس الدولة في قرار له رقم 020195 المؤرخ في 2005/11/15 من خلال قوله: " تستفيد فئة المجاهدين وذوو حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقا للقانون الذي تخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية والاستفادة من أراضي فلاحية ... " 1

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

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 من أجل طلب إلغاء عقد إداري لمستثمرة فلاحية مجاورة لها تنافسها في الإنتاج الفلاحي، أو بسبب أن المساحة الممنوحة للمدعى عليها بموجب عقد إداري مطعون 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

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 020195 المؤرخ في 2005/11/15، قضية (أش) ضد والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة، العدد 8، 2006، ص 217.

والمجالس إلى الفصل بقبول مثل هذه الدعاوى والحكم لفائدة المدعين بإعطائهم حقوقا عقارية تابعة لأملاك الدولة دون إدخالها على الأقل في الخصام.<sup>1</sup>

في هذا المعنى صدر قرار عن مجلس قضاء البويرة يتضمن:" أن المدعيان وإن كانا من ضمن أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية المسماة (ب04)، إلا أنهما قد تنازلا عن حقهما في الانتفاع ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية المذكورة آنفا بموجب عقد توثيقي مسجل ومشهر بعد الحصول على موافقة مديرية أملاك الدولة باعتبارها المالكة الأصلية لأرض المستثمرة ... ومن ثمة فإن المدعيان فقدوا الصفة وأهلية التقاضي منذ تاريخ إبرام عقد التنازل طبقا لأحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية." <sup>2</sup>

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." <sup>3</sup>

**ب- شرط المصلحة:** لا تقبل دعوى الإلغاء إلا إذا كان للمدعي مصلحة لأنه بوجودها تتحقق له صفة التقاضي ويقصد بالمصلحة الفائدة المرجو تحقيقها وحمايتها باللجوء للقضاء شريطة أن تكون مشروعة وغير مخالفة للنظام العام والآداب العامة، فالمصلحة تعبر عن الجانب الواقعي للدعوى ويشترطها المشرع الجزائري حتى يضع حدا للمنازعات الكيدية فلا دعوى بدون مصلحة ( pas de d'intérêt pas d'action).

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. و من خصائص المصلحة أيضا، أن تكون شخصية أي أن القرار الإداري قد أثر في رافع الدعوى تأثيرا مباشرا، ومن ثم لا يجوز قبول الدعوى الإلغاء من شخص لا تتوافر فيها المصلحة الشخصية المباشرة في القرار المراد إلغاؤه. كما يجب أن تكون المصلحة حاضرة ومتواجدة. وهو ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بمصطلح قائمة أو محتملة يشترط كذلك أن تكون المصلحة قانونية ومشروعة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومه، الجزائر، 2011، ص36.

<sup>2</sup> 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 والسيدان (ع ه) و (ع ع)، قرار غير منشور (ملحق رقم 05).

<sup>3</sup> المحكمة الإدارية بالبويرة، حكم رقم 11/01184، قضية بتاريخ 2012/07/02 بين السادة (ع-ف-ح) ضد مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة، حكم غير منشور (ملحق رقم 07).

<sup>4</sup> الملاحظ أن المشرع من خلال المادة 13 المذكورة لم ينص على شرط الأهلية واكتفى بالنص على شرطي الصفة والمصلحة وبالتالي يطرح التساؤل عن سبب ذلك؟

يمكن الرجوع إلى تفسير القاضي عبد السلام ديب في كتابه الهام : قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ترجمة للمحاكمة العادلة الصادر سنة 2011، مع التذكير أن الأستاذ ديب عبد السلام شارك في تحضير قانون الإجراءات المدنية والإدارية لسنة 2008 حيث يقول :



لتطبيق هذه المبادئ في مجال المستثمرات الفلاحية، تبدأ الإجراءات بإصدار الوالي المختص قرار إداري يتضمن منح مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لفائدة الفلاحين المنتجين كمرحلة أولية قصد القيام بالإنتاج.<sup>1</sup>

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. 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.

أما إذا تطلبت الملفات دراسة أخرى لأي سبب كان كوجود نقض في الوثائق أو شكوى من الغير أو تقديم قرارات الاستفادة 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.<sup>2</sup> لكن قد يحدث أن يقوم الوالي المعني بسحب أو إلغاء قرار الإستفادة، 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، فيعطل 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 وفق القانون.<sup>3</sup>

## 2- الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء

بعد تحقق القاضي من توفر شرط الصفة وشرط المصلحة يتولى التحقيق أيضا في الشروط الخاصة لأن هذه الشروط تعني تلك الشروط المطلوبة في الدعاوى المرفوعة من المدعي لإلغاء قرار إداري غير مشروع، وتتمثل هذه الشروط في شرط القرار الإداري بالإضافة إلى شرط الميعاد.

"حسب الرؤية التقليدية تتطلب ممارسة الدعوى بالنسبة للشخص الذي يمتلك الحق في الادعاء تمتعه بالمصلحة والصفة والأهلية." وهذا ما كرسه قانون الإجراءات لسنة 1996 في مادته 459.

كما أن الأهلية أصبحت في النظريات الحديثة لا تشكل شرطا من شروط الدعوى ولكن شرطا لممارستها أي لصحة الخصومة. وعليه فالدعوى تشتترط المصلحة والصفة فحسب وهو ما كرسه المادة 13 من القانون الجديد وهما شرطان لقبول الدعوى بترتب عن عدم توافرها عدم قبول الدعوى الذي يجعل الحكم الصادر بشأنه حائزا لقوة الشيء المقضي به.

<sup>1</sup> - المادة 06 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987، مرجع سابق، ص 1920.

<sup>2</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 29.

<sup>3</sup> - المادتين 12 و 33 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، ص، 1921 و 1923.

يتوجب لانعقاد الخصومة في دعوى الإلغاء إتباع إجراءات وشكليات صحيحة أمام القضاء الإداري، وذلك بغرض استنفاء المدعي لحقوقه وقد اشترط ق.إ.م شروطا شكلية خاصة بها فمنها ما يتعلق بالعريضة، القرار الإداري محل الطعن (1) بالإضافة إلى شرط احترام ميعاد الطعن (2).

**أ- الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:** يجمع الفقه الإداري على أن القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء يجب أن تتوفر فيه ثلاثة شروط:

- أن يكون القرار المطعون فيه قرارا إداريا.<sup>1</sup> يعرف بالقرار الإداري على أنه: " عمل إداري انفرادي صادر عن سلطة إدارية مختصة عامة يؤدي إلى إحداث آثار قانونية 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. "
- وقد عرفه الفقيه بونارد أيضا: "كل عمل إداري يحدث تغييرا في الأوضاع القانونية القائمة".
- أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية سواء كانت أجهزة أو هيكل السلطات الإدارية أم المؤسسات العامة.<sup>2</sup>
- أن يكون القرار الإداري نهائي.<sup>3</sup>

لتنفيذ ذلك على منازعات المستثمرات الفلاحية، فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاية. فقد يكون موضوعها إسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في حالة إخلالهم بواجباتهم أو منح إستقادات لأعضاء جدد بعد إسقاط حقوق منتجين قداماء.

**ب- شرط الميعاد:** حدد المشرع الجزائري ميعاد رفع دعوى الإلغاء ضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ووضع المشرع الجزائري مجموعة من القواعد التي تنظم هذا الشرط في دعوى الإلغاء حسب النظام القانوني الذي يحدده وهي مختلفة باختلاف القواعد التي تحكمه.

<sup>1</sup>-الأعمال القانونية التي تقوم بها الإدارة تنقسم إلى أعمال إدارية انفرادية تصدر بالإرادة المنفردة للإدارة وأعمال اتفاقية (عقود). للإستفادة أكثر راجع في ذلك : سوسن بوضيبيات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006- 2007، ص 177.

<sup>2</sup>- يعني أن يكون صادر عن سلطة إدارية مختصة، فلا تقبل الدعوى المنصبة على القرارات الصادرة عن السلطات القضائية أو التشريعية بمختلف أنواعها. راجع في ذلك سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي، 2018، ألمانيا، ص 32- 40.

<sup>3</sup>- وفاء بو الشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، رسالة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، الجزائر، 2010- 2011، ص 22.

الجدير بالذكر أنه بالرجوع إلى القرارات الصادرة عن الولاية في مجال المستثمرات الفلاحية في ظل القانون القديم رقم 87-19 نجد أنه لم يحدد مواعيد للطعن فيها، وبالتالي الرجوع إلى القواعد العامة التي يحكمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمحددة (4) بأربعة أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار أو نشره. طبقا للمادة 828 من القانون 08-09.

أما وفي ظل القانون الجديد رقم 10-03 فقد تم تحديد ميعاد الطعن لفسخ عقود الامتياز ألا وهو شهرين (2) من تاريخ تبليغ قرار فسخ من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية. المادة 28 من نفس القانون.

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 ابتداء من تاريخ تبليغها شخصيا وعدم احترام السلطة المصدرة للقرار هذا الإجراء الجوهري يترتب عنه إبقاء الآجال مفتوحة.<sup>1</sup>

### ثانيا- أوجه الطعن بالإلغاء في القرار الإداري

إن سلطة القاضي الإداري في مجال منازعات المستثمرات الفلاحية في الدعاوى المتعلقة بالإلغاء تنحصر في إبطال هذا القرار وسبب ذلك وجود عيب من العيوب يشوب القرار مثل عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات وعيب السبب والغاية.

#### 1- عيب عدم الاختصاص

تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة عندما تصدر عن الهيئات الإدارية المختصة 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، ما يجعله عرضة للإلغاء أمام الهيئة القضائية الإدارية. ومثال ذلك أن يصدر قرار إسقاط حق الانتفاع من رئيس المجلس الشعبي الولائي في حين هو من 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 وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بعدم الاختصاص.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 035298 بتاريخ 2007/07/20، قضية والي ولاية الجزائر ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009، ص 111. انظر أيضا عمر حمدي باشا، منازعات المستثمرات الفلاحية، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، عدد 20، 2008، ص 118.

<sup>2</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 014397، صادر بتاريخ 2005/02/01، قضية ( ع ب ) ضد ولاية وهران ومن معها، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص 157.

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

إن هذا العيب هو من أكثر العيوب التي يمكن أن تعيب القرار الإداري، وهو النظام العام إذ يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه. وقد يأخذ عدة أوجه: اغتصاب الوظيفة أو عدم الإختصاص الموضوعي أو المكاني أو الزماني.<sup>1</sup>

## 2- عيب الشكل والإجراءات

شكل القرار الإداري هو قالب أو الإطار الخارجي الذي يكشف ويبرر إرادة السلطة الإدارية في اتخاذ وإصدار قرار إداري معين ، حتى يصبح هذا القرار ظاهرا ومنتجا لأثاره القانونية ومحتجا به إزاء المخاطبين به.<sup>2</sup>

لذلك فإن القرار الإداري الذي يكون مخالفا للشكل والإجراءات المقررة قانونا يعتبر معيبا بعيب الشكل ويجوز الطعن فيه بالإلغاء.

إن المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الذين لم يتحصلوا على العقد الإداري في ظل القانون رقم **19-87** الذين أسقطت حقوقهم بمقتضى قرارات إدارية نتيجة إخلالهم بواجباتهم القانونية يمكن أن يلتجأوا إلى الجهات القضائية الإدارية من أجل المطالبة بإلغاء هذه القرارات إذا لم يتم الوالي بالإجراءات الإدارية الأولية التي تسبق إلغاء الاستفادة كالأعذار والمعايينة.

وهو ما نصت عليه المادة **28** في فقرتها الأولى من القانون رقم **10-03** المؤرخ في 15 أوت 2010 التي نصت على ما يلي: " يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل لأحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية. "

ففي حالة فسخ العقد دون الإعذارات المنصوص عليها قانونا يكون قرار الفسخ مشوبا بعيب الإجراءات ومن ثمة يكون عرضة للإلغاء.

ينتفي عيب الشكلية في الظروف الاستثنائية التي تحول بين الإدارة وإتباعها للإجراءات والشكليات المقررة لإصدار قرار إداري ما.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 35.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 508.

<sup>3</sup> - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص

## 3- عيب السبب والغاية

يجب أن يكون القرار الإداري مستندا على سبب قانوني ويهدف إلى تحقيق المصلحة العامة عند إخلال أعضاء المستثمرات الفلاحية بالتزاماتهم كأن يتنازلوا للغير بجزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا منها بموجب عقد إداري، ففي ظل القانون رقم **19-87** يعتبر عيبا يدفع الوالي إلى إصدار قرار إسقاط حق الانتفاع من هؤلاء وذلك حسب نص المادة **23** منه التي تنص على أنه: "غير أنه لا يجوز التنازل عن الحصص إلا في حالة الوفاة خلال السنوات الخمس الأولى ابتداء من تاريخ تكوين المستثمرة الفلاحية الجماعية".

أ- **عيب السبب:** إن السبب في القرار الإداري هو الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار أو الدافعة لتدخل الإدارة لإصداره. فيجب أن يكون القرار مستندا إلى سبب قانوني أو واقعي يبرر إصداره، ليكون مشروعاً وموجوداً وقائماً وقت صدور هذا القرار.

إن إخلال أعضاء المستثمرة الفلاحية بالتزامات المحددة في القانون، كأن يقوموا بالتنازل لفائدة الغير عن جزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا منها بموجب العقد الإداري في ظل القانون رقم **19-87** المؤرخ في 1987/12/08، يعتبر عيباً يدفع الوالي إلى إصدار قرار إسقاط حقوق الانتفاع من هؤلاء. وهو ما يطبق على المستثمر صاحب الامتياز إذا خالف التزاماته في إطار القانون رقم **03-10** المؤرخ في 2010/08/15 فتقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب.

تطبيقاً لذلك يمكن للوالي، إصدار قرار 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 مشروعاً. أما في الحالة الثانية المبنية على وقائع وأسباب غير صحيحة، يشوب القرار الإداري عيب المشروعية.<sup>1</sup>

ب- **عيب الغاية:** هو النتيجة النهائية التي يستهدفها القرار الإداري فالقرار الإداري لا يعتبر غاية في حد ذاته، بل هو وسيلة لتحقيق غرض معين هو المقصود من اتخاذ قرار إداري.

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

<sup>1</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 37.

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 نوا خاصة 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 ومن يتحمل تعويض أعضاء تلك المستثمرة قائلا: " حيث إن الأوجه المثارة من الوالي جديّة بما أن قرار التخصيص اتخذ من طرف الوالي بصفته ممثلا للدولة وليس بصفته ممثلا للولاية."<sup>1</sup>

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

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.

### الفرع الثاني: دعوى القضاء الكامل

تعرف دعوى الإلغاء على أنها دعوى التي لا تهدف إلى تفسير قرار إداري أو مقرر قضائي إداري أو تقدير مشروعية قرارات السلطات الإدارية أو إلغائها.<sup>2</sup>

تسمى بدعوى القضاء الكامل بالنظر إلى دور القاضي الذي يتمثل في إعادة الحال إلى ما كان عليه، وإرجاع الحقوق إلى أصحابها، فله أن يحكم بالإلغاء و التعديل واستبدال عمل بآخر بعد إبراز وجه العيب في العمل غير الشرعي، وأخيرا بالتعويض لصالح المتضرر. وتبرز دعوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية إلى دعوى استرجاع الملكية العقارية (أولا) ودعوى التعويض عن الأضرار (ثانيا).<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، قرار رقم 017892 صادر بتاريخ 2004/05/25 في قضية والي ولاية الطارف ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004، ص 232.

- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 014397، صادر بتاريخ 2005/02/01، قضية (ع ب) ضد ولاية وهران ومن معها، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص 157.

<sup>2</sup> - رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013، ص 185.

<sup>3</sup> - أبو بكر صالح بن عبد الله، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، المطبعة العربية، غرداية، الجزائر، 2006، ص 411.

## أولا- دعوى استرجاع الملكية العقارية

ترفع دعوى استرجاع الملكية العقارية في ظل قانون المستثمرات الفلاحية في عدة حالات إلا أننا نقتصر في دراستنا هذه على حالتين فقط. الدعوى التي يرفعها الأفراد (1)، والثانية ترفعها الدولة ضد المستثمرات الفلاحية (2).

## 1- دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد

من أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري هو أنه ألغى قانون الثورة الزراعية وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي ضمن شروط ضبطها في المادة 76 منه<sup>1</sup>.

يمكن تلخيصها في ما يلي:

- أن تكون الأرض قد حافظت على وجهتها الفلاحية.
- أن يكون المالك شخصا طبيعيا يتمتع بالجنسية الجزائرية.
- أن لا يكون المالك الأصلي قد سلك سلوكا معاديا أثناء حرب التحرير الوطني وأن لا يكون قد ملك الأرض عن طريق معاملة مع المعمر أثناء أو بعد حرب التحرير.
- أن لا يكون المالك قد حصل على أراضي تعويضها أو على مساعدات مالية عمومية من أجل استغلال نشاطات أخرى.
- أن لا يكون المالك الأصليين قد استفادوا في إطار القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/8 إل إذا تخلوا عن هذه الاستفادة.
- الاسترجاع لا يعني إلا المالك الأصلي و ورثته من الدرجة الأولى بشرط أن يلتزموا باستغلالها شخصيا وفي حدود المساحات المحددة لقدرة شخص عادي على الإشتغال بها تطبيقا لقانون رقم 19/87 المذكور سابقا، وأن لا تؤدي المساحات المقطعة إلى إعادة النظر في فعالية المستثمرة الفلاحية القائمة.
- أن لا تكون المساحات المعنية قد تم استصلاحها فعليا في إطار القانون رقم 15/83 المؤرخ في 1983/08/13.

وأضافت المادة 85 مكرر 1 من نفس القانون: "ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة إلى ملاكها الأصليين".

المشرع نص على أن الدولة لا تدفع أي تعويض ولا تتحمل أي عبئ بسبب عدم الاسترجاع إلا إذا تعلق الأمر بأراضي حافظت على طابعها الفلاحي ولكن لم تسترجع لأن ذلك يتسبب في الإخلال بفعالية المستثمرة الفلاحية القائمة التي تدخل ضمنها الأرض<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - قانون رقم 25-90 مؤرخ في 1990/12/18، ج ر عدد 1990/49 معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 1995/09/25 ج ر عدد 1995/55 ص 11.

المشرع عدل في الشروط الموضوعية لإرجاع الأراضي فألغى القيود المستمدة من إيديولوجية الثورة الزراعية ولاسيما الشروط المتعلقة بدرجة الوارث أو الاستغلال المباشر للأرض أو حصول المالك الأصلي على أرض أو مساعدات مالية أخرى من الدولة وحتى المساس بفعالية المستثمرة استبعد للحيلولة دون الاسترجاع، في حين احتفظ المشرع بالشروط الأخرى التي سبق التطرق إليها.

وليس غريباً أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري ضد الأفراد، فنجد قانون المستثمرات الفلاحية يخول للوالي اتخاذ الإجراءات الكفيلة لاسترجاع الأراضي الفلاحية لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي طبقاً للمادة 05 من المرسوم التنفيذي 313-03 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية للأموال الوطنية المدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقاً للتشريع المعمول به.

ولقد صدر في هذا الشأن قرار من مجلس الدولة بتاريخ 2005/07/12 ملف رقم 017891 والذي أكد من خلاله "... أن شروط استرجاع الأراضي في إطار القانون 87-19 مخولة لسلطة الوالي..."<sup>2</sup>

## 2- دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة

للوالي صلاحية دعوى استرجاع الملكية في إطار قانون المستثمرات الفلاحية، وذلك في ظل احترام إجراءات القانون. متخذاً بذلك الإجراءات الكفيلة، ويكون ذلك عن طريق قرار ولائي مبيناً فيه لما يلي:

- سعة القطع الأرضية المسترجعة وموقعها.
- المشروع المقرر.
- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية والذي يغطي كل الضرر الناجم.<sup>3</sup>

يخضع هذا القرار لشكليات الشهر العقاري ويترتب عليه انقضاء جميع الحقوق الممنوحة من الدولة إلى المستثمر الفلاحي. 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 يمنع من رفع دعوى في هذا الشأن ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية أمام الجهة

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 164.

<sup>2</sup> - المادتين (76، 85 مكرراً) من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/12/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25/12/1995، ج ر عدد 55 لسنة 1995. ص 11 و 14.

<sup>3</sup> - راجع المرسوم التنفيذي رقم 313-03 المؤرخ في 16/09/2003 المحدد لشروط و كيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج ر عدد 57، سنة 2003. ص 09.



القضائية الإدارية من أجل طلب استرجاع الملكية المحددة بقرار الوالي لفائدة الدولة، مقابل التعويض المحدد من طرف إدارة الأملاك الوطنية.<sup>1</sup>

أما في إطار القانون رقم **10-03** فيمكن تصور 3 أوضاع لاسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية:

**-الوضعية الأولى :** تتجلى من خلال نهاية مدة الامتياز: عند عدم تجديده أو قبل انتهاء المدة أو إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، وهنا تسترجع الملكية مقابل تعويض تحدده أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10 % كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية الإمتياز بسبب إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

**-الوضعية الثانية:** تتجلى من خلال عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق الامتياز والذي محدد أجله بثمانية عشرة شهرا ابتداء من تاريخ نشر قانون رقم **10-03** لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة انقضاء الميعاد وبعد إعدارين يعتبر الفلاحين المستثمرين متخليين عن حقوقهم مما يخول للإدارة حق استرجاع هذه الأراضي.<sup>2</sup>

**-أما الوضعية الثالثة:** تتجسد من خلال عدم قبول طلب الامتياز فبعد إيداع الملف تتولى اللجنة الولائية التي يترأسها الوالي دراسة الملف، وفي حالة عدم قبوله يعلم الوالي طالب الامتياز عن طريق رسالة معلة برفض الامتياز، وبعدها تسترجع إدارة أملاك الدولة هذه الأراضي طبقا لما كرسته المادة **10** من المرسوم التنفيذي رقم **10-326**.<sup>3</sup>

تجدر الإشارة إلى أن المادة **26** من القانون رقم **10-03** كرست دعوى التعويض المتعلقة باسترجاع الدولة للامتياز والتعويض عن الأملاك السطحية وبهذا الشأن جاء قرار مجلس الدولة الصادر بتاريخ 2007/06/27 ملف رقم **034938** يقضي بذلك قوله: "...حيث قضى بأن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الاستغلال منذ **2004** هو الآخر مؤسس مما يتعين الإستجابة له ..."<sup>4</sup>

## ثانيا- دعوى التعويض عن الأضرار

تعتبر دعوى التعويض الإداري من أهم تطبيقات دعوى القضاء الإداري إنتشارا، وهي دعوى من دعاوى القضاء الكامل تهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية.

<sup>1</sup> زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 43.

<sup>2</sup> المادة 30 الفقرة الأخيرة من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15/05/2010 " وفي هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقا لأحكام هذا القانون " يفهم من عبارة كل الطرق القانونية أن الإدارة يمكن لها الاسترجاع إما بالطرق الإدارية أو القضائية، ص 08.

<sup>3</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ص 12.

<sup>4</sup> مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 034938 المؤرخ في 27 جوان 2007، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، 2009، ص 118.

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

قد تتعلق الدعوى كذلك بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للإمتياز<sup>1</sup> فنصت المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 على أن: "يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة"

خول قانون التوجيه العقاري حق التعويض للملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها طابعها الفلاحي أو نتيجة لاستصلاحها.

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 ويتضمن مبلغ التعويض والغرض الذي سوف تخصص له الأرض "...حيث أن طلب التعويض للمستأنف عن الحرمان من الاستغلال منذ 2004 هو الآخر مؤسس مما يتعين الاستجابة له..."<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: منازعات العقار الحضري

تندرج المنازعات القضائية المترتبة عن الملكية العقارية في مجال العقار الحضري ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام، حيث توسعت رقعة المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها على غرار المنازعات المتعلقة بحقوق الارتفاق وبيع الأملاك العمومية، وتظهر خاصة بمنازعات التنازل عن أملاك الدولة (المطلب الأول) والسكنات الوظيفية (المطلب الثاني) وما يلزمنا للتطرق لها.

### المطلب الأول: منازعات التنازل عن أملاك الدولة

إن تزايد حركة البناء التي قامت بها الإدارة الجزائرية آنذاك لتلبية حاجيات المواطنين المتزايدة عن السكن إثر رحيلهم من الأرياف إلى المدن بحثا عن الشغل، تزايدت ممتلكات الدولة العقارية -البنائيات- مما خلق صعوبة في التسيير على الرغم من إحداث شركات وهيئات كلفت بتسيير تلك الممتلكات، وأدى إلى عجز الدولة عن صيانة تلك البنائيات لما تتطلبه من أموال ونفقات باهضة.

<sup>1</sup> -سمية لنقار بركاهم، مرجع سابق، ص 74.

<sup>2</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009 ص 118.

