

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عبد الحميد ابن باديس

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم إدارة عامة

نظام الجديد LMD

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: إدارة عامة

بعنوان:

اختصاص القضاة الإداري في منازعات الملكية العقارية

تمت إشرافه الأستاذ المؤطر:

✽ د- بن زحافة فيصل

من إعداد الطالبة:

✽ بن سلمان تواتية

أعضاء اللجنة المناقشة:

✽ د- سلايم عبد الله ..... رئيسا.

✽ د- وزاوي عبد اللطيف ..... مناقشا.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ

# أ

الحمد لله حمدا كثيرا مباركا فيه، والصلوات والسلام على سيد الخلق عليه وعلى آله وصحبه أجمعين  
أهدي ثمرة جهدي إلى الولدين الكريمين أطال الله عمرهما إلى الام الحنونة التي  
سهرت على تعليمي وتربيتي، وإلى الاب الذي علمني السلوك والخصال الحميدة  
إلى كل اخوتي وزوجاتي و اخواتي، إلى الاصدقاء الذين أحببتهم نادية، فاطمة  
، زازة، ايمان، مع الشكر الخاص إلى الالخت جهاد التي شاركتني وساعدتني على  
كتابة المذكرة وترتيب المعلومات. وللا نسي رفيق وبي زوجي العزيز مختار.  
والحمد والشكر لله الواحد القهار.

كلمة شكر وعرافان

أولاً وقبل كل شيء أشكر الله عز وجل وداعمه على القوة التي وهبني إياها لإتمام  
هذا العمل المتواضع.

أتقدم بالشكر الجزيل للأستاذ المحترم "بن زحاف فيصل" الذي وهبني على توظيف

معلوماتي بخبرته وارشاداته، وجزاه الله خيراً.

وأشكر كافة أساتذة الحقوق خاصة لجنة المناقشة

وشكر الجميع..

المقدمة

المنازعات الإدارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء الى القضاء الإداري من اجل الفصل في النزاع مطروح ضد الإدارة او ضد هيئات أخرى تضطلع بمهام تسيير مرفق عام . هذه الإجراءات في الجزائر اغلبها منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبعض منها في نصوص خاصة كالقوانين المنظمة لكل من مجلس الدولة و المحاكم الإدارية ومحكمة التنازع غير ان بعضها الاخر منصوص عليه في نصوص أكثر خصوصية تتعلق أساس بمختلف القوانين المنظمة للملكية العقارية سواء اكانت عامة ام خاصة .

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور هام و أساسي في التنمية الشاملة للدولة ، لذلك ارتبطت الحضارات قديما وحديثا بهذا الموروث وجعلته أساس في تقدمها ورفيها ، لذلك هنالك ارتباط عضوي بين الملكية العقارية و الوضعية الاجتماعية للأفراد و الأمم .

في المقابل ذلك الملكية العقارية هي مصدر عدة صراعات دولية وداخلية والتجارية اثبتت ان وراء كل نزاع جزائي يوجد نزاع عقاري .

لذلك اهتمت كل التشريعات في مختلف الدول بتنظيم الملكية العقارية بواسطة سن قواعد قانونية تنظمها. نذكر منها تلك التنظيمات المتعلقة بتسيير واثبات الملكية العقارية ، التي تشكل عائقا يواجه الجهات المختصة بتنظيم الملكية العقارية وتسوية النزاعات المثارة بنشأتها يرجع السبب في ذلك الى المراحل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي كانت تحكمها ، والتي لم تعرف انسجاما وتوصلا ولا تطبيقا ميدانيا لكثرتها وعدم تماشيها مع التقاليد و العرف السائدين في المجتمع .

ونظرا لأهمية موضوع الملكية العقارية و المنازعات التي تطرأ عليها مع كثرة النصوص والاحكام الصادرة للفصل في مختلف نزاعات المنظومة العقارية، تناولت هذا الموضوع نظرا لقلّة الدراسات و البحوث القانونية المتعلقة بالملكية العقارية الخاصة و العامة و كثرة النزاعات العقارية منها ما منح فيها الاختصاص للقاضي الإداري و منها ما منح للقاضي العادي ، لذا نطرح الاشكال التالي : ما مدى اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية ؟

للإجابة عن هذا الإشكال المطروح اعتمدت على المنهج الوصفي التحليلي ، والاجتهاد القضائي نظرا لأهميته في المادة الإدارية وقواعد المنازعات .

قد قسمت الموضوع التالي الى فصلين كالتالي:

**الفصل الأول:** اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية العامة .

**الفصل الثاني:** اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة .

الفصل الأول :

اختصاص القاضي الإداري في منازعات

الملكية العقارية العامة

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

---

نظرا لأهمية الملكية العقارية من جهة ، وتأخر عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينات وما نتج عنه من فوضى وعدم استقرار المعاملات العقارية ، كلها أسباب أفرزت نزاعات عقارية حول الملكية العقارية العامة منها ما طرح على الإدارة في شكل تظلمات واغلبها طرح على جهات القضائية في شكل دعوى لما كان الاختصاص القضائي يعرف بأنه تحديد القضايا التي يمكن ان تباشر فيها جهة قضائية ولايتها وفقا لضابط معين طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، يوزع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري حسب الطرف في النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة الإدارية كانت ام عادية. فالمنازعات