كل هذه العوامل وأخرى، أدت بالمشروع الجزائري إلى إصدار القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981<sup>1</sup> ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003.<sup>2</sup>

لكن تطبيق هذا القانون على أرض الواقع، أفرز العديد من المنازعات سواء على مستوى الإدارة بالنسبة للطعون التي تقدم أمام اللجان الإدارية أو أمام الجهات القضائية التي حسمت مشاكل عديدة في هذا الصدد. وهو ما وجب علينا تبيانها من خلال تحديد مجال التنازل عن أملاك الدولة (الفرع الأول) ثم تبيان الهيئات المختصة بالفصل في مثل هذه المنازعات (الفرع الثاني).

## الفرع الأول : مجال التنازل عن أملاك الدولة أولا- الأملاك العقارية القابلة للتنازل والغير قابلة للتنازل

### 1- الأملاك القابلة للتنازل

يعتمد في تحديد الأملاك العقارية القابلة للتنازل على المادة 02 من القانون رقم 01-81 المعدل والمتمم، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

أ- الأملاك القابلة للتنازل في إطار القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966<sup>3</sup> وكذلك البنايات التي أعيد دمجها بموجب الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 جانفي 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.<sup>4</sup>
- المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسيورها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981، للإشارة فإن هذا القانون ملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم 00-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80، 2000، ص 24.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004، ج ر عدد 48، 2003 والذي تبعه استدراك في الجريدة الرسمية عدد 19/ 2004، ص 15. ثم عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15 أبريل 2013، ج ر عدد 22، 2003، ص 19.

<sup>3</sup> الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر، عدد 36، 1966، ص 421.

<sup>4</sup> الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 جانفي 1970، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج ر عدد 09، 1970، ص 122. للإطلاع أكثر راجع القرار رقم 78633 مؤرخ في 07/04/1991، مجلة قضائية 1992، عدد 3، ص 167 : من المقرر قانونا بالمادة 15 من الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 جانفي 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة أن العقارات السكنية أو المهنية المؤممة التي أعطيت أو التي 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 مقرا قانونيا.

<sup>5</sup> قرار رقم 89198 مؤرخ في 06/12/1992، مجلة قضائية 1994، عدد 02، ص 195. "ولما ثبت من - مستندات القضية الحالية - أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، ولم تعطي 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 المادة 88 من قانون رقم 80-11 المؤرخ في 13/12/1980 المتضمن قانون المالية 1981 لاسيما 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 القانون رقم 01/81 وكذلك الحقوق التجارية المرتبطة بها.<sup>1</sup>

ب- الأملاك القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269: تشمل الأملاك العقارية القابلة للتنازل في إطار هذا المرسوم في:

- الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- الأملاك العقارية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.
- يشترط أن تكون مستلمة أو موضوعة تحت حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004.<sup>2</sup>

## 2- الأملاك الغير قابلة للتنازل

وهي محددة في إطار أحكام القانون رقم 81-01، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 03-269.

### أ- في إطار القانون رقم 81-01:

- البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها المثبت قانون من المصالح الإدارية المختصة لهدمها.
- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المرافقة أو بعمليات للتجديد تتم تنفيذها للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب.
- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية.

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 281، 282.

<sup>2</sup> - تشير المادة 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07/08/2003، إلى أن الأملاك التي سيتم التنازل عنها هي مجموع السكنات المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول جانفي 2004. على أن يستثنى من هذا المرسوم كل الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفيات التنازل عنها بموجب نص لاحق، ص 18. كما تستثنى من تطبيق أحكام هذا المرسوم السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات الإقليمية المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية 1992، وكذا الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.

- 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 وجماعتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة والهيئات العمومية،<sup>1</sup> وكذلك المساكن الضرورية لممارسة الوظائف، والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.
- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.
- البنايات الفردية من النوع الرفيع.
- المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة وبعد ترخيص من الوزير أو الوزراء المعنيين وتبعاً لعناصر كل ملف وكل فرع نشاط.
- المحلات والعقارات المرتبة كأثار تاريخية.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي.

وعليه وبالنتيجة، فإن قبول طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجارية تابعة للقطاع العمومي بالرفض وعدم القبول، فعلى الإدارة تسبب رفضها سواء بعدم توافر شروط المادة 02 من القانون رقم 01/81 في العقار المراد الحصول عليه أو كون العقار غير قابل للتنازل عليه طبقاً لأحكام المادة 03 من ذات القانون.<sup>2</sup> وهو ما يتجلى من قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا الصادر بتاريخ 1997/03/26 تحت رقم 116647 "غير منشور":

- حيث أن المستأنف عليها كانت مستأجرة من لدن بلدية هيليوبوليس لمحل ذي استعمال مهني كصيدلية، بموجب العقد المؤرخ في 1984/04/01.
- حيث أنه وفي إطار التنازل على أملاك الدولة التمسّت " ب أ " شراء المحل المذكور.
- حيث أنه بمقتضى قرار لجنة الدائرة فإن طلبها قبول بالرفض.
- حيث أنه بناء على طعن المستأنف عليها فإن اللجنة الولائية أيدت قرار الرفض.
- حيث أن السبب الوحيد المثار من طرف اللجنة المذكور يتمثل في كون أن المحل الحالي ذو منفعة عمومية.

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، قرار رقم 144629 مؤرخ في 1999/02/22 صادر عن مجلس الدولة، غير منشور " حيث يستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل يعد سكناً وظيفياً ويدخل في نطاق المرسوم رقم 10/89 الصادر في 1989/02/07 المتضمن تحديد وضبط كيفية التنازل عن السكنات وكذلك المنشور الولائي الصادر في 1990/11/26 والذي يبين الحالات الخمسة التي لا يمكن التنازل عنها ومنها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية مما لا يمكن التنازل عليه "

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق، ص 282 و 283.

- حيث أن المادة 03 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن التنازل على أملاك الدولة صنفت قائمة الأملاك القابلة للتنازل عنها.
- حيث أنه بسبب عدم وضوح أسباب الرفض، فإنه يتعذر بذلك تصنيف المحل المتنازل عليه ضمن الأصناف المنصوص عليها في المادة 03 المذكورة سالفاً.
- حيث أنه، ففي حالة ما إذا كانت لجنة الدائرة والولاية لها الحق في رفض طلب الشراء، فإنه يتعين بالنتيجة تسبب تبرير هذا الرفض وفقاً لمقتضيات المادة 03 من القانون رقم 01/81 السابق الذكر أو طبقاً لمقتضيات المادتين 05 و06 من نفس القانون المتعلقين بالأشخاص الذين يحق لهم الترشح للشراء.
- حيث أن قرار الرفض قد اتخذ بمخالفة مقتضيات القانون 01/81، وأنه يتعين بالتالي القول بأنه اتخذ بخرق القانون.
- حيث أن قضاة الدرجة الأولى عندما أبطلوا قرار الرفض يكونون قد قدروا وقائع الدعوى تقديراً سليماً.<sup>1</sup>

في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003: يستثنى من البيع في إطار هذا المرسوم الأملاك العقارية التالية:

- الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول جانفي 2004.
- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفاءات التنازل عنها بموجب نص لاحق.
- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية.<sup>2</sup>
- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي.<sup>3</sup>

### ثانيا- الأشخاص المستفيدون من عملية التنازل

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الأشخاص، شريطة توافر جملة من الشروط:

أ- بالنسبة للمحلات السكنية: يمكن أن يترشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والمستوفون لالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل الذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 48 و49.

<sup>2</sup> راجع المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 70، 1991.

<sup>3</sup> المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، مرجع سابق.

<sup>4</sup> تشير المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07/08/2003 أن التنازل عن الأملاك العقارية يتم لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص الخاضعين للقانون الجزائري، اعتماداً على القيمة التجارية وذلك لمحاربة كل أشكال

وهو ما أكده القرار رقم **89198** المؤرخ في 1992/12/06 الذي جاء فيه:

"من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما: الحيازة على سند أولا ، وشغل الأمكنة بصفة مستمرة ثانياً."

ومن المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معاً، تعطي الأولوية للشخص الذي يحوز سنداً قانونياً. ولما ثبت- من مستندات القضية الحالية - أن الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة، ولم تعطي مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به، فإنه بالتالي يعد غير قانوني ولا ينتج آثاره.<sup>1</sup>

وتجدر الإشارة أن الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم الطلاق لحضانة الأولاد لا يخول لها القانون الاستفادة منه لأن حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة.<sup>2</sup>

**ب- بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي أو المهني:** يمكن أن يترشح لإكتسابها الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية وكذا شركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية والذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون.<sup>3</sup> وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.

ومن ثم فلا يجوز للمسير الحر مثلاً أن يترشح للشراء في إطار القانون رقم **01/81** لأن هذه الأمكنة منحها القانون للمستأجر الأصلي وهو ما يتجلى من القرار رقم **62093** المؤرخ في 1990/06/16، المجلة القضائية 1992، العدد 02، ص 153: "من المقرر قانوناً أنه يمكن أن يترشح لإكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي كما هي مقررة في المادة **02** من القانون رقم **01/81** الأشخاص الطبيعيين ذوو الجنسية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن."

المضاربة على هذه الأملاك، على أن تؤخذ بعين الاعتبار عدة معايير خاصة منها السعر الأساسي للمتر المربع الذي يضرب في معيار يحدد حسب كل منطقة جغرافية وهو ما أكده القرار المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، ج ر عدد 12، لسنة 2004.

<sup>1</sup>- قرار رقم 89198 مؤرخ في 1992/12/06، مجلة قضائية 1994، عدد 02، ص 195.

<sup>2</sup>- قرار رقم 81197 مؤرخ في 1990/12/23، مجلة قضائية 1996، العدد 01، ص 85: "من المقرر قانوناً أنه يجوز للقاضي في حالة الطلاق لأن 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 سنداً للملكية. ومن ثم فإن إبطال عقد التنازل - لفائدة الزوج - في قضية الحال ليس له أي مبرر قانوني.

نقلا عن عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق ص 286.

<sup>3</sup>- قرار رقم 97696 مؤرخ في 1992/10/25، مجلة قضائية 1993، العدد 04 ص 161.

" من المقرر قانوناً أنه يترشح لإكتساب المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي الأشخاص الطبيعيين ذوو الجنسية الجزائرية الذين يثبتون أنهم المستأجرون الشرعيون وأنهم مستوفون لالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم في هذه الأماكن.

ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن المطعون ضده لا تربطه بالطاعة المألقة للمحل المتنازع عليه أية علاقة إيجارية قانونية، فإن قضاة الموضوع برفضهم طلب الطاعة بطرد المطعون ضده خالفوا القانون."

وبالتالي فإن المسير بموجب عقد توثيقي للمحل التجاري لم يستوف الشروط المنصوص عليها أعلاه و من ثم فإن القرار المتضمن التنازل عن المحل التجاري الحر يعد مشوباً بعيب مخالفة القانون.

كما أن الاستفادة من التنازل يجب أن لا تتعدى بأي حال من الأحوال:<sup>1</sup>

- محل واحد للاستعمال السكني.<sup>2</sup>
- محل واحد للاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي.

وهذا من أجل تكريس مبدأ المساواة بين أفراد المجتمع في الاستفادة من عملية التنازل. أما أولاد الشاغل المتوفي الذين لم يبلغوا سن الرشد ، والذي تتوفر فيه شروط التنازل، فيجوز لهم أن يترشحوا لاكتساب المحل القابل للتنازل على الشيوع بواسطة وليهم الذي يعمل لحسابهم في إطار التشريع المعمول به في هذا المجال. مع بقاء الشيوع إلزامياً إلى غاية بلوغ أصغر ولد سن الرشد.<sup>3</sup>

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

أحدثت من أجل سير عملية التنازل عن الأملاك التابعة للدولة لجانا إدارية خاصة للنظر في هذه العملية (أولا) وإمكانية الطعن أمام القاضي الإداري للأشخاص الذين تم المساس بحقوقهم (ثانياً).

### أولاً- الأجهزة الإدارية المستحدثة للنظر في الطعن المتعلق بعمليات التنازل

#### 1- اللجنة البلدية

كانت هذه اللجنة تسمى في ظل القانون رقم **01/81** بلجنة الدائرة، ثم استبدلت تسميتها بلجنة مابين البلديات بموجب المادة **09** من القانون رقم **03/86** المؤرخ في **04** فبراير **1986**.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المادة 08 من قانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - قرار رقم 137821 مؤرخ في 13/04/1997، مجلة قضائية 1997، عدد 01، ص 111 : " من المقرر قانوناً أنه لا يسمح ببيع أكثر من سكن للدولة في كامل التراب الوطني لشخص واحد ، ولما كان ثابتاً في قضية الحال - أن المستأنف قدم تصريح كاذب يؤكد فيه بأنه ليس له مسكن آخر غير السكن الموجود بمدينة القل المراد شرائه. فإن القضاة بقضائهم بإبطال قرار البيع طبقوا صحيح القانون. "

نقلاً عن عمر عمدي باشا ويلي زروقي، مرجع سابق، ص 287.

<sup>3</sup> - راجع المادة 10 من القانون رقم 01/81 المعدلة والمتممة بموجب المادة 07 من القانون رقم 03/86 المؤرخ في 04/02/1986 المعدل والمتمم للقانون رقم 01/81.

<sup>4</sup> - نص المرسوم التنفيذي رقم 269/03 مؤرخ في 07/08/2003 على إنشاء لجنة الدائرة للفصل في طلبات الشراء في أجل (03) أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

وتتكون هذه اللجنة من رئيس الدائرة رئيساً.

ممثل المدير الولائي لأملاك الدولة.

- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن.

- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري.

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



ترسل ملفات الاكتساب إلى هذه اللجنة التي تسلم وصل الاستلام مقابل ذلك، وتقوم بإبداء رأيها في طلبات التنازل بعد فحص الملفات المعروضة.

## 2- اللجنة الولائية

وهذه اللجنة يرأسها الوالي وهي مكلفة بما يلي:

- تنشيط العمليات التي تجربها لجنة مابين البلديات ومراقبتها.
- النظر في الطعون المقدمة من المترشحين للاكتساب ضد القرارات التي اتخذتها لجنة مابين البلديات.
- تقديم عرض دوري للجنة الوطنية عن نتائج العملية.<sup>1</sup>

تجدر الإشارة إلى أن التظلم الإداري المسبق في هذه الحالة يعد إجراء جوهري قبل رفع الدعوى وهو ما أكده مجلس الدولة في القرار رقم **209380** المؤرخ في 2000/03/27: "حيث تنص المادة 33 من القانون 01/81 أنه يجوز لكل مترشح للاكتساب يرى أنه مغبون أو أن حقوقه أغفلت أن يرفع طعنا إلى اللجنة الولائية في ظرف الشهرين التاليين لتاريخ تبليغ القرار المتخذ ضده".

حيث أنه تطبيقا لهذه المادة يتضح أن مثل هذه القرارات غير قابلة للطعن فيها مباشرة أمام الغرفة الإدارية بل أمام اللجنة الولائية والتي يمكن بعد ذلك الطعن فيها قضائيا.

حيث أنه على هذا الأساس يتعين عدم قبول الدعوى شكلا.

**ج- اللجنة الوطنية:** يترأسها وزير الداخلية والمجموعات المحلية على المستوى الوطني . أسندت لها المهام التالية:

- السهر على تطبيق التنظيم المعتمد في مجال عملية التنازل.
- تتابع عمل اللجان وتقديم عرض الحكومة حول تطوير وسير العملية.<sup>2</sup>

تجدر الإشارة إلى أنه ليس من اختصاص ولا صلاحية إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بالولاية تلقي الطعون بالعملية المتعلقة بعملية التنازل كما هو جاري العمل به في بعض الجهات، والتي تبقى من اختصاص اللجان الإدارية المشار إليها أعلاه دون سواها، وهو ما نبهت إليه المحكمة العليا في القرار رقم **110/633** المؤرخ في 1991/07/25،

<sup>1</sup> - طبقا لنص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 2003/08/07 توجه الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة لدى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ. وتتكون اللجنة الولائية من :

- الوالي رئيسا.  
- المدير الولائي لأملاك الدولة.  
- المدير الولائي المكلف بالسكن.  
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني. ص 20.  
<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق، ص 290.

مجلة تطبيقات قضائية في المادة العقارية لسنة 1995، ص 249: " من المقرر قانونا أنه ليس لإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل تحرير عقود التنازل عن المساكن التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة، لأن دورها ينحصر في تحرير وتحضير عقود التنازل ليس إلا."

ولما ثبت في قضية الحال أن إدارة أملاك الدولة لدائرة عين البيضاء قد رفضت تسليم العقود لأصحابها بحجة أن المديرية العامة للأمن الوطني أخطرتها بأن المساكن المتنازع فيها غير قابلة للتنازل، فإنه ليس لها أية سلطة قانونية للتصرف على هذا النحو.

لأنه كان على المديرية العامة للأمن الوطني أن ترفع الأمر إلى لجنة الطعون للولاية لإبطال مقررات التنازل إذا توافرت الشروط لمثل هذا الإبطال، لا أمام إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية."

### ثانيا- اختصاص القاضي الإداري

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري، مثلها مثل منازعات الدومين. والاستثناء هو خضوعها لاختصاص القاضي العادي عند وجود تخويل قانوني أي نص صريح في القانون.<sup>1</sup>

بالرجوع إلى المادة 35 من القانون 01/81 نجدها تنص على ما يلي: " يجوز للأفراد المترشحين لشراء الأملاك أن يرفعوا طعنا نزاعيا في حالة رفض تظلمهم إلى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام les juridictions de droit commun وخلافا للمادة 35 التي تجعل المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن دومينها الخاص من اختصاص المحاكم العادية<sup>2</sup> فإن اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أو في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل<sup>3</sup> مفسرة نص المادة 35 المشار إليها أعلاه على أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة Le juge de droit commun pour

<sup>1</sup> - إلا أن القاعدة في فرنسا اختصاص القضاء العادي والاستثناء هو اختصاص القاضي الإداري.

<sup>2</sup> - المقصود بجهات القانون العام (les juridictions de droit commun) هي المحاكم العادية لا الجهات القضائية الإدارية، وهذا المصطلح معروف في التشريع والفقهاء الفرنسيين يقصد به دائما المحاكم العادية.

<sup>3</sup> - غير أنه يؤخذ على اتجاه المحكمة العليا هذا، عدم تمييزه في مجال الاختصاص بين عقود التنازل والقرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل، إذ أخضعتها كلها لولاية نظر الغرفة الإدارية الجهوية بحجة أن قرار الرفض صادر عن الوالي بصفته رئيسا للجنة الولائية للتنازل. لكن الصحيح هو أن تختص الغرفة الإدارية المحلية بنظر دعاوى بطلان عقود البيع الناتجة عن القانون رقم 01/81 بوصفها قاضي القضاء الشامل، لأن الاختصاص في النظر في مدى شرعية العقود الإدارية يعود لقاضي العقود الإدارية (أي القضاء الشامل) ولا يغير من الأمر شيئا كون العقد هنا مؤسس على قرار الوالي - رئيس اللجنة الولائية للتنازل - برفض التظلم، فموضوع الدعوى يبقى هو إبطال العقد، وأكبر دليل على ذلك هو أن من شروط دعوى الإلغاء أن يكون موضوعها قرارا إداريا تنفيذيا، وتطبيقا لهذا الشرط درج القضاء الإداري على عدم قبول دعوى الإلغاء التي يكون موضوعها عقدا إداريا بينما يظل الاختصاص بإلغاء قرارات التنازل في حد ذاتها من اختصاص الغرف الجهوية، لأن موضوع الدعوى هنا هو حقيقة إبطال قرار الوالي - رئيس اللجنة الولائية - برفض التظلم في قرار التنازل الصادر عن لجنة ما بين البلديات. - راجع: مسعود شهبوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 471.

**l'administration c'est le juge administratif** وفي حالات أخرى أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الإدارية مؤسسة موقفها على أن عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص بالدولة هي عقود إدارية لا يجوز إلغائها إلا من طرق القاضي الإداري. وبالرجوع إلى القانون الإداري الفرنسي الذي هو المصدر التاريخي للقانون الإداري الجزائري، يتضح أن المادة 335 من القانون رقم 01/81 هي فعلا من استثناءات الإختصاص، إذ في فرنسا يؤول الإختصاص للمحاكم العادية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالدومين الخاصة للدولة. والاستثناء هو خضوع العقود الإدارية المتعلقة بالتنازل عن الدومين الخاص للقضاء الإداري حسب الاتجاه الحديث للاجتهاد.

ولعل عمومية نص المادة 35 هي التي أدت بالمحكمة العليا إلى الخروج عنها كلية، وقد أصابت فيما ذهبت إليه، لأنه لا يستساغ ولا يعقل أن يكون المقصود بالمادة 35 من القانون رقم 01/81 هو تخويل الإختصاص بصفة مطلقة للمحاكم العادية، لأنه لو طبق نص المادة المذكور حرفيا لأصبحت المحاكم العادية هي المختصة في قرارات التنازل وكذلك عقود البيع الإدارية، وحينها يطرح السؤال ما الجدوى من وجود جهات قضائية إدارية طالما أصبحت المحاكم العادية مختصة بالنظر في منازعات هي من صميم القانون الإداري (القرارات والعقود الإدارية)؟ لكن إذا كان قضاء المحكمة العليا قد أصاب عندما كرس اختصاص الجهات القضائية الإدارية خاصة في مسائل العقود والقرارات الإدارية المتعلقة بعملية التنازل عن الدومين الخاص- لأنها من صميم القانون الإداري وامتيازاته - فضلا على أن موضوع هذه العقود يتضمن شروطا غير مألوفة في القانون الخاص فإنه لم يكن موفقا عندما عمم اختصاص القاضي الإداري على باقي المنازعات الأخرى (غير العقود والقرارات الإدارية) <sup>1</sup> معتمدا على تصور مفاده أن جهات القانون العام بالنسبة للإدارة هي جهات القضاء الإداري.

غير أنه يمكن تصور بعض مجالات اختصاص المحاكم العادية خارج منازعات القرارات والعقود المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة والمجموعات المحلية في مجال المنازعات المتعلقة برسم الحدود أو المتعلقة بتحديد ما يعتبر من الأجزاء المشتركة وما يعتبر أجواء خاصة ... إذ لا تظهر الإدارة في مثل هذه المسائل (خارج قرارات التنازل أو عقود البيع) كسلطة عامة، بل تبدو كأى شخص عادي يتصرف أو يقوم بتسيير أمواله الخاصة. وعلى الأرجح أن تكون نية المشرع قد اندرجت ضمن هذا الإطار في المادة 35 من القانون رقم 01/81.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - حيث أكدت المحكمة العليا في القرار رقم 56291 المؤرخ في 16/07/1988 على الولاية العامة للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن تطبيق قانون 1981/02/07 : "حيث أن الاجتهاد القضائي للمحكمة العليا مستقر على أن الجهات القضائية الإدارية هي وحدها المختصة بالبت في المنازعات المتولدة عن تطبيق هذا القانون، وأن الغرفة الإدارية بالمجلس قد أخطأت بالتالي عندما صرحت بعدم اختصاصها وأنه يتعين إلغاء القرار."

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق، ص 292.

**المطلب الثاني: منازعات السكنات الوظيفية**

رغم ضبط المشرع النظام القانوني للسكن الوظيفي، إلا أن الاجتهاد القضائي الجزائري لم يستقر في مجال الاختصاص، بحيث استمر تنازع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية. لكن استقر الأمر إلى أن الأمر يعود لاختصاص القضاء الإداري في فحص مشروعية القرار المانح للاستفادة من السكن من طرف الهيئة المستخدمة فيما إذا كان به عيب من العيوب التي تجعله قابلا للإلغاء (الفرع الأول) وكذا النظر في دعاوى التعويض (الفرع الثاني) حيث أن عقد الإيجار الذي ينجر عن مقرر إداري يخضع لاختصاص القاضي الإداري وليس القاضي العادي.

**الفرع الأول : فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي**

المبدأ العام الذي اعتمده المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو المعيار العضوي الذي يخضع لاختصاص القاضي الإداري في كل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيه سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، وهي القاعدة العامة لمنح الاختصاص للقاضي الإداري وفقاً لمعايير تركز اختصاصه لفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي (أولاً) ما دفعنا للبحث عن طريقة فحص هذه المشروعية من طرف القاضي الإداري (ثانياً).

**أولاً- معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية**

إن المعايير المعتمدة لاختصاص القاضي الإداري في المنازعات الإدارية هي نفسها المعتمدة في تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية من خلال المعيار العضوي (1) والمعيار المادي (2).

**1- المعيار العضوي**

طبقاً لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المشرع الجزائري ذهب للتكريس بالمعيار العضوي في تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية طالما أن الإدارة طرفاً في النزاع سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

وهو ما أكده مجلس الدولة في عدة قرارات صادرة عنه، من بينها القرار رقم 108740 المؤرخ في 1996/03/31 الذي جاء فيه: " حيث أن عقد الإيجار ينجر عن مقرر إداري يخضع لاختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي."

- حيث أنه في هذه الدعوى لم يطلب إبطال المقرر 19 المؤرخ في 1990/06/05 المحرر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المتعلق بهذا المسكن.

- حيث أن المقرر المؤرخ في 1999/05/15 يحل بقرار إداري وعليه لاختصاص القاضي الإداري طبقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- حيث أن المادة 04 من القانون 17/89 المؤرخ 1989/12/31 لا تسمح للمجلس الشعبي المؤقت حق التصرف في أملاك البلدية، وأن إيجار هذه الأملاك يدخل ضمن أعمال التسيير.<sup>1</sup>

وهناك من يكيف قرار منح الامتياز على أنه عقد إيجار، وبالتالي يخضع في منازعاته إلى جهات القضاء العادية لأن الإدارة تتصرف كشخص عادي وتتعامل مع الأفراد وفقاً لقواعد القانون الخاص.<sup>2</sup>

فالمنازعات المتعلقة بالإيجارات بصفة عامة سواء تعلق الأمر بأماكن معدة للسكن أو لمزاولة مهنة أو الإيجارات التجارية فإن المنازعات التي تنشأ بين المؤجر والمستأجر، سواء بخصوص الإيجار، فسخه، رفع بدل الكراء، الطرد وإلى غير ذلك كلها من اختصاص القاضي العادي.

غير أنه يجب تمييز هذه المنازعات عن المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية التي تمنح للموظف من طرف الإدارة المستخدمة بسبب الوظيفة، فهذه لا تتعلق بإيجار مكان معد للسكن، وهي في الواقع من اختصاص القاضي الإداري وهذا طبقاً لأحكام المرسوم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07<sup>3</sup> الذي ينص صراحة على أن المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب عقد امتياز أو تخصيص التي تعتبر من العقود الإدارية ولا تكيف على أنها عقد إيجار.

إن مقررات تخصيص السكنات الوظيفية ليست عقود إيجار، وهو ما وفق في تكيفه القضاء الإداري في اجتهاداته، وأكد مجلس الدولة في عدة قرارات أنه مختص لأن امتيازات المسكن الوظيفي لا يمكن اعتباره علاقة إيجارية تخضع لأحكام المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية، فأكد مجلس الدولة في القرار رقم 13271 المؤرخ في 17 فيفري 2004 أن السكن... مرتبط بمزاولة الوظيفة فقط، وليس له أي طابع اجتماعي، ولا يتعلق بعلاقة المؤجر بالمستأجر الذي يخضع للقضاء العادي، مما يجعل اختصاص القاضي الإداري ثابت للنظر في هذه الدعوى، ليستبعد معه الدفع المثار بعدم الاختصاص النوعي.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 60.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق، ص 27 و 28.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 08 فبراير 1989، المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية هذه السكنات، ج ر ، عدد 06، 2002، ص 160.

<sup>4</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق، ص 27.

## 2- المعيار المادي

بالرجوع إلى نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها قد نصت على الدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، في حين أنها لم تذكر الهيئات والشركات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاقتصادي باعتبار أن هذه الأخيرة بإمكانها أن تمنح سكن وظيفي.

إن القانون رقم 01-88 المؤرخ في 1981/02/07 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية نص على حالتين إذا تحققتا فإن النشاط الذي تمارسه المؤسسة العمومية الاقتصادية يعد عملا إداريا وذلك بنص المادتين 55 و56.

حيث تنص المادة 55 منه على ما يلي: " عندما تكون المؤسسة العمومية 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 الأملاك العامة من طبيعة إدارية."

كما تنص المادة 56 على أنه: " عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة، وتسلم بموجب ذلك، وبإسم الدولة ولحسابها ترخيصات وإنجازات وعقود 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." <sup>1</sup>

فإذا تحققتا هاتين حالتين فإن النشاط الذي تقوم به المؤسسة العمومية الاقتصادية يعد عملا إداريا. وبناء على ذلك تعتبر المساكن التي تمنحها المؤسسات العمومية الاقتصادية لعمالها مساكن وظيفية ومن تم تخضع المنازعات بها لاختصاص القاضي الإداري وفقا للمعيار المادي وإذا تحقق الشرطان التاليان:

- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للامتياز.
- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة.

<sup>1</sup> - قانون رقم 01-88، مؤرخ في 12 جانفي 1988، يتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، ج ر عدد 02، 1988، ص 38.

## ثانيا- كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري

إن منح امتياز السكن الوظيفي يتم بموجب تصرف صادر بالإرادة المنفردة للسلطة الإدارية المختصة فيعتبر سند الامتياز قرارا إداريا وبالتالي فإنه يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء من خلال فحص مشروعية قرار الامتياز في إطار دعوى الإلغاء من قبل القاضي الإداري من خلال فحص المشروعية الخارجية (1) وكذا الداخلية (2).

## 1- فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز

تتعلق المشروعية الخارجية للقرار الإداري بصفة عامة بالأركان الخارجية له، وتتمثل في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.

أ- عيب عدم الاختصاص: عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من اختصاص عضو آخر.

تقوم الإدارة العامة على مبدأ تقسيم وتوزيع الاختصاص بين مختلف هيئاتها ولأشخاص العاملين بها وذلك من أجل تحسين الأداء الإداري وتحديد المسؤوليات بحيث يسند إصدار أي قرار إداري إلى شخص أو موظف معين بذاته وعليه فإنه يمكن تعريف الاختصاص على أنه " القدرة أو المكنة أو الصلاحية المخولة لشخص أو جهة إدارية على القيام بعمل معين على الوجه القانوني."

إن عدم الاختصاص يعتبر كعيب من العيوب التي تصيب القرارات الإدارية والتي تجعلها محلا للإلغاء وهي عدم القدرة على مباشرة عمل معين جعله القانون من سلطة هيئة أو فرد آخر.

يأخذ عيب عدم الاختصاص شكلين رئيسيين هما:

- عدم الاختصاص الجسيم.
- عدم الاختصاص البسيط.

في مجال قرارات الامتيازات الخاصة بالسكنات الوظيفية فإن أي منح أو إلغاء لامتياز أو تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة. تنص المادة 03 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 والأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته. "

وتنص المادة **04** من نفس المرسوم على: " يكون منح المساكن التي تحوزها المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري ناتجا عن مقرر يصدره رئيس المؤسسة ويؤشره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا."

أما المادة **05** منه فتتص على ما يلي: " يكون منح المساكن التي تمنحها 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." <sup>1</sup>

يثبت الامتياز إذا سواء في إطار الضرورة الملحة للخدمة أو 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.

يتبين لنا مما سبق ذكره أنه في حالة ما اتخذ قرار المنح أو الفسخ خلافا لأحكام هذه المواد يعتبر قرار الامتياز مشوبا بعيب عدم الاختصاص ويمكن للقاضي الإداري إلغاءه لعدم مشروعيته الخارجية.

**ب- عيب الشكل والإجراءات:** إن القرارات الإدارية لا تقتضي إتباع إجراءات معينة أو اتخاذ أشكال محددة أو إفراغها في قوالب خاصة وذلك كقاعدة عامة ولكن قد ينص القانون على إجراءات وأشكال معينة يؤدي عدم احترامها وخرقها إلى إصابتها بالفسخ الإداري ما يسمح للقاضي الإداري باتخاذها وجها للإلغاء.

فإصدار قرار إداري وجب احترام بعض الشكليات والإجراءات والقاضي الإداري لا يشترط احترام جميع الأشكال لكي لا يشل النشاط الإداري. فمخالفة الشكليات الأساسية هي التي تسمح بالإلغاء بواسطة دعوى تجاوز السلطة. ولقاضي الموضوع السلطة التقديرية الواسعة حسب كل حالة على حدة.

إن منح امتياز المسكن الوظيفي باعتباره تصرف بالإدارة المنفردة للإدارة يجب أن يحترم الأشكال والإجراءات المحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم **10/89**. سواء في عملية المنح أو الفسخ.<sup>2</sup>

وقد صدر قرار عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 17 جوان فيما يلي :  
"حيث أن المدعى يطلب من هيئة المجلس بتاريخ 17 جوان 2000 في القضية رقم **99/333** إلغاء القرار الصادر عن مديرية أملاك الدولة لولاية قسنطينة المؤرخ في

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 10-89، المؤرخ في 08 فبراير 1989، يحدد كفاءات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح هذه الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، مرجع سابق، ص 160.

<sup>2</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 10/02/1989، مرجع سابق، ص 160.



1998/10/01 والذي ألغى الامتياز على السكن الوظيفي الذي منح له سنة 1990 حيث أن المدعي كان يشغل منصب مسؤول عن الحياة الجماعية. حيث أن هذه الوظيفة قد انتهت ... مما جعل مدير أملاك الدولة وباقتراح من مدير المعهد يلغي الاستفادة."

الملاحظ من خلال هذا القرار أن القاضي تأكد من إتباع الإجراءات المنصوص عليها والمتمثل في موافقة مدير الهيئة المستخدمة بأحكام المادتين 3 و8 من المرسوم التنفيذي 10-89. بحيث تأكد أن مدير أملاك الدولة لم يصدر قرار إلغاء الاستفادة إلا بناء على اقتراح الهيئة المستخدمة التابعة لها العون، وعليه اعتبر أن قرار إلغاء امتياز المسكن قرار شرعي.

## 2- فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز

يمكن أن يكون القرار الصادر في مجال الامتياز السكني مخالفا للمشروعية الداخلية أي معيبا في جانبه الداخلي ما يجعله قابلا للإلغاء القضائي، وتتمثل هذه العيوب في عيب الانحراف في استعمال السلطة، وعيب مخالفة القانون.

أ- **عيب الانحراف في استعمال السلطة:** يصيب القرار الإداري عيب انحراف السلطة حينما تنحرف الإدارة بالسلطة حينما تسيئ استعمالها من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف وأغراض غير مشروعة، إن المشروعية الداخلية تتعلق بموضوع التصرف، وإن الجهات القضائية طرحت أمامها عدة قضايا تتعلق بتجاوز السلطة ومخالفة القانون، نجد أن القاضي الإداري في العديد من القضايا المتعلقة بالمساكن الوظيفية تفحص صحة الوقائع المادية، ففي قرار صادر عن مجلس الدولة مؤرخ في 16 ديسمبر 2003 ملف رقم 15134 جاء فيه: " إن من غير المنازع فيه أن السكن محل النزاع هو سكن اجتماعي تابع للقطاع الصحي لسيدي عيش خصصه للمعارض في إطار وظيفته فقط، وأن مدة شغله محددة بممارسة الوظيفة، وأنها تنتهي عند انتهاء علاقة العمل كما هو الشأن في قضية الحال وأنه عكس ما دفع به الطبيب، فإن وظيفته كطبيب أخصائي لا تندرج في القائمة "أ" ولا في القائمة "ب" من القرار الوزاري المشترك والتي حدد على سبيل الحصر."<sup>1</sup>

في هذا القرار تأكد القاضي الإداري أن الوقائع المادية صحيحة، وتأكد أن الموظف قد انتهت مهامه وأضاف أن المنصب الذي يشغله بصفته طبيب لا يعطيه الحق في الإستفادة من امتياز المسكن الوظيفي، بالتالي رفض إلغاء القرار الصادر عن الهيئة المستخدمة، القطاع الصحي لسيدي عيش.

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 15134، مؤرخ في 16 ديسمبر 2003.

في قرار آخر صادر عن مجلس الدولة مؤرخ في 01 فيفري 1999 ملف رقم **141580** جاء فيه: "إن وجود حائط بين البنايتين لا يشكل انفصالا ولا تغييرا في الطبيعة القانونية للمسكن المتنازع عليه، مادام هذا المسكن من سكنات الخدمة وضروريا لممارسة الوظيفة."

**ب- عيب مخالفة القانون:** يقصد بعيب مخالفة القانون أن يكون القرار الإداري معيبا في فحواه أو مضمونه بمعنى أن يكون الأثر القانوني المترتب عن القرار الإداري غير جائز أو مخالفا للقانون أيا كان مصدره سواء كان مكتوبا كأن يكون دستوريا، تشريعا أو لائحيا ويعتبر من أكثر العيوب وقوعا من الناحية العملية. فالرقابة عليه تنصب على جوهر القرار وموضوعه للكشف عن مطابقتها أو مخالفته للقانون.

مخالفة القانون في مجال السكنات الوظيفية تظهر في عدم احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم **10/89** المؤرخ في 1989/02/07، وكذا عدم مراعاة أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 1989/05/17 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة.

ويأخذ عيب مخالفة القانون عدة أشكال منها :

- **المخالفة المباشرة للقاعدة القانونية:** والتي تتحقق عندما تقوم الإدارة بتجاهل القاعدة القانونية وتتصرف كأنها غير موجودة وقد تكون المخالفة إيجابية للقاعدة القانونية كما لو أصدرت الإدارة قرار بتعيين موظف دون الالتزام بشروط التعيين أو المخالفة السلبية للقاعدة القانونية كحالة رفض الإدارة منح ترخيص لأحد الأفراد بمزاولة مهنة معينة وهي تعلم أنه مستوف لجميع الشروط القانونية لذلك.

- **الخطأ أو سوء تفسير النص القانوني:** وتتحقق عندما تخطئ الإدارة في تفسير القاعدة القانونية فتعطي القاعدة القانونية المعنى غير المعنى الذي قصده المشرع والخطأ في تفسير القاعدة القانونية فترتكب السلطة الإدارية غلط قانوني عندما تفسر نص قانوني بصفة غير ملائمة حين تصدر قرارها تطبيقا للنص القانوني.

- **الخطأ في تقدير الوقائع المادية:** بحيث تعطي للإدارة للوقائع المادية التي اعتمدها مفهوما خاطئا ويترتب عن ذلك إسناد خاطئ للقواعد القانونية التي تحكمها.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - أ/ محمد كريم، محاضرات السنة الثالثة قانون عام، المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2020/2019.

يجب على القاضي الإداري في كل هذه الحالات القيام بالتحقق من حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدارها للقرار، فالقرار الإداري يصبح مخالفا 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.<sup>1</sup>

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

دعوى القضاء الكامل هي الدعوى التي ترمي إلى فحص مدى شرعية تصرف الإدارة والحكم بإلغائه إذا ثبتت عدم شرعيته ثم تتصدى للتعويض المناسب جبرا للضرر الناجم عن هذا العمل الغير مشروع والضرر كما أن هذه الدعوى تخاصم وتهاجم السلطات الإدارية التي صدر منها النشاط الإداري غير المشروع والضرر ولا تنصب على مهاجمة ومخاصمة التصرف الإداري غير المشروع ذاته كما هو الحال مع دعوى الإلغاء التي تنصب وتتركز على مخاصمة ومهاجمة القرار الإداري غير المشروع في ذاته. فإذا طلب شخص بالتعويض عن ضرر أصابه نتيجة تنفيذ أشغال عامة فإن مهمة القضاء الإداري لا تقف عند التدقيق فيما إذا كان القرار الإداري مطابقا للقانون أو مخالفا له ولا عند حد إلغاء القرار المذكور بل تتجاوز ولاية المحاكم الإدارية إلى الحكم بالتعويض لصاحب الحق.

قد تؤدي المساكن الوظيفية إلى نشأة منازعات القضاء الكامل، وفي دعوى القضاء الكامل تكون سلطة القاضي واسعة بالقياس إلى سلطات القاضي في دعاوى فحص المشروعات، حيث تتعلق سلطات البحث والكشف عن مدى وجود الحق لرافع الدعوى إلى سلطة البحث عما كان إذا أصيب هذا الحق بفعل النشاط الإداري وبمناسبة هذا العمل منح المشرع القاضي الإداري سلطة الفصل في دعاوى الطرد(أولا) ودعاوى تحميل المسؤولية وفرض التعويضات (ثانيا).

### أولا- سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية

إن دعاوى الطرد من المساكن الوظيفية تعتبر من أكثر المنازعات المتعلقة بالمساكن الوظيفية، يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بالطرد من السكنات الوظيفية بسبب فسخ الامتياز (1) أو انعدام سند الامتياز (2).

<sup>1</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 76.

**1- الطرد بسبب فسخ الامتياز**

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

صدر 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 شاغل السكن.

**نصت المادة 08 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي 10-98 "أنه في حالة فسخ الامتياز أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه".<sup>1</sup>**

فإذا تم إلغاء الامتياز يجب على الشاغل إخلاء المسكن في ظرف ثلاثة أشهر، وإلا تعرض للطرد.<sup>2</sup> ففي القرار الصادر عن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء البويرة بتاريخ 2003/11/09 أنه: "... وحيث بالإطلاع على مقرر التنازل عن السكن محل النزاع الصادر عن مصالح المدعية لا سيما البند الثاني منه الذي ينص على عدم حق البقاء في المسكن بعد انتهاء عمل المستفيد لدى مركز التكوين المهني، وكون علاقة العمل انتهت بإحالاته على التقاعد كما ثبت من الوثائق المقدمة في الملف فلا يحق له البقاء في المكان ويتعين إلزامه وكل شاغل بإذنه بالخروج منها."

إن إخلاء شاغل السكنات الموجهة للموظفين بوجه خاص لا يحتمل التأخير ما يفرض اللجوء إلى القضاء الإستعجالي. وهو ما أكد عليه مجلس الدولة مقررًا: "حيث أنه 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 ضررا 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 أن استمرارية المرفق العام المرتبط بهذا المسكن يبرر الاستعجال في رفع الدعوى أمام القاضي الفاصل في المسائل الإستعجالية."

<sup>1</sup> - انظر المادتان 8فقرة 02 والمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10، مرجع سابق، ص 160 و 161.

<sup>2</sup> - Nasri Hafnaoui, Expulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite, revue du conseil d'etat, N 05 ,2004,P35 .

وهناك عدة قرارات صادرة عن مجلس الدولة بالطرد حيث أكد فيها مجلس الدولة أن مادام المسكن ممنوح بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل المسكن، فعند انتهاء العلاقة الوظيفية ينتهي الانتفاع بالسكن الوظيفي، فالمسكن لم يمنح في هذه الحالة إلا بسبب الوظيفة، وإذا زالت الوظيفة سقط حق الانتفاع، كما أنه يتعين القول أن إخلاء هذه السكنات الموجهة بالأخص للموظفين لا يتحمل التأخير، لذا يعود الاختصاص لقاضي الاستعجال كما سبق التطرق إليه سالفًا.

و أكد مجلس الدولة في القرار **11173** بتاريخ **17 جوان 2000**. ما يلي: " أنه منذ إحالته على التقاعد على المستأنف إخلاء السكن الوظيفي الذي يشغله. "

وفي قرار آخر صادر **15 جوان 2004** رقم **14103** " حيث أن استفادة المستأنف من امتياز السكن قد ألغي بموجب المقرر الصادر عن مديرية التربية لولاية سطيف المؤرخ في **02 نوفمبر 1989** بسبب إحالة المستأنف على التقاعد، حيث صار يشغل المسكن الوظيفي بدون وجه ولا سند قانوني. "

كما نصت المادة **31** من المرسوم التنفيذي رقم **89-89** المؤرخ في **20 جوان 1989** المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها<sup>1</sup> على أن الساكن الذي منح له المسكن الوظيفي في إطار منح المساكن لصالح الخدمة والذي يجب عليه دفع الإيجار بأنه في حالة لم يبرئ المستأجر ذمته من التزاماته في مجال الإيجار بعد **06** أشهر من حلول أجل الاستحقاق و **03** إنذارات بالوفاء دون نتيجة فإن المبالغ المستحقة منه تقتطع كما هو الشأن في الضرائب وذلك عملاً بأحكام المادة **154** من القانون رقم **87-20** المؤرخ في **23 ديسمبر 1987** وفي هذه الحالة يتعرض المخالف للمتابعة القانونية قصد طرده من المسكن زيادة على الفسخ التلقائي لعقد إيجاره ولا يحصل الفسخ أو الطرد إلا بعد **12** شهراً على أجل الاستحقاق الأول الموفى به.

## 2- الطرد لانعدام سند الامتياز

يتعرض للطرد الشاغل الذي ليس بحوزته سند امتياز لفائدته، لأن الشغل في هذه الحالة يعد تعدياً، وقد ذكر مجلس الدولة بتاريخ **2004/06/15**<sup>2</sup> أن شغل المساكن بضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند الامتياز تحت طائلة الطرد، فقرر: " ... حيث أنه وإن اعتبرنا أن مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شغل مساكن

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 89-89 المؤرخ في 20 جوان 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية التابعة لها، ج ر عدد 26، مؤرخة في 28 جوان 1989، ص 691.

<sup>2</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 مؤرخ في 2004/06/15 قضية ( ح ن ) ضد المديرية الولائية للبريد والمواصلات لولاية البليلة، مجلة مجلس الدولة، عدد 05، 2004، ص 138.

فإن هذه المساكن لا يمكن شغلها إلا بمقتضى سند امتياز عملاً بأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 10-89 المؤرخ في 07 /02/ 1989.

وإنه بالفعل فإن أحكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند امتياز وأن المادة 10 من المرسوم نفسه تنص على اتخاذ إجراء الطرد في حالة انعدام هذا السند.

وإنه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبرراً إذا جاء مطابقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه. "

### ثانياً- سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية

يحكم القاضي بالتعويض في دعوى المسؤولية لمن لحقه ضرر بعد إثبات هذا الأخير ارتكاب الخطأ من المسؤول أي الشخص الذي تسبب في الضرر.

إن المرسوم التنفيذي رقم 10-98 المؤرخ في 07 فبراير 1989 لم يحدد حقوق وواجبات الهيئة المستخدمة والشاغل للسكن الوظيفي فيما يخص الترميمات والصيانة، لذلك تدخل القاضي الإداري في هذا المجال وفقاً للقواعد العامة.

وعليه لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو توزيعها إلا وفقاً لما تقتضيه الترميمات الإيجارية، وفي حالة ما إذا قامت الهيئة المستخدمة ذاتها بأعمال التهيئة تحت نفقتها ومسئوليتها بصفتها الهيئة المسيرة، فإن أي نزاع من هذا القبيل مع المقاول المتفق عليها تتحملها الهيئة المستخدمة وللقاضي الإداري السلطة الواسعة في فرض التعويضات أو الغرامات ضد هذه الهيئات.

فبتاريخ 2012/10/01 ألزمت المحكمة الإدارية بالبويرة بلدية بئر اغبالو بأن تدفع للمقاول 497.408.30 دج عن أشغال إعادة تهيئة السكن الوظيفي.<sup>1</sup>

أما الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10-89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ويتعلق الأمر بالتزام الشاغل بشغل الأمكنة واستعمالها للسكن وفقاً للغرض المخصص لها، وإجراء الإصلاحات التي تدخل ضمن الترميمات الإيجارية، فهي من صميم مسؤولية الشاغل ويلزم بالتعويض عن كل إخلال بهذه الالتزامات.

<sup>1</sup> - المحكمة الإدارية، حكم رقم 12/00087 بتاريخ 2012/10/01 في قضية مقاوله أشغال البناء (ق.ك) ممثلة من طرف مسيرها (ز.ع) ضد بلدية بئر اغبالو ممثلة في شخص رئيس البلدية، قرار غير منشور (ملحق رقم 09).

# الفصل الثاني

اختصاص القاضي الإداري  
في منازعات الملكية العقارية  
الخاصة

إن الملكية العقارية الخاصة من الحقوق المقدسة التي كفلها الدستور وإعلانات حقوق الإنسان وقد عرفها المشرع الجزائري على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها ، وقصد ضمان حماية هذه الأملاك أقر المشرع الجزائري عدة وسائل وأدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته من جهة وتمكن القاضي الإداري من بسط رقابته من جهة ثانية.

من بين هذه الوسائل التي أتاحتها المشرع، نجد النصوص القانونية المنظمة للحيازة وكذا أدوات التحقيق العقاري في المناطق غير المسوَّحة، بالإضافة إلى عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية في المناطق المسوَّحة. رغم هذه النصوص ونظرا للمشاكل التي تطرحها تولدت عنها عدة نزاعات عقارية أولى القاضي الإداري للنظر فيها في حالة وجود طرف إداري في النزاع (المبحث الأول)

وإذا كان الأصل في جميع دساتير العالم هو حماية حق الملكية العقارية الخاصة، فإن مقتضيات تقييدها تفرض بالمقابل إيجاد آليات قانونية تكفل تعويض المالك نتيجة حرمانه من سلطاته الجوهرية، هذه الغاية تطورت غايتها وشروط ممارستها، وكان نتيجة هذا التطور الاعتراف بنسبية حق الملكية العقارية الخاصة وتدرجها لمعيار مرن يتوافق والمصلحة العامة المفروضة عليها، وبالتالي فإن فرض هذه القيود يمثل مبررا شرعيا للمساس بهذا الحق المضمون دستوريا، والذي يخول لمالك العقار أن يستعمل حقه شرط عدم مخالفته القانون. ما يجعل الإدارة تلجأ أحيانا إلى إصدار قرارات إدارية تكتسب من خلالها أملاكا وحقوقا عقارية على حساب الملكية الخاصة للأفراد. من أهم تلك القرارات نجد تلك المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية فهذا الأسلوب يعد إجراء إداريا، تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية، أو حقوقه العينية العقارية تحقيقا للصالح العام، يجد هذا الأسلوب سنده التشريعي في المادة 20 من دستور 1996 وكذا القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بما في ذلك الأشكال والإجراءات الواجبة الإلتباع عند اتخاذ القرارات الإدارية التي قد تكون مشوبة بإحدى العيوب التي تجعلها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري (المبحث الثاني)



## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة

### المبحث الأول: منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة

يعتمد المشرع في إثبات الملكية العقارية الخاصة على العديد من السندات القانونية والتي تختلف من حيث طبيعتها ومصدرها ومدى حجيتها، فالملكية الخاصة حق مكفول دستوريا وهو ما نصت عليه المادة 52 من الدستور بقولها "الملكية الخاصة مضمونة" وعليه فإن كل اعتداء أو مساس من طرف الإدارة على الملكية يترتب عليه قيام المتضرر برفع دعوى أمام القاضي الإداري، لكن عدم وجود ترتيب منظم للقواعد والنصوص القانونية المتعلقة بالمنظومة العقارية أدى إلى ظهور عدة نصوص قانونية جاءت من أجل تنظيم وترتيب هذه المنظومة.

وقد عرفت الجزائر أثناء فترة الاحتلال ازدواجية في نظام الشهر واستمرت هذه الازدواجية بعد الاستقلال بحيث كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي مطبقا على الأراضي المحررة عقودها إلى جانب النظام المستمد من الشريعة الإسلامية والمستند على الإشهاد والكتابة العرفية والحيازة. غير أن هذا النظام قد نتج عنه العديد من المنازعات نتيجة عدم وضوح معالم الملكية العقارية والتشعب فيما يتعلق بالسندات المثبتة لها (المطلب الأول) ما جعل المشرع الجزائري يسعى جاهدا للقضاء على الفوضى التي عمت في الجزائر من حيث تحديد معالم الملكية العقارية والتوجه نحو العمل بنظام آخر الذي يعتمد على العقار أساسا لعملية الشهر، رغم ذلك لم يخلو من نزاعات تتعلق أساسا بكيفيات الشهر فضلا عن الحقوق الواجبة الشهر.

### المطلب الأول: منازعات لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة

إن سوء استغلال عقود الشهرة المعدة بموجب المرسوم 83-352، وثغراته القانونية وتناقضاته العملية وتكديس الملفات على مستوى المحاكم نشأت عنها عدة نزاعات قضائية (الفرع الأول) نتيجة لذلك أدى بالمشرع الجزائري إلى إلغاء العمل بهذا المرسوم صراحة وذلك من خلال المادة 24 من المرسوم التنفيذي 08-147، المؤرخ في 2008/05/19 وعمل على تدارك الفراغات التي تضمنها بإصدار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 لتطهير الحقوق العقارية التي تكون محلا للحيازة من دون إسنادها إلى سند أو تلك التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل تاريخ 1961/03/01<sup>1</sup> ما تترتب عنه منازعات سواء أمام الإدارة أو الجهات القضائية خاصة الإدارية منها (الفرع الثاني).

<sup>1</sup> تضمن المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21/05/1983 من إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، حيث نص على إجراءات سريعة وبسيطة تمكن كل شخص حائز لعقار تابع للأملك العقارية الخاصة حيازة هادئة وعلنية ومستمرة لا ليس فيها في الأراضي غير الممسوحة، أن يتقدم بطلب إلى الموثق المختص إقليميا من أجل إعداد عقد الشهرة بناء على شهادة الشهود للحصول على عقد الملكية.

## الفرع الأول: منازعات شهادة الحيازة

يترتب على تسليم شهادة الحيازة آثارا عديدة بالرغم من كونها مجرد سند إداري لإثبات الحيازة للحائز، حيث ذهب المشرع الجزائري إلى معاملة الحائز المتحصل على هذه الشهادة معاملة المالك رغم قيامها على مجرد تصريحات الحائز مدعومة بشهادة الشهود، فقد منح للحائز صلاحيات هامة بموجب شهادة الحيازة مثل الحصول على رخصة البناء وترتيب رهون عقارية من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية كما أعطى للحائز الحق بالاحتجاج بالملكية و إثارة التقادم المكسب أثناء التصفية النهائية للعقار.<sup>1</sup>

غير أن شهادة الحيازة تكون محلا للمنازعة القضائية من طرف المالك الحقيقي للعقار الذي يحوز سند الملكية إذ أن كل الصلاحيات الممنوحة للحائز على شهادة الحيازة تعتبر إجحاما في حق المالك الحقيقي الأمر الذي يعطي له الحق في رفع دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي لإصدار هذا السند (أولا) وأيضا المحافظ العقاري لشهره لهذا السند رغم وجود سند ملكية لهذا العقار (ثانيا).

## أولا : رفع دعوى ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي

تنص المادة 40 من القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري على أن: " يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم وزيادة على ذلك يمكن أن تحدد عن طريق التنظيم لاعتبارات ذات منفعة عامة، القطاعات التي يمكن السلطة الإدارية أن تباشر في شأنها في الشروع في إجراء جماعي لتسليم شهادات الحيازة ".<sup>2</sup>

المؤهل لإعداد شهادة الحيازة هو رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين ووفقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم. ولهذا يحق للمالك الحقيقي الذي بحوزته سند ملكية مشهر أن يرفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الواقعة بدائرة اختصاصها العقار محل شهادة الحيازة، وذلك من أجل المطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع تعويضه عن الأضرار التي لحقت به جراء ما قام به الحائز على ذلك العقار من بناء أو رهن لفائدة المؤسسات المالية.<sup>3</sup>

انظر د/ عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د ط، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009، ص 192. كما نصت المحكمة العليا على عقد الشهرة قبل إلغائه في قرار لها تحت رقم 197347، المؤرخ في 28/06/2000 المنشور في مجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ج 2، لسنة 2004، أين أقرى مبدأ مفاده: " الرسمية لازمة تحت طائلة البطلان في جميع العقود المتضمنة نقل ملكية العقارات " اعتمادا على المادة 12 من الأمر 70-91 المدرج مضمونها في نص المادة 324 مكرر من القانون المدني الجزائري وكذلك على المادة 16 من الأمر 75-74. نقلا عن يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 49.

<sup>1</sup> - حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محمد أولحاج، البويرة، 2015، ص 37.

<sup>2</sup> - المادة 40 من القانون 90-25، مرجع سابق، ص 1564.

<sup>3</sup> - عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، الفكر البرلماني، عدد 18، 2007، ص 139.

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 عن البلدية وقد صدر عن مجلس الدولة " حيث من الثابت قانوناً أن شهادة الحيازة باعتبارها قرار إدارياً فردياً تقبل الطعن بالإلغاء من كل ذي صفة ومصالحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ"<sup>1</sup>

حقاً ينفرد به رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوقيع هذا السند الإداري، بعد تحقيق إداري يقوم به بواسطة مصالحه لمراقبة مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيازة. كما يتأكد من توفر شرط مدة السنة المحددة في المادة 02 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها.<sup>2</sup>

كون شهادة الحيازة سند إداري صادر عن هيئة إدارية فإن الاختصاص القضائي يؤول للقضاء الإداري وهذا حسب المواد 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>3</sup>

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

إن إلغاء هذه الشهادة الإدارية لا يكون بأثر رجعي ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير عن حسن نية.

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

لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيازة المشهورة دون أن تشير إلى التصرفات التي تكون قد رتبها رغم أن معظم المحامين يطلبون في عرائضهم إلغاء شهادة الحيازة وإبطال كل التصرفات الناتجة عنها. ففي حكم صادر عن المحكمة الإدارية بالبويرة بتاريخ 2012/07/09 تم القضاء بإلغاء شهادة الحيازة فقط رغم طلب الإلغاء وإبطال التصرفات الناتجة عنها فقط نطقت ب: " الحكم بإلغاء شهادة الحيازة الصادرة لفائدة

<sup>1</sup> - 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.

<sup>2</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 1991 /07/27 الذي يحدد كفاءات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر عدد 36، 1991.

<sup>3</sup> انظر المواد 800 و 801 من القانون 08-09، مرجع سابق، ص 75.

المدعى عليه الصادر 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 الحيابة

أعطى القانون للمالك الحقيقي الحق في رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري ضد المحافظ العقاري الذي قام بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية مشهر سابقا لذلك العقار، فقد نصت المادة 22 من الأمر رقم 74-75 بأنه " يجب على المحافظ العقاري قبل قيامه بإجراء الشهر التحقق من هوية وأهلية الأطراف وفي صحة الوثائق المطلوبة قصد الإشهار " 2

بالرجوع إلى المادة 23 من الأمر رقم 74-75 المتعلق بالمسح العام وتأسيس السجل العقاري، نجدها تقضي أن الدولة مسؤولة عن الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية عمله. 3

كما نصت المادة 24 من الأمر المذكور أعلاه على أنه " تكون قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا. "

رغم منح المشرع المالك الحقيقي حق طلب إلغاء شهادة الحيابة إلا أن الإلغاء لا يكون بأثر رجعي ولا يمس التصرفات التي قام بها الحائز لفائدة الغير حسن النية، لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيابة المشهورة دون الإشارة إلى التصرفات التي تكون قد رتبها. 4

#### الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري

قد تنتهي عملية سير التحقيق العقاري إلى رفض التحقيق العقاري، من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا عندما لا تؤدي نتائج التحقيق والمعاينة إلى نتيجة (أولا).

كما يمكن أن يتم رفض شهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بهذه العملية، وفي 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 القانون رقم 02-07 (ثانيا).

<sup>1</sup> المحكمة الإدارية، حكم رقم 00020 بتاريخ 2012/07/09، قضية السيد (ب، أ) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرار غير منشور (ملحق رقم 08).

<sup>2</sup> انظر المادة 22 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق، ص 1208.

<sup>3</sup> المادة 23 من الأمر رقم 74-75، مرجع سابق، ص 1208.

<sup>4</sup> زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 86.

**أولا : رفع دعوى ضد المدير الولائي للحفظ العقاري**

إن نتائج التحقيق المؤقتة المضمنة في المحضر المؤقت الخاضع لعملية التحقيق الواسع على مستوى بلدية موقع العقار، يمكن أن يتم المنازعة فيه في الآجال القانونية من قبل ذوي الشأن بتقديمهم الاعتراض كمرحلة أولى (1) ثم يتم دراستها من قبل المحقق العقاري الذي يستدعي الأطراف لجلسة التي قد تتوج بتحرير محضر صلح أو عدم صلح (2)

**1- تقديم الاعتراض**

يتقدم الحائز بطلب فتح تحقيق عقاري، وبذلك يقوم المدير بتعيين محقق عقاري الذي يقوم بتلقي في الميدان تصريحات المعني التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحيازة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته، ومن ثم يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير، وتنتهي العملية بإعداد محضرا مؤقتا ومحضرا نهائيا.<sup>1</sup>

يحرر المحقق العقاري محضرا مؤقتا مسببا قانونا، يتضمن نتائج التحقيق (15) خمسة عشر يوما بعد تاريخ تنقله إلى عين المكان، ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه، بحيث يكون محل نشر عن طريق اللصق 30 يوما في مقر بلدية موقع العقار خلال 08 أيام على الأكثر بعد تاريخ تحريره، ما يسمح لكل ذي مصلحة من ملاك أو حائزين مجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار بإثارة أي اعتراض أو احتجاج يتم قيده في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، وذلك في مدة مفتوحة تساوي 30 يوما بعد 08 أيام من بداية مدة لصق المحضر المؤقت، وعند الاقتضاء ينتقل المحقق العقاري من جديد إلى الميدان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني.<sup>2</sup>

قد يتم تقديم الاحتجاجات عن طريق إرسال أو تبليغ الاعتراضات لمصالح مديرية الحفظ العقاري المختصة، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 140.

راجع المادة 10 من القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ص 12.

<sup>2</sup> - راجع المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008، متعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، 2008، ص 04.

<sup>3</sup> - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 326.

تستوجب عملية تلقي الاعتراضات فتح سجلا خاصا لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي مرقما ومؤشرا تسلسليا لتقيد فيه هذه الاعتراضات.<sup>1</sup>

## 2- تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ويحرر إثرها محضر صلح أو محضر عدم صلح.<sup>2</sup>

يمكن للمحقق العقاري قبل إجراء محاولة الصلح أن يقوم بانتقال ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين والحائزين من الجيران أو كل مدع آخر بحقوق عينية في العقار المعني.<sup>3</sup>

إذا تم الاتفاق بين أطراف النزاع يعد المحقق العقاري محضر الصلح ومحضرا نهائيا يسلمه إلى المدير الولائي مرفقا بالملف والتقرير المفصل.<sup>4</sup>

أما إذا فشلت محاولة الصلح، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف فورا، في هذه الحالة يجب لمن أثار الاحتجاج أو الاعتراض في أجل شهرين من تاريخ تحرير هذا المحضر، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>5</sup>

يجب شهر الدعوى القضائية أمام المحافظة العقارية المختصة، خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلبى الأجل المحدد لتقديمها وهو شهران.<sup>6</sup>

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح إلى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.<sup>7</sup>

إذا لم تشهر الدعوى خلال ثمانية أيام المقررة قانونا، تتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سلفا.<sup>8</sup>

<sup>1</sup> - راجع المادة 11 من القانون رقم 02-07، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، مرجع سابق، ص 12.

<sup>2</sup> - المادة 12 من القانون رقم 02-07، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، مرجع سابق، ص 12.

<sup>3</sup> - عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 324.

<sup>4</sup> - راجع المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ص 05.

<sup>5</sup> - Mr.Bioutnadir", une'portant institution dA propos de la loi n° 07\_02 du 27 février 2007 procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d' enquête fonciè p 32

<sup>6</sup> - لمزيد أكثر حول إجراءات شهر الدعاوى القضائية راجع: محمد كنانة، شهر الدعاوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص 53 وما يليها.

<sup>7</sup> - بمقتضى الفقرتين 2 و3 من المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، " يقوم المحافظ العقاري بإشهار الدعوى القضائية في الحال بالتأشير على البطاقة العقارية المؤقتة المنصوص عليها في المادة 27 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، التي تقضي إلى فتح بطاقة باسم الطالب أو المعني ويدون عليها تعيين العقار والإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى القضائية."، ص 05.

<sup>8</sup> -- المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 147-08، مرجع سابق، ص 05.

## ثانيا- المنازعة أمام القاضي الإداري

تنص المادة 17 من القانون رقم 02-07 على ما يلي: " إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقررًا مسببًا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يكون المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة خلال الآجال المقررة قانوناً ... " و بالتالي المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة.

إذا صاحب الطلب لا تتوفر فيه شروط التقادم المكسب أن يحزر مقررًا مسببًا برفض الترقيم العقاري. بعد ذلك يبلغ مقرر الرفض إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو إلى الوالي عندما يتعلق الأمر بالإجراء الجماعي، ويكون المقرر قابل للطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة.<sup>1</sup> و يبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى المعني أو الوالي في أجل أقصاه 06 أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري المنصوص عليه في المادة 04 من القانون المذكور.<sup>2</sup>

كما أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية.<sup>3</sup>

بالنسبة للاختصاص النوعي، استناداً لنص المادتين 800 و 801 من ق.ا.م.ا<sup>4</sup> في دعوى إلغاء القرارات الإدارية التي تكون الدولة أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها تكون من اختصاص القضاء الإداري، أما بالنسبة للاختصاص الإقليمي نصت عليه المادة 803 من القانون السالف الذكر التي أحالتنا للمادة 37 من نفس القانون فالاختصاص يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار، وفي هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي الموجود على مستوى الولاية التي تم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء فردياً أو جماعياً. ترفع الدعوى خلال شهرين من تاريخ تبليغ مقرر الرفض، ويجب أن تكون عريضة الدعوى مشهورة لدى المحافظة العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، كما تكون موقعة وجوباً من قبل المحامي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - نذير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون رقم 02-07 المؤرخ في 2007/02/27، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010، ص 24.

<sup>2</sup> - انظر عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 226.

<sup>3</sup> - المادة 18 من القانون رقم 02-07، مرجع سابق، ص 13.

ما يفهم من هذه المادة أن هناك دعويين، دعوى إدارية ودعوى جزائية في آن واحد ويتم تطبيق في هذه الحالة المادة 182 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك بإرجاء القاضي الفصل في الدعوى الأصلية إلى حين صدور الحكم في التزوير.

<sup>4</sup> - المادة 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 75.

<sup>5</sup> - المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق، ص 04.

**المطلب الثاني: منازعات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة**

كثيرة هي المنازعات المرتبطة بالدفتر العقاري باعتباره الأثر الجوهري لعملية المسح العقاري، بحيث تبدأ أثناء التقييم العقاري بنوعيه المؤقت والنهائي، فتقبل المنازعة الإدارية في النوع الأول وتفرض المنازعة القضائية على النوع الثاني التي قد تكون قبل تسليم الدفتر العقاري.

كما تظهر منازعات أخرى بعد تسليم الدفتر العقاري والتي يمكن عرضها فقط على القضاء الإداري عن طريق دعوى إلغاء الدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا.

المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني ما يترتب عنه إلغاء سلطان الإدارة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى والاعتماد على القيد وحده لوجود هذه التصرفات.<sup>1</sup>

يعرف القيد على أنه مجموع إجراءات وقواعد قانونية وتقنية تشمل كل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات سواء كانت كاشفة- منشئة - ناقلة - معدلة أو منهيبة لحق عيني عقاري أصلي أو تباعي بغض النظر عن نوع التصرف عقدا كان أو حكما أو قرارا إداريا وسواء كان مصدر الحق تصرف قانوني أو واقعة مادية.

لكن 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 قد يتم استعمال هذه السلطة بطريقة تعسفية إضراراً بحقوق الغير الذين يمكنهم الطعن لاحقا بعد الإضرار بالحق الذي قيده المحافظ العقاري بالشهر (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: التصرفات العقارية الواجبة الشهر**

القيد هو إجراء ضروري في الحياة العصرية لضمان تأمين المعاملات العقارية والقروض الممنوحة للتعامل في العقارات، كما أن القيد هو شرط لنقل الملكية في العقارات والحقوق العينية الأخرى بصفة عامة، بغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة المتصرف أو الجهة التي أصدرته سواء كان كاشفا أو منشئا للحق فإنه لا وجود له إلا بقيدته بمصلحة الشهر العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، مرجع سابق، ص 63.

<sup>2</sup> - راجع المادة 793 من القانون المدني، ج ر عدد 78، 1975، ص 1041.

بالإضافة إلى المادة 16 من الأمر رقم 75-74، مرجع سابق، ص 1207.

- تجدر الإشارة هنا إلى أن الإدارة المكلفة بشؤون الشهر العقاري عموما سواء المحافظات العقارية أو مكاتب الحفظ وأقسامها وحتى مديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات لا زالت متخلفة في عملها وبعيدة عن الاستفادة من التكنولوجيا المعلوماتية الجديدة، إذ لا زالت أعمال الإيداع والشهر والبحث عن المعلومات بوجه خاص تتم بالطريقة اليدوية القديمة وتستعمل فيها الفهارس والسجلات الضخمة المعرضة دوما لخطر



## أولا- التصرفات الواجبة الشهر

- كل العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني.
- حقوق الورثة والموصى لهم المتعلقة بالعقار.<sup>1</sup>
- الحجز العقاري والتصريح بالرغبة في الشفعة.<sup>2</sup>
- قرار القابلية للتنازل في إطار نزاع الملكية للمنفعة العمومية.<sup>3</sup> وقرارات تعيين الحدود والتصنيف المتعلقة بالإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية. بالإضافة إلى قرار إنشاء المستثمرات الفلاحية.<sup>4</sup>
- القرارات والأحكام القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية التي تكرر حقوق عينية عقارية أو تعدل أو تغير في هذه الحقوق أو تكشف عنها ( حكم رسو المزاد<sup>5</sup>، الأحكام المتعلقة بالقسمة، حكم ثبوت الشفعة، الحكم المكرس لاكتساب الملكية بالتقادم).<sup>6</sup>
- دعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.<sup>7</sup>
- العقود والقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة التي تنشأ حقوق عقارية.
- كل التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية ( الإيجارات لمدة 12 سنة، المخالصات و الحوالات).<sup>8</sup>

الاهتراء والقدم نتيجة حفظها وكثرة استعمالها يوميا. إذ لم تدخل لحد اليوم تكنولوجيا الإعلام الآلي بشكل مباشر في عمليات الشهر، بالرغم من أن ذلك لا يتطلب جهدا كبيرا حتى تلتحق إدارة الشهر العقاري بركب المؤسسات الأخرى سواء المالية أو القضائية أو غيرها من المؤسسات التي أصبحت تستغني شيئا فشيئا عن الأوراق والسجلات. كما أنه لا بأس من الشروع في استعمال الإعلام الآلي في عمليات الشهر من الآن بمناسبة كل عملية جديدة وبهذه الطريقة يمكن أن تتحول كل السجلات إلى سجلات معلوماتية ما عدا الأرشيف القديم الذي لا بأس أن يبقى محفوظا في السجلات القديمة.

- <sup>1</sup>- انظر د/ ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 286 وما يليها.
- <sup>2</sup>- تنص المادة 801 من القانون المدني الجزائري على أنه " يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريقة كتابة الضبط وإلا كان هذا التصريح باطلا ولا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا ".، ص 1041.
- وتنص المادة 806 من نفس القانون على أنه " لا تكون حجة على الشفيع الرهون والاختصاصات المأخوذة ضد المشتري وكذلك كل بيع صدر منه وكل حق عيني رتبته المشرع أو ترتب عليه إذا كان ذلك قد تم بعد تاريخ شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة على أن يبقى للدانين المسجلة ديونهم ما لهم من حقوق الأفضلية فيما آل المشتري من ثمن العقار ".، ص 1042.
- <sup>3</sup>- المادة 25 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ج ر عدد 21، 1991. معدل ومتمم، ص 696.
- <sup>4</sup>- المادتان 12 و 33 من القانون رقم 87-19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. 1921 و 1923.
- <sup>5</sup>- كانت المادة 394 من قانون الإجراءات المدنية تنص على أنه " تنتقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المحجوز عليه التي كانت له على العقارات الراسية عليها المزاد ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية ويتعين على الراسي عليه المزاد أن يقوم بتسجيل سنده بمكتب الرهون (أي المحافظة العقارية) خلال الشهرين التاليين لتاريخه وإلا أعيد البيع على ذمته بالمزاد ويجب أن يوشر بذلك التسجيل من الأمين على هامش سند الملكية للمحجوز عليه. " وبعد إلغاء قانون الإجراءات المدنية بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية حلت المادة 762 من القانون الجديد محل المادة 394 وجاء نصها كما يلي: " تنقل إلى الراسي عليه المزاد كل حقوق المدين المحجوز عليه التي كانت له على العقارات أو الحقوق العينية العقارية المباعة بالمزاد العلني وكذلك كل الارتفاقات العالقة بها ويعتبر حكم رسو المزاد سندا للملكية. يتعين على المحضر القضائي قيد حكم رسو المزاد بالمحافظة العقارية من أجل إظهاره خلال أجل شهرين من تاريخ صدوره. "
- <sup>6</sup>- انظر جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر، 2006، ص 86 وما يليها.
- <sup>7</sup>- انظر ويس فتحي، مرجع سابق ص 300 وما يليها.
- <sup>8</sup>- لمزيد من التوضيحات راجع د/ ويس فتحي، مرجع سابق، ص 304 وما يليها وكذا جمال بوشنافة، مرجع سابق، ص 99.

## الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن الشهر

إن قرارات المحافظ العقاري سواء كانت برفض الإيداع أو برفض الإجراء تكون قابلة للطعن فيها أمام القضاء.<sup>1</sup> والقضاء المختص نوعياً بهذه الطعون هو القضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي، وعلى رافع الدعوة ضرورة احترام أجل شهرين ليرفع خلاله دعواه وذلك تحت طائلة عدم القبول لفوات الآجال، ويبدأ حساب هذا الأجل من تاريخ وصول التبليغ الموجه من المحافظ العقاري إلى الموقع على شهادة الهوية، أو إلى الشخص المعني ضمن الأشكال المنصوص عليها في المواد **107 ، 108 ، 110** من المرسوم **63-76**.<sup>2</sup>

وبناء على ذلك تنشأ المنازعة العقارية المتمثلة في منازعة الشهر العقاري في دعويين دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري وبالتالي يمكن للأفراد الطعن في قراراته خوفاً من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطة بطريقة تعسفية (أولاً)، و الاستفادة من التعويض عن الضرر اللاحق نتيجة صدور هذه القرارات عن طريق دعوى التعويض (ثانياً).

## أولاً- دعوى الإلغاء

إن حدود سلطة القاضي الإداري بالنظر في منازعات الشهر العقاري تتوقف في حدود إلغاء القرار الإداري دون أن تكون له سلطة التقرير بإعادة النظر في قرارات المحافظ العقاري أو في الترقيم، أو إلزام الإدارة باتخاذ قرار معين كما لا يملك القاضي الإداري سلطة الحل محل الإدارة، وعليه فإن منازعات الشهر العقاري المطروحة أمام القاضي الإداري تتعلق بإلغاء قرار من القرارات الإدارية الصادرة عن المحافظ العقاري أو عن المحافظة العقارية.<sup>3</sup> يتم الطعن في قرارات المحافظ العقاري عملياً 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 للمحكمة الإدارية.<sup>4</sup> وقد أكدت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المؤرخة في **22 مارس 1993**، على ضرورة شهر الدعاوى القضائية وذلك لحفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، إلا أن هذا الشهر لا يحول دون وقف إجراء الشهر اللاحق، على عكس الأوامر الإستعجالية التي توقعه لمدة معينة بشرط أن تكون هذه المدة محددة في الأمر الإستعجالي.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - راجع المادة 24 من الأمر 74-75، مرجع سابق، ص 1208.

<sup>2</sup> - راجع المواد 107-108-110 من المرسوم 63-76، ص 511 و 512.

<sup>3</sup> - ليلي لبيض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، الجزائر، 2011، ص 346.

<sup>4</sup> - محمد كنانة شهر الدعاوى القضائية، مرجع سابق، ص 53-54.

<sup>5</sup> - راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 01355 مؤرخة في 22 مارس 1993 المتعلقة " بطلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص. "

هذه الدعاوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري على المستوى المحلي أمام المحكمة الإدارية، وضد المدير العام للأماكن الوطنية على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

### ثانيا- دعوى التعويض

بالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر 74-75 نستنتج أن الدولة مسؤولة عن الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، فيحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى التعويض على الدولة استنادا لنص المادة، وذلك في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم بمرور 15 سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ.<sup>3</sup>

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

أما في حالة ارتكاب خطأ جسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري.<sup>4</sup>

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، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا.

<sup>1</sup> - راجع المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 6508 مؤرخة في 21 أوت 2007 متعلقة ب " منازعات التمثيل أمام الجهات القضائية".

<sup>2</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 213.

<sup>3</sup> - ويس فتحي، مرجع سابق، ص 382.

<sup>4</sup> - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية، مرجع سابق، ص 214.

الملاحظ في هذا المقام أن المشرع في المادة 23 من الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري ماعدا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه، إلا أنها تختلف عن تلك المنصوص عليها في المواد 136 و 137 من القانون المدني، إذ هذه الأخير تقضي رجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقتصر الرجوع على حالة الخطأ الجسيم فقط.<sup>1</sup>

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 المشهورة المضرة بحقوق الأفراد. إلا أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن فيها من أجل إلغائها أو إبطالها وذلك بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: منازعات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق الأساسية المحمية والمكرسة في أغلب التشريعات فهو حق مالي يمنح للأفراد حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في أموالهم ذلك في إطار القانون، إلا أن لهذه القاعدة استثناء يتمثل في نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية بحيث أعطى المشرع للإدارة سلطة اللجوء لنزع أملاك الخواص من أجل تحقيق نفع عام وذلك باستعمال طرق ودية، وفي حالة عدم وصول إلى اتفاق يرضي الطرفين جاز للإدارة اللجوء إلى اقتناء الأملاك بالطرق الجبرية ويترتب على هذا النزع تعويض عادل ومنصف.<sup>3</sup>

وبما أن إجراء نزع الملكية يعتبر من الإجراءات المعقدة والمهمة فقد وضع المشرع حماية للملكية الفردية مجموعة من الإجراءات الواجبة الإلتباع من طرف الإدارة، وإخضاعها لرقابة القضاء لمنع الإدارة من التعسف في استعمال سلطتها في هذا الحق.

يلعب القاضي الإداري دورا مهما في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية<sup>4</sup> وهو يسعى إلى تحقيق التوازن بين حقوق الأفراد ومدى احترام الإدارة لصلاحياتها الممنوحة لها قانونا باعتبارها جهاز تنفيذي منفصل عن السلطة القضائية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> يقول الأستاذ جمال بوشنافة في هذا الصدد :

" لاشك أن هذا يوفر الطمأنينة في عمل المحافظ العقاري ويدعم نظام الشهر العيني، لأن مسألة حلول الدولة محل المحافظ العقاري في دفع التعويض يجعل من الدولة ضمانا أو كفيلا موسرا دائما وقادرا على دفع التعويض في كل الأحوال. "، مرجع سابق، ص 215.

<sup>2</sup> راجع المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 63-76، مرجع سابق، ص 507.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 117.

تنص المادة 677 من القانون المدني على ما يلي: " إن نزع الملكية أو أحد الحقوق العقارية للمنفعة العامة، يكون مقابل تعويض عادل و منصف. "، ص 1033.

<sup>4</sup> عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 118.

فالقاضي الإداري لا يتدخل تلقائياً في عملية نزع الملكية بل يتطلب تحريك خصومة قضائية من طرف أحد أطراف عملية نزع الملكية 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

تتم عملية نزع الملكية وفق إجراءات شكلية محددة بنصوص قانونية تختلف من دولة لأخرى، ففي الجزائر نجد القانون **91-11** المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية ذات الطابع الاستثنائي.

وإذا كان القانون قد اعترف للإدارة بممارسة سلطة النزع، إلا أنه أقر للأفراد بحق الطعن ضد قرارات الإدارة المتعلقة بإجراءات نزع الملكية والتي هي الطعن ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية **(الفرع الأول)** ثم إمكانية الطعن ضد قرار القابلية للتنازل **(الفرع الثاني)** المتضمن حصر الأملاك وأصحاب الحقوق العينية وقيمة التعويض المقترح. وفي الأخير يستطيع الملاك استرجاع الملكية المنزوعة عن طريق دعوى استرجاع في حالات محددة قانوناً **(الفرع الثالث)**

### الفرع الأول: منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر التصريح بالمنفعة أحد أهم الإجراءات الجوهرية في عملية نزع الملكية، إذ أن المشرع حين أعطى للإدارة سلطة النزع قيدها بمجموعة من الإجراءات حتى لا تتعسف في استعمال سلطتها وتضر بالغير أصحاب الحقوق العقارية.<sup>2</sup> هذا القرار كباقي القرارات الإدارية الأصل فيها أن تكون مشروعة وما على الطاعن إلا إثبات عدم مشروعيتها وبيان العيوب التي قد تلحقها والتي لا تخرج عن عيوب خارجية **(أولاً)** وأخرى داخلية **(ثانياً)**.

### أولاً- العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة قراراً إدارياً<sup>3</sup> باتفاق الفقه والقضاء حتى لو صدر عن رئيس الجمهورية كما هو الشأن في مصر ورغم أن التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عند هذا الحد بل يمتد إلى تحديد نوعيته الإدارية فردياً كان أو تنظيمياً؟

دور القاضي الإداري في المنازعة الإدارية يمتاز بالطابع الاستقصائي بالنظر إلى عدم المساواة في سلطات أطراف النزاع الماثلة أمامه.  
<sup>1</sup> - للتوسع أكثر راجع د/ أحمد رحمانى، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، مركز التوثيق والبحوث الإدارية، المجلد 4، العدد 2، الجزائر، 1994، ص 05.

<sup>2</sup> - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 432.

<sup>3</sup> - يعرف قرار التصريح بالمنفعة على أنه إفصاح الإدارة عن تقديرها لوجود منفعة عمومية للعملية المراد إنجازها، يستهدف تحديد الغاية من عملية نزع الملكية وإتاحة الفرصة للمواطنين لإبداء ملاحظاتهم.

راجع في ذلك رمزي حوجو، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة المنتدى القانوني، عدد 9، 2009، ص 74.

فإذا كان القرار يعتبر تنظيميا بالنظر إلى عدم تحديد الأشخاص والعقارات المعنية، فإنه أحيانا يحدد الحالة التي يطبق عليها تحديدا كليا.<sup>1</sup>

يمكن القول 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 وبالتالي طرق الطعن فيه، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة قرارا تنظيميا فإنه لا يلحق ضررا مباشرا بالخواص مالكي القرارات المزمع نزعها، وبالتالي فإن الطعن فيه لا يمكن أن يكون إلا بالإلغاء.<sup>2</sup>

بالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 نجدتها 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. "

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 قرارا 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.<sup>3</sup>

يفترض أن القرار الإداري يصدر صحيحا ومشروعا طبقا لقواعد القانون وأنه خال من كل عيب، إلا أن هذه القرينة قابلة لإثبات العكس فعلى الطاعن إثبات أن القرار المخاصم قد شابه عيب من العيوب الخارجية التي تجعل القرارات الإدارية غير مشروعة فعبيء الإثبات

<sup>1</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 102.

<sup>2</sup> - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العمومية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 45.

<sup>3</sup> - renè hostiou « Référé liberté et paiement de l'indemnité d'expropriation » Revue de droit immobilier N 11, 2008 , p 545.

يقع على رافع الدعوى ليكشف عن أوجه عدم المشروعية التي أصابت قرار التصريح بالمنفعة العمومية لكي يحكم بالإلغاء.<sup>1</sup>

قد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوبا بعيب عدم الاختصاص الذي قد يكون ماديا كاعتداء المرؤوس على سلطات رئيسه، أو اعتداء الرئيس على سلطات المرؤوس، أو اعتداء سلطة إدارية على اختصاصات سلطة إدارية موازية.

تتمثل السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية في القانون الجزائري في الدولة ممثلة في الأشخاص التالية: الحكومة، الوزراء، الولاية.<sup>2</sup>

وبالتالي قد نكون أمام عدم اختصاص مكاني أو زمني كصدور قرار التصريح بالمنفعة العمومية من والي الولاية في حين هو من اختصاص والي ولاية أخرى مختصة إقليميا، وكذا عدم 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.<sup>3</sup>

كما قد يكون قرار التصريح بالمنفعة 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 بخلاف ذلك، ومن بين الإجراءات الواجبة الإتباع في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، نجد الإجراءات السابقة على اتخاذ القرار منها ما نصت عليه المادة 03 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 على ما يلي: " يخضع نزع ملكية عقارات أو حقوق عينية عقارية من أجل المنفعة العمومية لإجراء يشمل مسبقا ما يلي :

**التصريح بالمنفعة العمومية ...** فالتصريح بالمنفعة العمومية إذن هو أول خطوات العننية، وتسبقها بالضرورة خطوات تحضيرية تتمثل في إعداد ملف يؤكد ضرورة اللجوء إلى عملية نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولة الاقتناء بالتراضي. يتضمن الملف تصريح يوضح الهدف من العملية، إطار تمويلها، طبيعة الأشغال وموقعها وأهميتها، ذلك حسب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 93-186.

كما نصت المادة 4 من نفس القانون على ما يلي: " يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة. "

<sup>1</sup> - حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 86.  
<sup>2</sup> - انظر حمدان جيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، العدد 05، 2017، ص 58 وما يليها.  
<sup>3</sup> - حسين بن شيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 80.

بعد دراسة الملف من الوالي يقوم هذا الأخير بتعيين لجنة تحقيق من ثلاثة أشخاص، يكون أحدهم رئيساً لها لإجراء تحقيق بقصد إثبات المنفعة العمومية. ويكون هذا القرار محل إشهار بالبلدية المعنية، ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان طبيعة ومكان الأشغال المراد إنجازها، وتخول لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على أي معلومات ضرورية لأداء عملها. بعد انتهاء التحقيق تقدم اللجنة في أجل (15) يوم من انتهائهم في التحقيق تقريراً للسلطة الإدارية التي عينتها.<sup>1</sup>

صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى في القرار رقم 65146 بتاريخ 1989/07/15 قضية (ف ب) ضد وزير الداخلية ومن معه جاء فيه أنه من المقرر قانوناً أن قرار الوالي المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، الصادر دون أخذ رأي المجلس الشعبي للولاية ومن ثم فإن قرار الوالي المتعلق بتصريح المنفعة العمومية يعد مشوباً بعيب خرق القانون مما يستوجب إبطاله.<sup>2</sup>

كما يعتبر القرار الإداري كذلك معيباً بعيب الشكل والإجراءات في حالة عدم تضمين القرار للبيانات المنصوص عليها في المادة 10 من القانون المذكور أعلاه.

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

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه،

- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها،

- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها،

- تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية،

كما يجب أن يبين القرار الأجل الأقصى المحدد لأجل نزع الملكية، ولا أن يتجاوز هذا الأجل أربع (4) سنوات، ويمكن تجديده مرة واحدة بنفس المدة إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمار بوضياف، مرجع سابق، ص 432.

<sup>2</sup> - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 342.

<sup>3</sup> - غير أنه طبقاً للمادة 37 من قانون المالية لسنة 2014 فإن التصريح بالمنفعة العمومية لعمليات إنجاز المشاريع المتعلقة بإنتاج ونقل وتوزيع الكهرباء والغاز والماء، نظراً لطابع بنيتها التحتية ذات المصلحة العامة وبعدها الوطني الاستراتيجي، يتم بمرسوم تنفيذي من دون تحديد مسبق للعناصر التي تضمنتها المادة 10 أعلاه. بالتالي عدم النص عليها لا يجعل من القرار الإداري المصرح بالمنفعة العمومية معيب شكلاً. " راجع المادة 37 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 المتضمن لقانون المالية لسنة 2014، والتي تمت القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 بالمادة 12 مكرر 3، ج ر عدد 68، 2013، ص 13.



إلى جانب كل هذا يجب نشر القرار في الجريدة الرسمية، أو مدونات القرارات الإدارية الولائية ويعلق في مقر البلدية. ويحق لكل ذي مصلحة أن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية. ولا يقبل الطعن إلا إذا قدم في أجل أقصاه شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة بتاريخ **2007/04/11**<sup>1</sup> نص على أن شرعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية تخضع إلى استيفاء شرط تبليغه للمعنيين تحت طائلة البطلان طبقاً لمقتضيات القانون رقم **91-11** المؤرخ في **27 أبريل 1991**، جاء فيه ما يلي: " إن والي ولاية الجزائر قام بنشر قرار التصريح بالمنفعة العامة بجريدة الشروق المؤرخة في **2004/01/13**، إلا أنه لم يتم إبلاغ المستأنف عليه بالقرار محل الطعن كما تقتضيه المادة **11** من القانون **91-11** المؤرخ في **27/04/1991** المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة ... حيث بالتالي فإن المستأنف أدخل بأحكام المادة **11** من القانون المذكور أعلاه، الأمر الذي يجعل القرار محل الطعن باطلاً ... "

وفي قرار آخر صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا بتاريخ **1995/04/24**<sup>2</sup>، 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.

سبق وأن أشرنا إلى أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية يمكن أن يصدر إما بقرار من والي، إذا كان العقار المراد نزعه يقع في إقليم ولايته، أما إذا مس نزع الملكية عدة ولايات فهنا يصدر قرار وقف قرار وزاري مشترك، وعلى هذا الأساس نذكر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في **16 مارس 2015**، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع جر مياه البحر المحلاة لتزويد ولاية غليزان بالمياه الصالحة للشرب، انطلاقاً من خزان **10.000 م<sup>3</sup>** يقع بولاية مستغانم.

تنص المادة الأولى منه على: " يصرح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع جر مياه البحر المحلاة لتزويد ولاية غليزان بالمياه الصالحة للشرب انطلاقاً من خزان **10.000 م<sup>3</sup>** يقع بولاية مستغانم."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مجلس الدولة قرار رقم 031027 المؤرخ في 2007/04/11، مجلة مجلس الدولة عدد 09، الجزائر، 2009، ص 82.

<sup>2</sup> - قرار رقم 91487 صادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا، المؤرخ في 1995/05/24.

<sup>3</sup> - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 16 مارس 2015، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع جر مياه البحر المحلاة لتزويد ولاية غليزان بالمياه الصالحة للشرب، انطلاقاً من خزان **10.000 م<sup>3</sup>** يقع بولاية مستغانم، ج ر عدد 54، صادر في 2015/10/14، ص 26.

بحيث تبلغ المساحة الإجمالية للأماكن المعنية بنزع الملكية التي تخصص إنجاز هذا المشروع 125 هكتار، ويقدر المبلغ الإجمالي المخصص لعملية نزع الملكية بمائة وخمسين مليون دينار، ويشمل إنجاز هذا المشروع: إنجاز خزان بسعة 10.00 م<sup>3</sup>، إنجاز قناة جر من نوع البوليستر المقوى بالألياف الزجاجية (PrV) ذا قطر 1200 بضغط 25 على مسافة 30.000 متر طولي، والمهلة القصوى المحددة لنزع الملكية هي 4 سنوات، وينشر القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.<sup>1</sup>

بالإضافة إلى ما سبق يعتبر التسبب من أهم الإجراءات الشكلية وهو يختلف عن السبب، حيث يقصد به ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري خلافا للسبب الذي يعتبر ركنا من أركان القرار الإداري.<sup>2</sup>

استقر الفقه والقضاء في فرنسا، أن الإدارة ليست ملزمة بتسبب قراراتها، أي أنها ليست ملزمة بالإشارة في صلب القرار الإداري إلى الحالة الواقعية أو المادية التي كانت وراء اتخاذها.

غير أنه دعما لشفافية العمل الإداري وتسهيلا لرقابة القاضي الإداري وجب تسبب القرار الإداري. بالتالي يعتبر تسبب قرار التصريح بالمنفعة العمومية إجراء جوهريا لإصداره فوجب الإشارة في القرار إلى تحقيق المنفعة العمومية وإلا كان باطلا.<sup>3</sup>

عيب مخالفة القانون الذي يصيب ركن المحل في القرار الإداري، الذي يأخذ صورة عدم تطبيق القانون أصلا أو الخطأ في التفسير بإعطائه تفسيرا خاطئا أي المعنى 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.<sup>4</sup>

### 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.

<sup>1</sup> انظر المواد 6،4،3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 16 مارس 2015، مرجع سابق، ص 26 و 27.

<sup>2</sup> جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الأول، مرجع سابق، ص 496.

<sup>3</sup> 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، ص 95.

<sup>4</sup> حسين طاهري، مرجع سابق، ص 95.

ذكر الأستاذ محيو أنه عموماً 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 لتحقيق أغراض شخصية مثلاً.<sup>1</sup>

إن السلطة الممنوحة للوالي أو الوزير في مجال نزع الملكية هي لتحقيق هدف معين، ونكون بصدد انحراف السلطة، عندما تستعمل هيئة إدارية سلطاتها لتحقيق هدف مغاير عن الهدف الذي منحت له من أجل تلك السلطات،<sup>2</sup> ألا وهي هدف تحقيق المنفعة العمومية، وما يميز هذا العيب أن القاضي الإداري يبحث عن نوايا الإدارة عند اتخاذهم للقرار، وتتمثل صور عيب الانحراف في استعمال السلطة في ثلاث صور هي:

### 1- الانحراف في تحقيق المصلحة العامة

في هذه الصورة قد يتمثل الانحراف في صورتين، بحسب ما إذا كان القرار أو التدبير قد اتخذ لمصلحة شخص أو عدة أشخاص.

في هذا الإطار ذهب قرار مجلس الدولة رقم **007282** قضية (م ش ب لبلدية تيزي وزو) ضد (ورثة ب م) إلى تأييد القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس القضاء تيزي وزو، على أساس أن المدعى عليها (بلدية تيزي وزو) تكون قد خالف قرار الوالي المتضمن نزع الملكية، لأنها منحت جزء من الأراضي المبينة والمحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلى الخواص.<sup>3</sup>

### 2- الانحراف عن قاعدة تخصيص الأهداف

يجب على رجل الإدارة في بعض الأحيان أن يسعى إلى تحقيق هدف معين حدده النص القانوني، وإلا كان منحرفاً في استعمال السلطة، حتى وإن كان الهدف يهدف إلى تحقيق المصلحة العامة.<sup>4</sup> وقد صدر في هذا الشأن قرار المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) رقم **157362** بتاريخ **1998/02/23** قضية (فريق ق) ضد (والي ولاية المسيلة)<sup>5</sup> ومفاده أنه من المقرر قانوناً أن نزع الملكية لا يكون ممكناً إلا إذا جاء تنفيذاً لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط وتعلق بإنجاز تجهيزات جماعية

<sup>1</sup> - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 191.

<sup>2</sup> - أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الطبعة 6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003، ص 191.

<sup>3</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 007282 المؤرخ في 07/01/2003، قضية المجلس الشعبي الوطني لبلدية تيزي وزو ضد ورثة

ب.م.

<sup>4</sup> - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص 85.

<sup>5</sup> - جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثاني، الطبعة 1، منشورات كليك، الجزائر، 2013، ص 788.

- راجع أيضاً عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 309.

ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية، وهو الهدف المبين في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، لكن يتبين من قضية الحال أن القطعة الأرضية محل نزاع الملكية ورغم أن الوالي قد أصدر قرار يصرح فيه بوجود منفعة عمومية، إلا أن الملكية المنزوعة التي منحت للبلدية قد جزئت للخواص وسمحت لهم ببناء مساكن فردية مخالفة لأحكام المادة 2 من القانون 91-11.

### 3- الانحراف بالإجراءات

قد تقع السلطة الإدارية المختصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، في انحراف بالإجراءات القانونية، ما ينتج عنه مثلا القيام بفعل الاستيلاء على العقار المراد نزع ملكيته في ظروف عادية بدل القيام بإتباع إجراءات نزع الملكية، وتطبيقا لذلك نستدل بقرار المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية) رقم 57808 قضية (م ومن معه) ضد (والي ولاية تيزي وزو ومن معه)، والذي جاء فيه: "من المستقر عليه قانونا أن الإدارة التي تستغل الأملاك المقرر نزعها من أجل المنفعة العامة لغير ما نزع من أجلها هذه الأملاك يعد انحرافا في الإجراءات القانونية ... تحريفا لهدفه الأصلي." <sup>1</sup>

### 4- عيب السبب

يعتبر عيب السبب من بين عيوب عدم المشروعية الداخلية للقرارات الإدارية، يصيب ويشوب ركن السبب فيها، ويجعله حالة وسببا من أسباب الحكم بإلغائها، وذلك إذا كانت الواقعة التي يقوم عليها القرار غير موجودة أو غير صحيحة في تكييفها القانوني، <sup>2</sup> وتبعا لذلك نكون بصدد عدم مشروعية السبب إذا كنا أمام غلط في الوقائع، أو غلط في الوصف القانوني للوقائع، أو غلط في القانون.

بمناسبة وقوع السلطة الإدارية في غلط وخطأ في الوقائع، نستدل بقرار المحكمة العليا (الغرفة الإدارية) قرار رقم 71373 بتاريخ 13/01/1991 قضية (ج.ع. ومن معه) ضد (والي ولاية تيزي وزو ومن معه) <sup>3</sup>، الذي قام بإلغاء قرار الوالي المؤرخ في 24/04/1985 لانعدام السبب، وذلك بسبب انعدام واقعة المصلحة العامة، حيث تتلخص وقائع القضية في قيام الولاية نزع ملكية المدعيين من أجل فتح طريق يصل إلى بلدية آث مليكش، غير أنه تبين أن الطريق المزعم فتحه لا يفيد إلا عائلة واحدة، وهذه العائلة تتوفر على طريق وليست محصورة، وبالتالي فنحن بصدد خطأ في الوقائع.

<sup>1</sup> - المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 57808 مؤرخ في 14/01/1989، مجلة قضائية، عدد 04، 1993، ص 183.

نقلا عن عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 304.

<sup>2</sup> - مصطفى أبو زيد فهمي، ماجد راغب الطلو، دعاوى الإدارية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005، ص 265.

<sup>3</sup> - الحسين بن الشيخ آث ملويا، مرجع سابق، ص 409.

كما تجب الإشارة إلى أن هناك ارتباط وثيق بين ركن السبب وإجراء نزع الملكية، إذ نجد أن المنفعة العمومية هي السبب في قرار صدور التصريح بالمنفعة العمومية، ما ينجز عنه بذلك صدور قرار نزع الملكين، لذا نجد أن قرار تصريح المنفعة العمومية وقرار نزع الملكية يشكلان وجهان لعملة واحدة، فإذا شاب قرار التصريح بالمنفعة العمومية عيب، كان قرار نزع الملكية باطلا تطبيقاً لقاعدة " ما بني على باطل فهو باطل".

كما قد تقع الجهة الإدارية المختصة بنزع الملكية في غلط في القانون، وهو ما أشار إليه قرار المجلس الأعلى (الغرفة الإدارية) رقم 37404 بتاريخ 1984/12/29 قضية (فريق ع) ضد (والي ولاية تيزي وزو) <sup>1</sup> ومفاده أن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية يعود للأشخاص العامة المعنوية ومختلف الهيئات في إطار إنجاز عمليات معينة طبقاً لما هو محدد فيهما من أجل المنفعة العمومية. ومن ثم فإن هذه الطريقة في اكتساب العقارات أو الحقوق العينية العقارية لا تستخدم إلا لفائدة الكيانات القانونية الآنف الذكر وليس لصالح هيئات التداول بها. ولما كان ثابتاً في - قضية الحال - أن قرار والي ولاية تيزي وزو، نص على أن المستفيد من إجراء نزع الملكية هو المجلس الشعبي البلدي، فإنه بالنص على استفادة مقررة لصالح هيئة تداول، إشتمل على خطأ قانوني وكان لذلك للفريق الطاعن الحق في مطالبتهم بإبطال هذا القرار.<sup>2</sup>

### 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.<sup>3</sup>

يتم تقييم التعويض عن نزع الملكية من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة في شكل تقرير يقدم للوالي<sup>4</sup> بعد إخطارها بواسطة ملف يشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية وكذا التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> - المجلس الأعلى، الغرفة الإدارية، قرار رقم 37404 مؤرخ في 1984/12/29، مجلة قضائية، عدد 01، 1990، ص 206.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 304.

<sup>3</sup> - رمزي حوجو، مرجع سابق، ص 76.

<sup>4</sup> - في هذا الصدد علق الدكتور أعمار يحيوي على مسألة مصطلح " قرار تقدير التعويض " حيث مما ذكر « أن الأمر لا يتعلق بقرار تقدير التعويض وإنما بتقرير التقويم أو التعويض. Evaluation ou rapport d'indemnisation لأن تقرير التقويم الذي تعده إدارة أملاك الدولة ليست له صفة القرار الإداري وإنما هو مجرد عمل إداري ذات طابع تقني بحت، الذي نتعرف بمقتضاه على القيمة النقدية للملك محل التقويم بعد اختيار طريقة التقويم المناسبة استناداً إلى طبيعة العقار، ولا يمس قط مركز أحد الأشخاص".

(المخاطب بنزع الملكية) بأي شكل كان بخلاف القرار الإداري، ويتعلق الأمر في هذه الحالة بقرار القابلية للتنازل أو جواز بيع الممتلكات والحقوق المطالب نزع ملكيتها الذي يحدث تركيزاً في مركز الشخص المعني إذ تتحمل ذمته العقارية تخفيضاً معيناً بسبب نزع الملكية وهذا هو الأثر القانوني المترتب عن ذلك القرار... انظر في هذا أعمار يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 60.

<sup>5</sup> - المادة 20 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 696.

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 يرض 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 تبليغ قرار القابلية للتنازل.<sup>1</sup>

قد يحصل أن يتم التنازل بالتراضي فيتم الإشهاد بقبول التعويضات المقترحة بإبرام عقد إداري يتضمن اتفاق الإدارة والمالك على طرق التسديد وتسوية الخلافات.<sup>2</sup> لكن من جهة أخرى قد يمتنع المالك عن منازعة عروض الإدارة في المهلة المحددة قانوناً، فيعتبر في هذه الحالة أنه قد قبل العرض ضمناً وتسقط حقوقه في التقاضي، لأن المهلة التي حددها القانون لرفع الدعوى تقدر بشهر واحد.<sup>3</sup>

في حالة رفع الطرف المتضرر طعناً أمام المحكمة الإدارية يقوم القاضي الإداري بمراقبة كيفية تقويم الإدارة للعقار وما إذا كان التعويض الممنوح يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال والحقوق العقارية المنزوعة، والتي يراعي 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) يوماً من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل فلا يمكنهم المنازعة في قيمة التعويض أمام القضاء.<sup>4</sup>

تجدر الإشارة إلى 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 التالية:

- 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.

<sup>1</sup> - راجع محمد تاجر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2006، ص 79.

<sup>2</sup> - المادة 26 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 696.

<sup>3</sup> - أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إدارة، مجلد 4، عدد 02، 1994، ص 37.

<sup>4</sup> - محمد لعشاش إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون، فرع تحولات دولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص 43.

فقد حدد المشرع ثلاث 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، إلا مغادرة الأماكن. وفي حالة عدم الانصياع لهم طبقت ضدهم إجراء التنفيذ الجبري.<sup>1</sup>

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.

### الفرع الثالث: دعوى الاسترجاع

نصت 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 قانونا طلب استرجاع الأملاك في حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، والمطلوب من القاضي هنا هو تقدير مدى فاعلية انطلاق الأشغال، وفي غياب انطلاق جدي للأشغال يصرح القاضي وجوبا على إرجاع الأملاك لأصحابها.<sup>2</sup>

من 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 في أجل أو ميعاد قانوني محدد، على خلاف الدعوى المتعلقة بتصريح المنفعة العمومية أو بتقدير مبلغ التعويض.

تبقى بذلك الآجال مفتوحة ابتداء من أول يوم يلي انقضاء أجل الأربع سنوات المحدد في المادة 10 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 وإلى ما لا نهائية، إذا لم يتحقق التخصيص وينفذ المشروع الذي نزع الملكية من أجله.<sup>3</sup> يبدو أن القضاء ولعدم 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 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

<sup>1</sup> - أعرم يحيوي، مرجع سابق، ص 62.

<sup>2</sup> - أحمد رحمان، مرجع سابق، ص 47.

<sup>3</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 114.

خمس سنوات التالية لتبليغ قرار نزع الملكية كما يقتضيه القانون. فإن القرار الإداري بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقاً للقانون، للمالك التي انتزعت ملكيته للحصول على إعادة التنازل عن الملك الذي انتزع منه.<sup>1</sup>

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 أيضاً على حق الاستعادة ذاته. فإذا ثار النزاع حول الثمن فإن الجهة القضائية المختصة للبت في الموضوع تقدر الثمن وهي ليست مقيدة بالثمن المحدد وفقاً لقواعد نزع الملكية، فحق الاستعادة هو تنازل عادي.

يعتمد القضاء في فرنسا على معيارين لتقدير الثمن، عن طريق الموازنة بين العرض الذي تقدم به طالب الاستعادة و التعويض الذي تلقاه عند نزع الملكية، أما إذا ثار النزاع حول استكمال أو عدم استكمال إجراءات الاستعادة فإن القضاء المدني هو المختص.<sup>2</sup> 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 أولاً للإدارة نازعة الملكية قبل الجوء إلى القضاء وذلك لاستصدار قرار إداري مسبق الرابط للنزاع. في حالة الرد السلبي أو عدم الرد يتم اللجوء إلى القضاء الإداري طبقاً للأجال المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية. علماً أنه من خلال التطبيقات القضائية نجد أن دعوى تقادم استرداد الأرض محل نزع الملكية الغير مستعملة فيما نزع من أجله حددت بمرور (15) سنة.

صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد ما ذكر في الفقرة الأخيرة أعلاه، بتاريخ 2005/10/18 جاء 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 أبريل 2003، 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 الدعوة جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار."<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، قرار رقم 36595 مؤرخ في 1984/05/26، مجلة قضائية، عدد 01، 1990، ص 192.

نقلاً عن عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 301.

<sup>2</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 124.

<sup>3</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 022461 صادر بتاريخ 2005/10/18، مجلة مجلس الدولة، عدد 07، 2005، ص 105.



**المطلب الثاني: منازعة تقدير التعويض**

أوكل المشرع مهمة التقييم لمصالح إدارة أملاك الدولة وهذا وفقا للمادة 20 من القانون رقم 11-91، والملاحظ أن هذه المرحلة إدارية بحتة وهذا يؤدي بصاحب الملكية المنزوعة إلى عدم الثقة بالتقييم الإداري، باعتباره منحازا للإدارة الأمر الذي يدفعه إلى رفع النزاع أمام القضاء المختص، إذ لا بد أن يكون التعويض بالنسبة له عادلا ومنصفا وغير متسما بالإجحاف، ومراعيًا للأسعار المعمول بها في الأسواق المحلية، ومتضمنا لجميع التعويضات الإضافية.

و طبقا لقانون نزع الملكية 11-91 و مرسومه التنفيذي فإن للمنزوع ملكيته حق رفع دعوى يطالب فيها إعادة تقييم لمبلغ التعويض المقرر إثر عملية نزع الملكية (الفرع الأول) كما منح أيضا المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية متى تطلب منه التدخل (الفرع الثاني).

**الفرع الأول: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض**

أعطى القانون رقم 11-91 المتعلق بنزع الملكية للمنزوع ملكيته حق الطعن في مبلغ التعويض المقترح من طرف إدارة أملاك الدولة عن نزع الملكية، والذي يجب أن يشمل عليه قرار القابلية للتنازل عن الأملاك والحقوق العينية الصادر من طرف الوالي، أمام الجهة القضائية المختصة في غضون شهر من تبليغه إلا إذا حصل اتفاق بالتراضي. مقابل الضرر المادي الذي لحق بالمنزوع ملكيته مستبعدا الضرر المعنوي من نطاق التعويض لانعدام وسائل تقديرية لكونه غير موضوعي مما قد يجعل المالك يبالغ في تقديره لهذا الضرر.

كما أكد المرسوم التنفيذي رقم 186-93 المحدد لكيفيات تطبيق القانون رقم 11-91 على هذه الأحكام، وقد ألزم المنزوع ملكيتهم أن يفصحوا عن المبلغ الذي يطلبونه في مدة خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل، وفي حالة ما إذا تعذر الاتفاق بالتراضي أمكن الطرف المستعجل أن يرفع دعوى أمام القضاء المختص خلال شهر من تاريخ التبليغ، ومن خلال القانون رقم 11-91 ومرسومه التنفيذي رقم 186-93 يتبين أن المشرع قد منح للمنزوع ملكيته حق المطالبة القضائية بإعادة تقييم الأملاك المنزوعة، والحقوق العينية الأخرى محل النزاع كحقوق الانتفاع والارتفاق وغيرها إذا رأى أن التقييم المعد من طرف إدارة أملاك الدولة غير كاف ولا يعبر عن القيمة الحقيقية لهذه الأملاك كما يقتضيه القانون. أو أن الإدارة لم تراعي قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض (أولا) أو تكون لم تقدر التعويضات الإضافية (ثانيا).

## أولاً- عدم احترام الإدارة لمبدأ العدل والإنصاف

أكد الدستور الفرنسي لسنة 1958 على فكرة العدل و الإنصاف في التعويض عن نزع الملكية، كما أن الدساتير الجزائرية لم تخرج على هذا المبدأ وبعد دستور 1989 نص دستور 1996 على فكرة العدل والإنصاف في التعويض في إطار نزع الملكية في المادة 20 منه<sup>1</sup> وعلى هذا الأساس صدر القانون رقم 91-11 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، ليؤكد فكرة العدل والإنصاف وذلك في مادته الأولى التي تنص على ما يلي: " عملاً بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به، و كيفية التعويض القبلي العادل والمنصف. " كما حاول المشرع من خلال نصه للمادة 21 من توضيح مفهوم العدل والإنصاف بعبارة "حيث يغطي كل ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب بسبب نزع الملكية."

ومن مقتضيات التعويض العادل أنه لا يجوز للإدارة أن تستولي على ملكيات الأفراد دون ومقابل نقدي أو عيني. وعليه يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح، الذي يجب أن يكون عادلاً ومنصفاً ومسبقاً علماً أن الاجتهاد القضائي الجزائري قد استقر على أن مخالفة هذا الإجراء يشكك اعتداءً مادياً يترتب مسؤولية الإدارة.<sup>2</sup>

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 مناسباً للإجابة على المسائل الفنية المتصلة بالنزاع.<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - دستور 28 نوفمبر 1996، والتي تقابلها المادة 805 من القانون المدني المصري. أنظر : عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة الجديدة، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 631.0

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص 120.

<sup>3</sup> - 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 152.

<sup>4</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 118.

## ثانيا- عدم تقرير التعويضات الإضافية

بعد إعداد الوالي قرار التنازل على أساس تقرير التقييم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة، يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع ملف التعويض لدى الهيئة المختصة ويتعلق الأمر بخزينة الولاية، عندئذ يجب 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:<sup>1</sup>

- 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 التقييم المناسبة.<sup>2</sup>
- إذا لم يتضمن تقرير التقييم 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 المشروع أي تحديد لهذه الفترة أو طريقة احتساب هذه الفترة الضائعة فهي تخضع لتقدير إدارة أملاك الدولة على أساس مبادئ العدالة.<sup>3</sup>
- **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 لا سيما منها مبلغ حق التأجير أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته.

وعليه متى لم تنص الإدارة في تقريرها على هذه التعويضات الإضافية حق للمضروب منازعة قرار القابلية للتنازل على هذا الأساس.

<sup>1</sup> - أمر يحيوي، مرجع سابق، ص 57.

<sup>2</sup> - للإشارة هناك عدة طرق لتقييم العقارات من طرف إدارة أملاك الدولة، تختلف حسب اختلاف طبيعة العقار ( أرض صالحة للبناء، أرض مبنية، أرض زراعية )، راجع أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 87 وما بعدها.

<sup>3</sup> - عقيلة وناس، مرجع سابق، ص 97.

**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 يفاجئ 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 بخزينة الولاية. وعليه فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداعه الخزينة.

وجب تقدير هذه القيمة في اليوم الذي نقوم فيه إدارة أملاك الدولة بالتقييم. حيث نصت **المادة 21 الفقرة الثالثة** من القانون رقم **91-11** المؤرخ في 27 أبريل 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 مبلغ التعويض المستحق مقابل نزع الملكية يكون حسب القيمة الحقيقية المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف مصلحة الأملاك الوطنية.<sup>1</sup>

يتبين على مستوى الواقع العملي، تماطل الإدارة في مبلغ التعويض أو إيداعه خزينة الولاية، يتم 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 سند قانوني.<sup>2</sup>

لذلك تجد الإدارة نفسها في موقع قوة نظرا لما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة، فنقوم باستغلال الأماكن لانجاز مشاريع بموجب قرارات بسيطة تتمثل في : محاضر اختيار الأرض دون التقيد بإجراءات نزع الملكية وتعويض المعنيين.

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 034671 الصادر بتاريخ 2007/07/11، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، 2009، ص 86.  
<sup>2</sup> - غير أنه طبقا للمادة 37 من قانون المالية لسنة 2014 فإنه لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنزوعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر حيث نصت المادة على ما يلي : " لا يتم الاستحواذ على ملكية الأملاك المنزوعة إلا بعد تحديد مبلغ التعويض المناسب للضرر والموافق للقيمة الحقيقية للأملاك المعنية بما فيها مساحة الارتفاق، ووفق السعر الحقيقي للسوق يوم نزع الملكية وإيداعه لدى الخزينة العمومية، لصالح الأشخاص الذين انتزعت منهم الملكية." راجع المادة 37 من القانون رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013، مرجع سابق، ص 13.

إن الغاية من دفع التعويضات في أوانها تحقق نتيجتين: تمكين الأشخاص المنزوع ملكيتهم بتوظيف واستغلال أموالهم في أوقاتها هذا من جهة ومن جهة ثانية تجعل الإدارة غير مثقلة بديون كما هو الوضع الحالي.<sup>1</sup>

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 في رفع 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

لقد تناول المشرع على غرار باقي التشريعات تقدير التعويض كجزء لقيام المسؤولية الإدارية، من خلال ربطها بثلاث مصادر للتقدير وهي: القانون، الاتفاق والقاضي. وباعتبار هذا الأخير هو الذي يحكم بالتعويض في حالة إذا ما ثار نزاع حول مبلغ التعويض سواء كان التعويض قانونيا أو اتفاقيا فللقاضي الحرية في تقديره.<sup>2</sup>

وبالعودة إلى نص المادة 20 من القانون رقم 91-11 التي تنص على: "تعد مصالح إدارة الأملاك الوطنية تقريرا تقيميا للأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها بعد إخطارها بواسطة ملف ..."

من خلال هذه المادة نجد أنها تنص على أن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية وبالتالي هي من اختصاص الإدارة، حيث لا نجد في هذا القانون ما يسمح للقاضي بأن يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية في حال عدم تقديره من الإدارة. غير أنه في حالة رفع دعوى إلى القاضي الإداري فهذا الأخير 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 والانصاف المكرسة في المادة 20 من الدستور الجزائري.

إن المشرع لم يمنح لدعوى التعويض عن نزع الملكية وضعية متميزة لا في القانون 91-11 و لا في مرسومه التنفيذي 93-186 المطبق له، إذ تنعدم أية إشارة فيهما إلى طرق أو وسائل الإثبات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتطبيقها على دعوى التعويض.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، 2006، ص 160.  
<sup>2</sup> - ساعد سعدي، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، 2015، ص 50.  
<sup>3</sup> - بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، بين التقدير الإداري والضمانات المقرر قانونا وقضاء، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 303.

وقصد تبرير هذا التعويض فإن القاضي الإداري يمكنه إعادة النظر في تقييم الإدارة ومن ثمة تعديل مقدار التعويض (أولاً) وكذا سلطة اللجوء إلى، إجراءات التحقيق وذلك إما بالانتقال لمعاينة الأماكن أو باستعانة تقارير الخبراء (ثانياً) وله أن يأخذ ببعض الأدلة إن كانت مؤسسة ويطرح الأخرى، فهو يبسط الرقابة القضائية على تقييم الأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها وتقدير التعويض المستحق مما يخول له توجيه أوامر للإدارة (ثالثاً).

### أولاً- سلطة تعديل مقدار التعويض

للقاضي الإداري صلاحيات واسعة في مجال المنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية وكافة الوسائل لحسمها، فله سلطة الحلول محل الإدارة في تقدير التعويض رغم أن سلطة الحلول ممنوحة للإدارة المركزية في إطار الرقابة الإدارية على مرؤوسيتها.

في 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 القاضي بأن يكون التعويض عادلاً ومنصفاً وفعالاً ومقوماً بشكل قبلي وكامل ويشمل جميع ما يلحق المالك من خسارة وما يفوته من كسب.<sup>1</sup>

ينقيد 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: "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 رضی صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة كما تقتضيه المادة 17 من الأمر المذكور للقاضي كل السلطة لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة."

<sup>1</sup> - سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992، ص 611.

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 اقترحتة مصالح إدارة أملاك الدولة، هل يعد هذا العمل بمثابة حلول القاضي محل الإدارة؟

بالعودة إلى نص المادة 20 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 نجدها تنص على 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 في حالة 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 و الإنصاف المكرسة في المادة 20 من الدستور الجزائري.<sup>1</sup>

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 للفرقة بين منازعات الإلغاء ومنازعات القضاء الكامل، باعتبار أن القاضي الإداري لا يملك في منازعات الإلغاء إلا أن يلغي القرار المطعون فيه أو يرفض الطعن دون أن يملك سلطة تعديل القرار أو الحلول محل الإدارة بإصدار قرار آخر جديد.<sup>2</sup>

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.<sup>3</sup>

بالتالي فإن سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية وتسوية النزاعات التي تثيرها، تنتقد 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.

<sup>1</sup> - دستور 28 نوفمبر 1996.

<sup>2</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 124.

<sup>3</sup> - خالد يعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير فرع قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2003، ص 108.

من بين المبادئ المقررة في الفقه والقضاء هي منع القاضي الإداري من التدخل في التسيير الإداري وإعطاء أوامر للإدارة والحلول محلها في المجالات التي هي من اختصاصاتها.

كل هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع لرقابة القضاء بل نجد أن دور القاضي الإداري يكمن في إخضاعه لسيادة القانون و توقيع الجزاء عليها كلما اتضح له أنها اخترقته وذلك في حدود صلاحياته.<sup>1</sup>

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. وهو ما يمكن استخلاصه من خلال العبارة التي استعملها القاضي الإداري في القضية المذكورة أعلاه بقوله: **"فلقاضي كل السلطة لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة."**

يمكن القول أن بسط القاضي الإداري رقابته على أعمال 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 إجراء التحقيق

يمكن للقاضي الإداري إعمالا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية إجراء تحقيق في مجال نزع الملكية تساعده على معرفة الأمور التقنية والتدقيق أكثر في التقدير الممنوح إذ يخوله هذا القانون في مجال التحقيق الاستعانة بخبير قضائي عقاري (1) أو الانتقال بنفسه للمعاينة الميدانية (2).

#### 1- تعيين خبير قضائي عقاري

للقاضي في مجال نزع الملكية الخاصة لأجل المنفعة العمومية أن يستعين بخبير قضائي قصد توضيح أمور فنية تساعده في عملية التقدير الذي سيحكم به.<sup>2</sup> إذ أجازت المادة 858 من قانون 09-08 الجديد والتي أحالتنا بدورها إلى المواد 125 إلى 145 الأمر بإجراء خبرة 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"**

<sup>1</sup> - خالد بعوني، مرجع سابق، ص 94.

<sup>2</sup> - خالد بعوني، مرجع سابق، ص 76.



حيث يتم الأمر بالخبرة قبل الفصل في الطعن المرفوع ضد التعويض المقترح على المتضرر من نزاع الملكية فإذا تبين للقاضي الإداري بأن عناصر التعويض غير متوفرة في ملف القضية المطروحة له أن يعين خبير أو عدة خبراء للقيام بمهمة الحصر وتحديد العناصر وأسس تقدير التعويض.

يتم تعيين هذا الخبير كتابيا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع سواء كان الأمر مطروحا أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة. تحدد فيه مهمة الخبير بدقة للبحث في المسائل التقنية المادية وليس في المسائل القانونية التي ترجع للقاضي وحده.<sup>1</sup>

يمنح للخبير مهلة لإنجاز خبرته وإيداعها 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 أن القضية تستدعي أكثر من خبير.<sup>2</sup>

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، وبفصل 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 فيه ما يلي: " فيما يخص الموضوع:

- تعيين السيد (د.م) الكائن مكتبه بحب لجيكو عمارة (و.أ) رقم 185، كخبير في القضية بمهمة دراسة الوثائق المتعلقة بنزع الملكية.
- تعريف مصالح 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 ثلاثة (3) أشهر من تاريخ التبليغ بالقرار وإيداع نسخته الأصلية بكتابة ضبط مجلس الدولة. " <sup>3</sup>

<sup>1</sup> -charles debbasch , contentieux administration ,3 édition, dalloz , 1981 , P 524.

<sup>2</sup> - راجع المادة 126 من القانون 09-08، مرجع سابق، ص 13.

<sup>3</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 صادر بتاريخ 2001/11/06 قضية ولاية الشلف ضد ورثة ص، مجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002، ص 230.

على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة ومكان إجراء الخبرة عن طريق محضر قضائي.<sup>1</sup> وله أن يطلب منهم تقديم المستندات التي يراها ضرورية لانجاز مهمته، حيث يسجل في تقريره جميع أقوال وملاحظات الخصوم ومستنداتهم لا سيما سندات الملكية ومختلف الوثائق المتعلقة بالعقار المنزوع ملكيته، وعرض تحليلي عما قام به وعائنه في حدود المهمة المسندة إليه وكذا نتائج الخبرة. و هذا كله يجبره على الانتقال إلى المكان المعين في قرار القاضي بتعيينه، فلا يمكن له القيام بالتقرير دون المعاينة الميدانية والقيام بوضع بيان بشأن الملكية المنزوعة وتحديد العقار والمساحة و القيمة المالية له.

إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، كأن يعرض الخبرة المنجزة للرفض، كما يجوز على الخصوص أن يأمر باستكمال التحقيق.

وهو ما نصت عليه المادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "إذا تبين للقاضي أن العناصر التي بنى عليها الخبير تقريره غير وافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة، 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 تسبب استبعاد الخبرة."

فالمشرع ترك للقاضي السلطة الكاملة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير، فهو غير مقيد وإنما له كامل الصلاحيات في اتخاذ الإجراءات الضرورية لإدارة فكره سواء بقبول جزء من تقرير الخبير ورفض الجزء الآخر أم برفضها 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.<sup>2</sup>

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 الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة. فرغم إسناده مهمة تحديد التعويض إلى خبير عقاري إلا أن هذا لا ينفى كل السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف. و كل هذا يظهر من خلال التطبيقات القضائية الجزائرية في ميدان نزع الملكية بصفة عامة والتعويض بصفة خاصة.

<sup>1</sup> - راجع المادة 135 من القانون 08-09، مرجع سابق، ص 14.

<sup>2</sup> - charles Debbasch , op.cit , p 525 .

صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة بتاريخ **2001/11/06**، رأى القاضي الإداري أنه يستحيل الفصل في القضية دون الاستعانة بخبير بقوله: " حيث أنه طبقاً 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."<sup>1</sup>

يتضح أنه بالرغم من أن تقييم الخبير غير ملزم للقاضي الإداري الأمر المنصوص عليه قانوناً إلا أنه نظراً لعدم تخصص القضاة في الجرائز فإنه غالباً في جميع القضايا العقارية بصفة عامة وقضايا التعويض بصفة خاصة يتم اللجوء إلى خدمات خبير عقاري وفي حالات نادرة جداً يتم الانتقال للمعاينة.

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 كتابياً نظراً لكون المنازعة الإدارية تتميز بإجراءاتها بالطابع المكتوب، ومادام الهدف من الخبرة هو تقدير التعويض في إطار نزع الملكية. نتيجة لدقة العمليات فإنه من المنطقي أن يقوم الخبير بإيداع تقرير كتابي يضمه 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 وإبداء الملاحظات حولها.<sup>2</sup>

## 2- الانتقال للمعاينة الميدانية

بالرجوع إلى أحكام القانون **91-11** والمرسوم التنفيذي **93-286** نجدهما لا يتكلمان عن الانتقال للمعاينة، رغم ذلك نجد أن القاضي بغية وصوله إلى تقدير قانوني يحقق القواعد الدستورية يرجع إلى هذا النوع من الإجراءات حسب قانون الإجراءات المدنية والإدارية طبقاً للمادة **861** التي أحالت إلى المواد **146، 147، 148، 149**، إذ يكون هذا الإجراء بناءً على طلب المدعي الطاعن في مقدار التعويض وعلى القاضي خلال الجلسة مكان ويوم وساعة الإجراء والانتقال للمعاينة لدعوة الخصوم إلى حضور العملية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 صادر بتاريخ 2001/11/06، قرار غير منشور.

<sup>2</sup> - زادي سيد علي، مرجع سابق، ص 128.

<sup>3</sup> - راجع المادة 146 من القانون 09-08، مرجع سابق، ص 14.

رغم أن الانتقال لمعاينة الأماكن يكون من طرف القاضي، إلا أنه يكون هناك حالات تستدعي من القاضي أن يأمر في نفس الحكم القاضي بالانتقال للمعاينة بالاستعانة بالتقنيين فهي مسألة اختيارية للقاضي الإداري. يستخلص من ذلك استعمال المشرع عبارة "يمكن".

و في 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 بناء على طلب أحد الخصوم إذا رأى في ذلك ضرورة.<sup>1</sup>

تختتم المعاينة بتحرير محضر عن الانتقال للمعاينة يوقعه القاضي وأمين الضبط ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط.<sup>2</sup> بعد قيام القاضي بمعاينة الأماكن 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 ولعدة اعتبارات فإن القاضي الإداري في مادة نزع الملكية لا يلتجأ 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 يلتجأ 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.<sup>3</sup>

على عكس القانون رقم 76-48 الملغى الذي حدد إجراءات التعويض في المادة 19 مثلا في حال عدم الاتفاق الودي مسندا المهمة للقاضي الإداري الذي ينتقل للأمكنة بصفة إلزامية.

حذا المشرع الجزائري في القانون القديم حذو المشرع الفرنسي الذي يلزم قاضي نزع الملكية بالانتقال إلى الأماكن من أجل تحديد التعويضات بنوعها الأساسية والتبعية لكل شخص معني بحضور الأطراف المعنية مع بيان قاعدة حساب هذه التعويضات. في حين نجد أن القانون رقم 91-11 يفتقر لهذه الإجراءات ولم ينص إطلاقا عليها، ولا يجعل معاينة الأماكن من اختصاص القاضي الإداري. إذ يكفي القاضي في التشريع الجديد في حال ما إذا تم الطعن في تقرير التعويض المقترح بجعل تقديره قضائيا بتعيين خبير لحصر الأملاك محل النزاع وإعادة تقييمها حسب الأسعار المحددة وقت النزاع دون انتقاله إلى الأماكن مكثفيا بتقرير الخبير العقاري.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - راجع المادة 148 من القانون 08-09، مرجع سابق، ص 15.

<sup>2</sup> - راجع المادة 149 من القانون 08-09، مرجع سابق، ص 15.

<sup>3</sup> - خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مرجع سابق، ص 87.

<sup>4</sup> - محمد لعشاش، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 113.

## ثالثا - سلطة توجيه أوامر للإدارة

رغم أن المؤسس الدستوري أكد على صرامة تنفيذ الأحكام القضائية وضمن ذلك في 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. ورغم التضاربات الفقهية حول سلطة القضاء في إصدار الأوامر للإدارة من عدمها إذ أن الاجتهاد القضائي الجزائري كان يذهب لعدم إمكانية توجيه القاضي أوامر للإدارة إعمالا لمبدأ الفصل بين السلطات<sup>1</sup> خلافا للوضع في فرنسا إلا أن المشرع حسم هذا الأمر بصدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية ففي مواده من 978 إلى 989 حيث منح للقاضي هذه السلطة والأكثر من ذلك ذهب إلى إمكانية فرض غرامة تهديدية في حالة الامتناع عن التنفيذ الكلي أو الجزئي.

ففي قرار صادر عن مجلس الدولة بتاريخ 11 جوان 2001 ما 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."

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 القانون السالف الذكر أو هيئة تخضع منازعاتها لجهات القضاء الإداري.

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.<sup>2</sup>

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 و العامة للأفراد في مواجهة الإدارة بإخضاع هذه الأخيرة لسيادة القانون.

<sup>1</sup> في هذا الصدد يقول أحمد محبو " 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."

أما الأستاذة ليلي زروقي " 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."

<sup>2</sup> محمد لعشاش، مرجع سابق، ص 122.

خاتمة

من خلال ما سبق يمكن القول أن المنازعة العقارية تعتبر منازعات ذو طبيعتين مختلفتين حسب موضوعها ومضمونها. فأحيانا تكون منازعة عقارية محضة يؤول فيها الاختصاص للقضاء العادي، وأحيانا تكتسي الصبغة الإدارية وهو ما يجعل الاختصاص فيها يؤول للقاضي الإداري كأصل عام، إلا أنه خرج عن هذه القاعدة بما يشكل الاستثناء الصريح بموجب القانون في عدد محصور من القضايا ذات الصبغة الإدارية. كما اعتمد المشرع على معيارين لتوزيع الاختصاص القضائي بشكل عام، بموجب أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية. فكأصل عام يتم توزيع الاختصاص القضائي بناء على المعيار العضوي وفي الحالات الاستثنائية يتم إسناده بناء على المعيار الموضوعي، الذي يعتبر خروج عن الأصل العام، شريطة وجود نصوص قانونية خاصة مذكورة على سبيل الحصر.

وقد عالجنا في موضوعنا هذا المنازعات المتعلقة بالملكية العامة بما فيها العقار الفلاحي فتم التباين من خلال اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي الذي اختلف الفقهاء والباحثين في المنازعات التي تنشأ عنه، فهناك من رأى أنها تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي ولو كانت الإدارة طرفا في النزاع استنادا على أحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حين رأى آخرون أن هناك نوعين من المنازعات في مجال المستثمرات الفلاحية منازعات تقع بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، ومنازعات تقع بينهم وبين الأشخاص القانونية غير الإدارية التي تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي.

أما ما يقع بين المستثمرة الفلاحية وبين الإدارة فالقضاء الإداري هو المختص عملا بالمعيار العضوي المعتمد لتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري مع مراعاة الاستثناءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية أو في نصوص خاصة.

يظهر المعيار العضوي في العديد من المنازعات منها ما تعلق بدعاوى الإلغاء ومنها ما تعلق بدعاوى القضاء الكامل كدعوى استحقاق الملكية المرفوعة عادة بين الأفراد وبين الدولة ( الوالي و مديرية الأملاك الوطنية )، وهذا عندما يتعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

وقد أصدر مجلس الدولة في هذا المجال مجموعة من القرارات المكرسة له خاصة في مجال المستثمرات الفلاحية.

كما نجد المعيار الموضوعي الذي يقام عليه الاختصاص في إلغاء القرارات التنظيمية أو الفردية، ويظهر ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات التي غالباً ما تتعلق بإلغاء قرارات إدارية نظراً لعدم مشروعيتها من حيث عدم الاختصاص أو مشوبة بعيب الشكل أو الإجراءات أو مخالفة القانون أو المطالبة بالتعويضات عن الأضرار التي تلحق بالمستثمرين أصحاب الامتياز.

توصلنا إلى أن المنازعات العقارية في المجال الحضري والتي تكون الدولة طرفاً فيها تشكل نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات وتظهر أكثر في مجال التنازل عن أملاك الدولة والسكنات الوظيفية مؤخرًا، والتي غالباً ما ترفع أمام القاضي الإداري. كما أن فكرة الاختصاص النوعي مرتبطة أساساً بالمعايير المانحة للاختصاص بتبيان موضوع تلك المنازعات من تحديد طبيعة الأملاك محل النزاع.

في مقابل ذلك اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة أمر ثابت سواء ما تعلق بإثبات الملكية العقارية الخاصة أم بنزعها فحدد اختصاصه في الأراضي الغير الممسوحة بشهادة الحياة وعملية التحقيق العقاري كما أوجب المشرع لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة شهر جميع التصرفات الواردة على العقار، وبمفهوم المخالفة كل ما يخرج عن هذا الإطار يكون من اختصاص القاضي العادي، ورأينا كذلك أن للقاضي الإداري الاختصاص الواسع في مراقبة عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة وما لها من خطورة في المساس بحق الملكية ورغم ذلك فدوره يبقى محدوداً في هذا إلا إذا كان متخصصاً وملماً بالمادة العقارية والمسائل التقنية فيها. وهو مكلف زيادة على القاضي العادي بتحقيق الملائمة والتوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة في مختلف المجالات العقارية فسلطته أوسع من سلطة القاضي العادي، هذا الأخير يسيره الخصوم بينما القاضي الإداري يستطيع جبر الإدارة على تقديم قرار طبقاً للمادة 819 الفقرة الثانية من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومنه يتبين الدور المنشئ للقاضي الإداري الذي يتجاوز نظيره في القضاء العادي من مجرد دور تطبيقي لإجراءات التقاضي من تفسير وإيجاد الحلول المناسبة للروابط القانونية التي تنشأ بين الإدارة والأفراد.

غير أن الملاحظ هو الموقف المتضارب بين مجلس الدولة والمحكمة العليا حول تنازع الاختصاص النوعي والمتمثل في تمسك كل جهة قضائية باختصاصها أو بالتمسك بعدم الاختصاص لكل منهما ما استدعى في كثير من الأحيان تدخل محكمة التنازع لترجيح أحدهما على الآخر ولتوحيد الاجتهاد القضائي بين النظامين العادي والإداري وتوحيد تطبيق القانون في هذا المجال. كما يتضح لنا أن المشرع لم ينص على الجهة القضائية المختصة للقضاء الإداري في المنازعات العقارية بصفة دقيقة على عكس القضاء العادي والذي خصص له فصلاً كاملاً في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الذي يوضح



الاختصاص النوعي في المنازعة العقارية، حيث كان من المفترض اختصاص القاضي الإداري بالتنصيص في بعض المنازعات التي تثير إشكالا فترك الأمر أمام القاضي والمتقاضي مفتوحا، وفي غالب الأحيان يتبين عدم قدرة المشرع على تحديد الجهة القضائية المختصة ويكتفي بالنص المبهم بالعبارة المألوفة "يمكن الطعن أمام الجهات القضائية المختصة" مما يصعب الأمر أمام الشخص العادي الذي يريد الخوض في المنازعة العقارية حيث لمسنا الكثير من الإشكالات نظرا لاعتماد المشرع على إصدارات قانونية غير متسلسلة ما يؤدي إلى التناقض في بعض الحالات الأمر الذي يجب إعادة النظر فيه.

أما من ناحية التخصص فنلاحظ افتقار القضاء الجزائري في جميع القضايا على تنوعها لقاض متخصص مما يصعب عليه الإلمام بها خاصة في المجال العقاري وتنوعه. كما أن كثرة القوانين في الميدان العقاري تجعلها عرضة للتناقض والتضخم وعدم التجانس وهذا ما جعل منها صعبة الفهم والتطبيق، وترتب عنها فشل كل محاولات الدولة في تطهير العقار، فلم تتحقق إصلاحات السياسة العقارية فبقى العقار يتأرجح بين القضاء والتشريع. وانعكس كل ذلك على القضاء الجزائري المزدوج وطرح مشكل التناقض في القرارات والاختلاف في التطبيق القضائي للنصوص القانونية، ولم يقتصر الأمر على ذلك بل تعداه إلى تناقض القرارات بين الجهات القضائية لنفس النظام الواحد سواء العادي منه أو الإداري فيما تعلق بالاختصاص النوعي.

كما لمسنا أن الغموض لا يزال يكتنف بعض المواد التي تنظمه، قد يرجع ذلك لكون المشرع الجزائري قد استنبط قواعده من القضاء الفرنسي ولم يأخذها كما هي في القانون الفرنسي ما جعل قواعده تبدو مبتورة وقد يعود هذا الغموض لحدثة قواعده وبالتالي نقص الممارسة القضائية التي تنير هذا الغموض.

بناء على ما سبق يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي أراها ضرورية للمساهمة في حل مشكل العقار في بلادنا ويمكن بلورتها في النقاط التالية:

- الإسراع في إنشاء المحاكم العقارية، وذلك لفض النزاعات المتعلقة بهذه المادة المتشعبة.

تكوين قضاة متخصصين في القانون العقاري.

- إنشاء هيئة وطنية إدارية ذات اختصاص في الميدان العقاري تسهر على مراقبة جميع التطورات الحاصلة في العقار وتقدم اقتراحات لإعادة النظر في القوانين السارية ووضع تعديلات دقيقة وفعالة.

- 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 (العقار الحضري، العقار الريفي، العقار الصناعي وكذا المنازعات العقارية المتعلقة بهذه المادة).

- الجرد العام للأموال الوطنية والمسح العقاري العام للأراضي.

- تدعيم هاتين العمليتين (الجرد، المسح) بالوسائل المادية والبشرية اللازمة لإنجاحهما. كما يجب توعية الإدارات العمومية بأهمية هذه العملية للمساهمة في تحقيق نجاحها للوصول إلى حل شامل لمشكل العقار وتسييره.

- القيام بتحسيس وتوعية الأفراد بضرورة حصولهم على وضعية قانونية تجاه الأملاك التي يشغلونها حرصا على الوصول على سوق عقارية مفرزة و منظمة. وذلك من خلال إصدار المزيد من القوانين التي تشجع الأفراد في الإقبال على مثل هذا الإجراء، كفتح وسائل إعلام تبين مدى أهميته.

- القيام بدورات تكوينية وأيام 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 المنازعة.

- تفعيل الرقابة الميدانية على المستوى الولائي من طرف المفتشيات الجهوية لأموال الدولة والحفظ العقاري من أجل متابعة الإجراءات المعمول بها من طرف الموظفين التابعين لإدارة أملاك الدولة مع وضع آليات فعالة للمتابعة.

- 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. كما أصبح من الضرورة على المحكمة العليا ومجلس الدولة باعتبارهما هيئتان قضائيتان مقومتان لأحكام الجهات القضائية التابعة لهما والعمل على إرساء مبادئ واجتهادات قضائية موحدة في مسألة الاختصاص النوعي بما يتلاءم والطبيعة الخاصة بالمادة العقارية، دون أن ننسى الدور الذي تلعبه محكمة التنازع في ضبط الإشكالات المتعلقة بتنازع الاختصاص في المادة العقارية باعتبارها الفاصلة في ذلك، ومن ثمة فقد أصبح الأمر حتمية ضرورية لطرح تلك الاختلافات والتناقضات بصورة أكاديمية لحلها، باجتماع الغرفة العقارية بالمحكمة العليا ومجلس الدولة توحيدا للرؤى وخروجا باجتهاد قضائي موحد.

هذه أهم الملاحظات والتوصيات المقترحة بشأن موضوعنا، فأرجو أن أكون قد ساهمت ولو بالقسط اليسير في تسليط الضوء على أحد أهم المواضيع التي تشغل بال الأسرة الحقوقية في بلادنا، وأمل أن يكون إقامي على تناول هذا الموضوع حافزا للباحثين في إعادة تناوله بإسهاب من جوانبه المختلفة لسد النقائص والفراغات التي لا شك أنني لم أسدها في هذا العمل المتواضع.

تم بعون الله وفضله

ملاحق

ملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

ملف رقم : 043880

فهرس رقم : 740

قرار بتاريخ : 2008/06/25

فصلا في الدعوى المرفوعة :

بين : .....

من جهة

وبين :

.....

من جهة أخرى

وعليه فإن مجلس الدولة

من حيث الشكل:

حيث أن الاستئناف جاء مستوفيا للشروط الشكلية المنصوص عليها قانونا بالمواد 241-242 من قانون الإجراءات المدنية وعليه يتعين قبوله شكلا .

من حيث الموضوع:

حيث يلتمس المستأنفين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإبطال العقد الإداري رقم 172 المسجل في سنة 1993 المشهر بالمحافظة العقارية بصور الغزلان تحت رقم 166 حجم 02 وإلزام المستأنف عليهما وكل شاغل بإذنهما بالخروج من القطعة الأرضية محل النزاع وعدم التعرض لهم في وضع اليد وحفظ حقهم في المطالبة بالتعويض بدعوى مستقلة.

حيث التمسوا احتياطيا تعيين خبير عقاري للإطلاع على العقد المحرر في 1875/02/19 رقم 24 للتأكد من طبيعة القطعة الأرضية ومن مالکها الأصلي.

حيث يؤسسون طلبهم على أن القطعة الأرضية الممنوحة للمستثمرة "خوماري سليمان" ملكا لمورثهم بموجب العقد المشار إليه أعلاه ويتعين بالتالي إلغاء العقد الإداري الخاص بالمستثمرة.

حيث يعيرون على القرار المستأنف تطبيق المادة 91 من المرسوم 63-76 التي لا تتعلق بإجراءات رفع الدعوى.

حيث أن مدير أملاك الدولة لم يجيب ولا يوجد ما يثبت تبليغ العريضة له تبليغا صحيحا.

حيث أن المستأنف عليها المستثمرة الفلاحية "خوماري سليمان" لم تجيب ولا يوجد ما يثبت تبليغ العريضة لها تبليغا صحيحا.

وحيث أنه يستخلص من طلبات المتدخلة في الخصام الاستجابة لطلبات المستأنفين.

حيث أنه وبعد الإطلاع على المستندات

وحيث أنه يستخلص من معطيات القضية أن المستأنفين أقاموا الدعوى وطلبوا أصلا إلزام المستثمرة الفلاحية "خوماري سليمان" الخروج والتخلي عن الأرض محل النزاع المسماة "الشواف" البالغ مساحتها 103 هكتار 70 آر تحت غرامة تهديدية 5000 دج /يوم على أساس أنها ملكا لهم وكانت في حوزتهم إلى غاية 1971 ثم أنشأت عليها المستثمرة الفلاحية بعد إعادة هيكلة المستثمرات.

وحيث ثابت بالتالي أن الطلبات المقدمة أمام المجلس لأول مرة طلبات جديدة يمكن أخذها بعين الاعتبار.

لكن وحيث وفيما يتعلق بطلب إلزام المستثمرة إخلاء القطعة الأرضية.

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

وحيث أنه وبعد الإطلاع على القرار المستأنف والمستخلص منه أن المجلس قضى بعدم قبول الجعوى لمخالفة أحكام المادة 91 من المرسوم 63-76 وذلك عل أساس أن المستأنفين لم يقدموا شهادة نقل الملكية بعد الوفاة.

لكن وحيث أن عدم تقديم الشهادة الناقلة للملكية بعد الوفاة لا يدخل ضمن شروط رفع الدعوى وإنما في إثبات سند الملكية.



ملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار إداري

مجلس قضاء

الغرفة الإدارية

قضية رقم : 2003/348.

فهرس رقم : 2003/519.

جلسة يوم : 2003/11/09.

فصلا في الدعوى المرفوعة :

..... المدعي

من جهة.

المدعى

..... عليه

من جهة أخرى.

..... بحضور :

وعليه فإن المجلس

بعد الاطلاع على العريضة الافتتاحية للدعوى.

بعد الاطلاع على محضر عدم الصلح المحرر في 2003/06/15 .

بعد الاطلاع على طلبات النيابة العامة المكتوبة والمؤرخة في 2003/09/30 .

بعد الاطلاع على أوراق الدعوى .

بعد المداولة قانونا .



**من حيث الشكل :** الدعوى مقبولة لرفعها طبقا للمادة 169 وما بعدها من قانون الإجراءات المدنية .

**من حيث الموضوع :** وبعد الاطلاع على عرائض الطرفين وما جاء فيها وعلى المستندات المقدمة للنقاش تبين للمجلس الآتي:

حيث أن موضوع النزاع ينصب على السكن الوظيفي الإلزامي الواقع داخل معهد التكوين المهني والذي يحتله المدعى عليه من قبل بصفته مساعد تقني وببداغوجي بهذا المعهد وهذا بموجب مقرر صادر عن مصالح المدعية بتاريخ 1983/01/10 وكون المستفيد من هذا المسكن تمت إحالته على التقاعد بتاريخ 1996/08/26 لذلك فالمدعية تطالب بإلزامه بالخروج من هذا السكن أما المدعى عليه فيطالب برفض الدعوى على الحال أو انعدام التأسيس.

وحيث بالاطلاع على مقرر التنازل عن السكن محل النزاع الصادر عن مصالح المدعية بتاريخ 1983/01/10 لا سيما البند الثاني منه الذي ينص على عدم حق البقاء في السكن بانتهاء عمل المستفيد لدى مركز التكوين المهني وكون علاقة العمل إنتهت بإحالته على التقاعد كما ثبت من الوثائق المقدمة بالملف وعمله فلا يحق له البقاء في الأمكنة ويتعين إلزامه وكل محتل بإذنه بالخروج منها.

وحيث أن خاسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية عملا بنص المادة 225 من قانون الإجراءات المدنية.

### **لهذه الأسباب ومن أجلها**

قضى المجلس الغرفة الإدارية قرارا علنيا حضوريا ابتداءيا

في الشكل: قبول الدعوى.

في الموضوع : إلزام المدعى عليه وكل شاغل بإذنه بإخلاء السكن المتنازع عليه بالمعهد الوطني المتخصص في التكوين المهني.

المصاريف القضائية على خاسر الدعوى.

بهذا صدر هذا القرار بمقر المجلس بتاريخ المذكور أعلاه ووقع على أصله كل من الرئيس والمستشار المقرر وأمين الضبط.

**أمين الضبط**

**المستشار المقرر**

**الرئيس (ة)**

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية

مديرية عمليات الملك الوطنية والعقارية

رقم : 1107 و م/مع أو / م ع أد ع / م ع .

الجزائر في : 1999/03/09.

مذكرة إلى السادة :

مديري الحفظ العقاري

مديرية أملاك الدولة ( كل الولايات )

بالتبليغ إلى السادة :

المفتشين الجهويين لأموال الدولة والحفظ العقاري

مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي

الموضوع : إعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين.

لقد لاحظت الإدارة المركزية ، بأنه لا تزال بعض المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري، تلزم المهندسين الخبراء العقاريين، أن تكون مخططاتهم الطبوغرافية ، حاملة تأشيرة مصلحة مسح الأراضي.

في هذا الصدد يشرفني إعلامكم ، أنه يكفي التأكد من أن منجز الرسوم الطبوغرافية يمارس مهنة مهندس خبير عقاري بصفة قانونية .بمعنى آخر يجب التحقق من أن معد المخطط الطبوغرافي، مسجل في جدول هيئة المهندسين الخبراء العقاريين، أو حامل شهادة التسجيل في الجدول، دون حاجة إلى تأشيرة مصلحة مسح الأراضي.

يجدر التنبيه أن المخططات الطبوغرافية التي يعدها المهندس الخبير العقاري، تعتبر وثائق قانونية، لا تتطلب التأشير عليها من أي جهة، مهما كانت العملية التي استوجبت إنجاز هذه المخططات، سواء نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، أو التنازل عن قطعة أرضية لصالح تعاونية عقارية، أو تطهير الذمة العقارية لمؤسسة عمومية ...إلخ

غير أن التصاميم الموضوعة من قبل المهندسين الخبراء العقاريين، المتعلقة بالعقارات المسووحة في إطار الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يجب أن تتم بمراعاة أحكام المواد 18 إلى 20 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم ، وأحكام المواد 74 إلى 78 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1796/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

يطلب منكم تبليغ محتوى هذه المذكرة، إلى الأعوان الموضوعين تحت سلطتكم والسهر على تطبيق ما جاء فيها.

المدير العام للأماكن الوطنية

إمضاء: محمد بن مرادي

ملحق رقم 04 خاص بإثبات الملكية العقارية الخاصة عن طريق التحقيق العقاري  
وزارة المالية

المديرية العامة للأموال الوطنية  
مديرية الحفظ العقاري لولاية

مقرر رقم مؤرخ في

يتضمن فتح تحقيق عقاري

نظرا للقانون رقم 02-07 مؤرخ في 09 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

نظرا للمرسوم التنفيذي رقم 08-08 مؤرخ في 13 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 19 ماي سنة 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية ،  
بموجب الطلب المؤرخ في: المودع من طرف السيد (ة) .....

السكن (ة) : .....

الرامي إلى معاينة حق الملكية على العقار الكائن ب :

بلدية قسم رقم :

الحي أو الكائن المسمى :

الشارع :

طبيعة العقار :

المحتوى المادي : المساحة :

الحدود الشمال الجنوب

الشرق الغرب

تبعاً للمخطط المنجز من قبل السيد المهندس الخبير العقاري

يقرر

المادة الأولى: تفتح عملية تحقيق عقاري ترمي إلى معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية لفائدة السيد (ة) ..... على العقار المعين أعلاه، كما هو محدد في المخطط المعد من قبل السيد ..... المهندس الخبير العقاري

المادة الثانية: يعين السيد ..... (رتبة)، بصفته محقق عقاري للقيام بالتحقيق العقاري المطلوب.

المدير الولائي للحفظ العقاري

ملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الرابعة

ملف رقم : 014319 .

فهرس رقم : 424 .

قرار بتاريخ : 2005/05/03 .

فصلا في الدعوى المرفوعة :

بين :

من جهة

وبين :

من جهة أخرى.

وعليه فإن مجلس الدولة

في الشكل :

حيث أن الاستئناف الأصلي مقبول شكلا لاستنفائه أوضاعه الشكلية بناء على المادة 227 ، 241 و 245 من قانون الإجراءات المدنية.

حيث أن الاستئناف الفرعي جاء كذلك مستوفي لأوضاعه القانونية مما يتعين قبوله شكلا بناء على المادة 103 من قانون الإجراءات المدنية.

في الموضوع :

حيث يتجلى من دراسة الملف أن ورثة شناوي طعنوا بالاستئناف ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البويرة بتاريخ 2000/12/17 رقم 282 والذي قضى برفض الدعوى على الحال.

حيث أن المستأنفين التمسوا الإشهاد أن إجراءات التطهير أصبحت مستحيلة بعد رحيل المعمر الفرنسي المدعو " كزنوفة بيار " والقضاء بإلغاء القرار المستأنف والتصدي من

جديد إلزام المستأنف عليها بالطرد والتخلي عن القطعة الترابية محل النزاع مع تعويض قدره 100.000 دج، واحتياطيا الحكم بتعيين خبير مختص للقيام بمعاينة القطعة الترابية محل النزاع وتحديد كيفية استغلال المستثمرة وعلى أي أساس.

حيث أن المستأنف عليها المستثمرة الفلاحية سي الحواس التمسست إلغاء القرار المستأنف والتصدي من جديد الحكم برفض الدعوى الأصلية لعدم الاختصاص النوعي واحتياطيا الحكم برفض الدعوى لعدم التأسيس وعلى المستأنفين بأدائهم للمستأنف عليها تعويضا قدره 50.000 دج عن المرافعة التعسفية.

حيث أن المستأنفين ورثة شناوي جيلالي يزعمون أنهم مالكين لقطعة أرض تدعى " خربة الجديات " بدوار عين حازم بلدية الهاشمية بمساحة 4 هكتار آلت إليهم إرثا من المرحوم والدهم شناوي جيلالي بن الحاج الذي توفي سنة 1971.

إن والدهم في قيد حياته قام برهن القطعة الترابية محل النزاع للمدعو " كزنوفة بيار" لمدة 7 سنوات بموجب عقد رهن مؤرخ في 1941/11/11.

وحيث أن المستأنفين يدعون أن والدهم استرجع القطعة بعد الثورة التحريرية واستغلها هو بعد وفاته أولاده حتى 1986 أين قامت المستأنف عليها بالتعدي على قطعهم الترابية، ورحيل المدعو " كزنوفة بيار" والذي عرقل المر واستحال تطهير الأرض من الرهن.

وحياتهم للقطعة هي حيازة قانونية ، سليمة لا سيما وأن الملكية المتنازع من أجلها هي ملك خاص لهم.

حيث أن المستأنف عليها أنكرت التعدي والاستيلاء.

حيث أنه بالرجوع إلى القرار المعاد فتبين أن قضاة الدرجة الأولى قد أخطئوا عندما اعتبروا أن النزاع من اختصاص القاضي الإداري، فإن النزاع قائم بين المستأنفين والمستثمرة الفلاحية سي الحواس، كما أن موضوع طلب المستأنفين هو الطرد والتخلي لا إلغاء قرار إداري أو تعويض، وإن المستأنفين يدعون بالملكية والقرار المعاد رفض دعواهم على الحال طالبا منهم تطهير الأرض من الرهن وكل ذلك كافي للإظهار أن النزاع له طابع مدني وعليه ينبغي إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بعدم الاختصاص النوعي بناء على المادة 7 مكرر من قانون الإجراءات المدنية.

حيث أن المستأنفين يتحملون المصاريف القضائية بناء على المادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

### لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة : علنيا غيابيا بالنسبة لمديرية أملاك الدولة ونهائيا.

في الشكل : قبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع : إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بعدم الاختصاص النوعي ، وتحميل المستأنفين المصاريف القضائية.

لذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث من شهر ماي سنة ألفين وخمسة من قبل الغرفة الرابعة المشكلة من السيدات والسادة.

الرئيسة	منور يحيياوي نعيمة
مستشارة الدولة المقررة	عبد الصادق سمية
مستشارة الدولة	بن صاولة شفيقة
مستشار الدولة	خنفر حماتة
مستشار دولة	عبد الرزاق زوينة
مستشار دولة	بوراوي عمر

بحضور السيد شيهوب فضيل محافظ الدولة وبمساعدة السيد / حجوط حسان أمين الضبط.

الرئيسة مستشارة الدولة مقررة أمين الضبط



ملحق رقم 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

مجلس الدولة

الغرفة الثالثة

ملف رقم: 015998 .

فهرس رقم : 468 .

قرار بتاريخ : 2005/05/17 .

فصلا في الدعوى القائمة :

بين : .....

من جهة

وبين : .....

بحضور : .....

من جهة أخرى .

وعليه

من حيث الشكل :

حيث أن الاستئناف جاء في الأجال القانونية ومستوفيا للشروط الشكلية لذلك فهو مقبول شكلا.

من حيث الموضوع :

حيث أن أصل النزاع يتمثل في مطالبة المستثمرة الفلاحية الجماعية رقم 01 تعويضا من البلدية على قلعها لها 30 شجرة زيتون عندا قامت هذه الأخيرة بشق طريق بين مشدالة وقرية بندي يخلف.

وحيث صدر من الغرفة الإدارية قرار تمهيدي غيايبي في حق البلدية بتعيين خبير وذلك بتاريخ 2001/03/12.

وحيث رفعت البلدية معارضة في هذا القرار الغيابي انتهت إلى رفض المعارضة شكلا لوقوعها خارج الآجال القانونية.

وحيث استأنفت البلدية هذا القرار تنازع في مسألة تعيين الخبير هذا الأخير الذي عين بالفرز التي تذكر البلدية أنه كانت غائبة.

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 وبالتالي فإن القرار سليم.

### لهذه الأسباب

يقضي مجلس الدولة : حضوريا .

في الشكل : قبول الاستئناف شكلا .

في الموضوع : تأييد القرار المستأنف .

لذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر ماي سنة ألفين وخمسة من قبل الغرفة الثالثة بمجلس الدولة المشكلة من السادة :

الرئيس

سلايم عبد الله

مستشار الدولة المقرر

مسعودي حسين

مستشار الدولة

نويري عبد العزيز

مستشارة الدولة

سعيود خديجة

مستشارة الدولة

فرقاني عتيقة

مستشارة الدولة

عجالي سعاد

بحضور السيدة / درار دليلا مساعد محافظ الدولة وبمساعدة السيدة / بن قارة مونية أمينة قسم الضبط.

أمينة قسم الضبط

مستشار الدولة المقرر

الرئيس

قائمة المراجع  
أولاً- باللغة العربية

1- الكتب

- حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز في ظل القانون 10-03، دار هومة ، الجزائر، 2013.
- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الطبعة الثانية، شروط قبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.
- عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة، الجزائر، 2007.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2011.
- سامي الوافي، الوسيط في دعوى الإلغاء، دراسة تشريعية قضائية فقهية، الطبعة الأولى، المركز الديمقراطي العربي، 2018، ألمانيا.
- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، 2013.
- أبو بكر صالح بن عبد الله، الرقابة القضائية على أعمال الإدارة، المطبعة العربية، غرداية، الجزائر، 2006.
- عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دار هومة، الجزائر، 2003.
- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005.

- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، د ط، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- عبد العزيز محمودي، حدود شهادة الحيازة في تطهير الملكية العقارية الخاصة، الفكر البرلماني، عدد 18، 2007.
- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الثاني، الطبعة الثانية، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- جمال سايس، الاجتهاد الجزائري في القضاء الإداري، الجزء الثاني، الطبعة الأولى، منشورات كليك، الجزائر، 2013.
- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر.
- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز أنجق وبيوض خالد، الطبعة 6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2003.
- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

- مصطفى أبو زيد فهمي، ماجد راغب الحلو، الدعاوى الإدارية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2005.

- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القانون الإداري، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، القاهرة، 1992.

- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.

- أعرم يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر، 2004.

- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة الجديدة، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.

## 2- الرسائل والمذكرات

### أ- الرسائل

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

- محمد تاجر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2006.

- ليلي لبييض، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة، الجزائر، 2011.

- بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، بين التقدير الإداري والضمانات المقرر قانونا وقضاء، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017 .

### ب- المذكرات

- سوسن بوصبيعات، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2006-2007.

- وفاء بو الشعور، سلطات القاضي الإداري في دعوى الإلغاء في الجزائر، رسالة ماجستير في إطار مدرسة دكتوراه في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة الجزائر، 2010-2011.

- زادي سيد علي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة لنيل الماجستير في القانون، فرع المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.

- حملاوي شارف يوسف، اكتساب الملكية عن طريق الحيازة في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محمد أولحاج، البويرة، 2015.

- وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006.

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

- ساعد سعدي، التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة آكلي محمد أولحاج، البويرة، 2015.

- خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العامة، مذكرة ماجستير فرع قانون الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2003.

- إسلام شريفي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.

### ج- المقالات

- أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، إدارة، مجلد 4، عدد 02، 1994.

- حفظ الله عبد العلي، كورداس حسين، الاختصاص النوعي للقضاء الإداري بالفصل في منازعات العقار الفلاحي، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، العدد 02، 2020.

- محمد حميداني، صفة التقاضي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية السياسية والاقتصادية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة، العدد 02، 2019.

- عبد العزيز نوري، الاستثناءات الواردة على المعيار العضوي لتحديد المنازعة الإدارية في ظل القانون الوضعي الجزائري، الملتقى المغربي الأول لمعيار القانون الإداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قالمة.

- ليلي زروقي "استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية" مجلة الموثق، عدد 07، 2002.

- الأستاذ موسى بوصوف " دور القضاء الإداري في المنازعات العقارية "مجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002.

- عمر حمدي باشا، منازعات المستثمرات الفلاحية، مقال منشور بمجلة الفكر البرلماني، عدد 20، 2008.

- محمد كنانة، شهر الدعاوى القضائية، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005.

- نذير بيوت، معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الجزء الثالث، 2010.

- رمزي حوحو، النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية، مجلة المنتدى القانوني، عدد 9، 2009.

- حمدان جيلالي، التصريح بالمنفعة العمومية في عملية نزع الملكية في القانون الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس، العدد 05، 2017.

- 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.

- عمار معاشو، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري أمام القضاء الإداري، مجلة مجلس الدولة، عدد 08، 2006.

## د- المحاضرات

- أ/ محمد كريم، محاضرات السنة الثالثة قانون عام، المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، 2020/2019.

### النصوص القانونية

#### 1- النصوص الأساسية

دستور 28 نوفمبر 1996.

#### 2- النصوص التشريعية

- قانون رقم 81-01 مؤرخ 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 05، 1986).

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

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

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

- قانون رقم 90-30 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52، 1990.

معدل ومتمم بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر عدد 44، 2008.

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

- قانون رقم 91-25 مؤرخ في 18 ديسمبر 1991، يتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج ر عدد 65، 1991.



- قانون رقم 02-98 المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، ج ر عدد 37، 1998.

- قانون رقم 06-2000 مؤرخ في 23 ديسمبر 2000، يتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج ر عدد 80، 2000.

- قانون رقم 02-07 مؤرخ في 27 فبراير 2007، يتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، ج ر عدد 15، 2007.

- قانون رقم 09-08، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، 2008.

- قانون رقم 16-08 مؤرخ في 03 أوت 2008، يتضمن التوجيه الفلاحي، ج ر عدد 46، 2008.

- قانون رقم 03-10 مؤرخ في 15 أوت 2010، يحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 46، 2010.

- قانون رقم 08-13 مؤرخ في 30 ديسمبر 2013، يتضمن قانون المالية لسنة 2014، ج ر عدد 68، 2013.

#### الأوامر

الأمر رقم 102-66 المؤرخ في 06 ماي 1966، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة، ج ر، عدد 36، 1966.

الأمر رقم 11-70 المؤرخ في 22 جانفي 1970، المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة، ج ر عدد 09، 1970.

الأمر رقم 73-71 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971، يتضمن قانون الثورة الزراعية، ج ر عدد 97، 1971.

الأمر رقم 85-75 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، 1975، معدل ومتمم.

الأمر رقم 74-75 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975، يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج ر عدد 92، 1975.

## النصوص التنظيمية

- مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر عدد 30، 1976.
- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بالتسجيل العقاري ج ر عدد 30، صادر في 13 أفريل 1976.
- مرسوم رقم 83-352 مؤرخ في 21 ماي 1983، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب - وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر عدد 21، 1983.
- مرسوم تنفيذي رقم 89-10 مؤرخ في 07 فيفري 1989، يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ج ر عدد 06، 1989.
- مرسوم تنفيذي رقم 89-98 المؤرخ في 20 جوان 1989 المحدد للقواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية التابعة لها، ج ر عدد 26 مؤرخة في 28 جوان 1989.
- مرسوم تنفيذي رقم 91-254 مؤرخ في 17 جويلية 1991، يحدد كفايات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها، ج ر عدد 36، 1991.
- مرسوم تنفيذي رقم 93-123 المتعلق بتأسيس الجبل العقاري، ج ر عدد 34، صادر في 19 ماي 1993، معدل ومتمم.
- مرسوم تنفيذي رقم 03-269 مؤرخ في 07 أوت 2003، يحدد شروط وكفايات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، ج ر عدد 48، 2003.
- مرسوم تنفيذي رقم 03-313 مؤرخ في 16 سبتمبر 2003، يتضمن تحديد شروط وكفايات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني، ج ر عدد 57، 2003.
- مرسوم تنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 ماي 2008، يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر عدد 26، 2008.

- مرسوم تنفيذي رقم 10-326 مؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، ج ر عدد 79، 2010.

- مرسوم تنفيذي 13-153 مؤرخ في 15 أبريل 2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003، المحدد لشروط وكيفية التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، ج ر عدد 22، 2013.

### قرارات وزارية مشتركة

- 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 عدد 21، 1989.

- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 16 مارس 2015، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية لعملية نزع الملكية المتعلقة بإنجاز مشروع جر مياه البحر المحلاة لتزويد ولاية غليزان بالمياه الصالحة للشرب، انطلاقا من خزان 10.000 م<sup>3</sup> يقع بولاية مستغانم، ج ر عدد 54، صادر في 2015/10/14.

- قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 27 يناير 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، ج ر عدد 12، 2004.

### المذكرات

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 03592 بتاريخ 26 سبتمبر 1989 تتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة.

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 01355 مؤرخة في 22 مارس 1993 المتعلقة " بطلبات إيقاف تنفيذ إجراء الإشهار الوارد من طرف الخواص. "

- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 6508 مؤرخة في 21 أوت 2007 متعلقة بـ " منازعات التمثيل أمام الجهات القضائية. "

## القرارات القضائية

- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 صادر بتاريخ 2001/11/06 قضية ولاية الشلف ضد ورثة ص م /ص ع، مجلة مجلس الدولة، عدد02، 2002، ص 230.
- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 007282 المؤرخ في 2003/01/07، قضية المجلس الشعبي الوطني لبلدية تيزي وزو ضد ورثة ب.م.
- مجلس الدولة، قرار رقم 7764 مؤرخ في 04 /02/ 2003 منشور في العدد 3 لسنة 2003 من مجلة مجلس الدولة، ص 141.
- 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 عدد 05، 2004، ص 221.
- مجلس الدولة، الغرفة الخامسة، قرار رقم 017892 صادر بتاريخ 2004/05/25 في قضية والي ولاية الطارف ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004، ص 232.
- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 صادر بتاريخ 2004/06/15، قضية ( ح ن ) ضد المديرية الولائية للبريد والمواصلات لولاية البليدة، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004، ص 138.
- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 014397 صادر بتاريخ 2005/02/01، قضية ( ع ب ) ضد ولاية وهران ومن معها، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص 157.
- 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 ( ملحق رقم 02 ).
- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 017890 الصادر بتاريخ 2005/07/12، قضية ولاية الطارف ضد ( ق، ص ) ومن معه، مجلة مجلس الدولة عدد 7، 2005، ص 139.
- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 022461 صادر بتاريخ 2005/10/18، قضية ( ع م ) ضد والي ولاية سطيف، مجلة مجلس الدولة، عدد07، 2005، ص 105.
- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 020195 المؤرخ في 2005/11/15، قضية ( أ ش ) ضد والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة، العدد8، 2006، ص 217.

- مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 031027 المؤرخ في 2007/04/11، قضية والي ولاية الجزائر ضد (الكل)، مجلة مجلس الدولة عدد 09، الجزائر، 2009، ص 82.  
- مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009 ص 118.

- مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 034671 الصادر بتاريخ 2007/07/11، قضية مصالح أملاك الدولة ضد الوكالة الوطنية للسود، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، 2009، ص 86.

- مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 035298 بتاريخ 2007/07/20، قضية والي ولاية الجزائر ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009، ص 111.

- 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.

- 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 والسيدان (ع ه) و (ع ع)، قرار غير منشور (ملحق رقم 05).

- المحكمة الإدارية بالبويرة، حكم رقم 11/01184، قضية بتاريخ 2012/07/02 بين السادة (ع-ف-ح) ضد مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة، حكم غير منشور (ملحق رقم 07).

- المحكمة الإدارية، حكم رقم 00020 بتاريخ 2012/07/09، قضية السيد (ب، أ) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرار غير منشور (ملحق رقم 08).

- المحكمة الإدارية، قرار رقم 12/00087 بتاريخ 2012/10/01 في قضية مقاوله أشغال البناء (ق.ك) ممثلة من طرف مسيرها (ز.ع) ضد بلدية بئر اغبالو ممثلة في شخص رئيس البلدية، قرار غير منشور (ملحق رقم 09).

## المراجع باللغة الفرنسية

- Mr.Bioutnadir" ,une'portant institution dA propos de la loi n° 07\_02 du 27 février 2007 procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d' enquête fonciè p 32.
- Renè hostiou « Référé liberté et paiement de l'indemnité d'expropriation » Revue de droit immobilier N 11, 2008, p 545 .
- Charles debbasch , contentieux administration, 3édition, dalloz, 1981 , P 524.
- Nasri Hafnaoui, Expulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite, revue du conseil d'etat, N 05, 2004, P35.

## الفهرس

3	إهداء
4	شكر وتقدير
5	قائمة المختصرات
6	مقدمة
1	الفصل الأول
8	الفصل الأول: إختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العامة
8	المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي
9	المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية
9	الفرع الأول: المعيار العضوي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية
13	الفرع الثاني: المعيار الموضوعي أساس اختصاص القضاء الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية
17	المطلب الثاني: دعاوى القضائية المتعلقة بمنازعات المستثمرات الفلاحية
17	الفرع الأول: دعوى إلغاء القرار الإداري
25	الفرع الثاني: دعوى القضاء الكامل
29	المبحث الثاني: منازعات العقار الحضري
29	المطلب الأول: منازعات التنازل عن أملاك الدولة
30	الفرع الأول: مجال التنازل عن أملاك الدولة
35	الفرع الثاني: الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة
39	المطلب الثاني: منازعات السكنات الوظيفية
39	الفرع الأول: فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي
46	الفرع الثاني: السلطة الواسعة للقاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية
52	الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة
52	المبحث الأول: منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة
52	المطلب الأول: منازعات لإثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة
53	الفرع الأول: منازعات شهادة الحيازة
55	الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري
59	المطلب الثاني: منازعات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق المسوحة
59	الفرع الأول: التصرفات العقارية الواجبة الشهر
61	الفرع الثاني: المنازعات الناجمة عن الشهر
63	المبحث الثاني: منازعات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية
64	المطلب الأول: منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
64	الفرع الأول: منازعة قرار التصريح بالمنفعة العمومية
72	الفرع الثاني: منازعة قرار القابلية للتنازل

74.....	الفرع الثالث: دعوى الاسترجاع.....
76.....	المطلب الثاني: منازعة تقدير التعويض .....
76.....	الفرع الأول: أسباب طلب إعادة تقدير التعويض.....
80.....	الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض.....
95.....	ملاحق.....
110.....	قائمة المراجع .....
122.....	الفهرس .....
<b>Erreur ! Signet non défini.</b> .....	<b>الملخص</b> .....



## ملخص مذكرة الماستر

إن المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي كانت تحكمها والتي لم تعرف انسجاما وتوصلا ولا تطبيقا ميدانيا لكثرتها وعدم تماشيها مع التقاليد والعرف السائدين في المجتمع. أدت إلى كثرة المنازعات العقارية وتعقيدها ما جعل القضاء الجزائري يتصدى للنزاعات العقارية محاولا تطبيق النصوص القانونية وتحقيق مبدأ العدل والإنصاف

كما أن قواعد الاختصاص في المنازعات العقارية ليست مضبوطة بدقة وغير محسومة إذ يتنازع في كثير منها القاضي الإداري مع القاضي العادي، فينظر القضاء العادي والقضاء الإداري في المنازعة العقارية بموجب الاختصاص الذي خوله القانون لكليهما، غير أنه تبرر حالات في الواقع القضائي تطرح تنازع بين تلك الجهات للفصل في هذا النوع من المنازعة. ومرد ذلك تعدد المنازعة العقارية بتعدد القوانين المنظمة لها وتشعبها، أين يصعب على الجهات القضائية بنوعيتها الإلمام بها في غياب نظام تخصص القضاة من ناحية وكثرة تدخلات الإدارة بالتنظيم والضبط في الميدان العقاري من ناحية أخرى. ما جعل المشرع يعتمد على معايير إسناد الاختصاص لكل من القضاء العادي والإداري في المنازعات العقارية التي يكون أحد أشخاص القانون العام طرفا فيها. إذ تارة يعتمد على المعيار المادي وتارة أخرى يعتمد على المعيار العضوي وتارة يقوم على إسناد الاختصاص بموجب نصوص شرعية.

الكلمات المفتاحية:

- 1/ القاضي الإداري  
2/ المنازعات العقارية  
3/ حقوق عقارية  
4/ تنازع اختصاص  
5/ القاضي العادي

### Abstract of The master thesis

The different stages that real estate ownership went through and the texts that governed it, which did not know consistency, communication, or field application due to their abundance and lack of conformity with the prevailing traditions and custom in society. It led to many real estate disputes and their complexity, which made the Algerian judiciary address real estate disputes, trying to apply legal texts and achieve the principle of justice and equity.

Also, the rules of jurisdiction in real estate disputes are not precisely controlled and unresolved, as in many of them the administrative judge disputes with the ordinary judge. To adjudicate this type of dispute. This is due to the multiplicity of real estate disputes due to the multiplicity and complexity of the laws regulating it, where it is difficult for the judicial authorities of both kinds to be familiar with them in the absence of a system of specialization of judges on the one hand and the large number of management interventions to regulate and control the real estate field on the other hand. What made the legislator rely on criteria to assign jurisdiction to both the ordinary and the administrative judiciary in real estate disputes in which a public law person is a party. Sometimes it depends on the material criterion, at other times it depends on the organic criterion, and sometimes it is based on the attribution of jurisdiction under Sharia texts.

#### key words:

- 1/Administrative judge    2/Real estate disputes    3/Real estate rights  
4/Conflict of jurisdiction    5/Ordinary judge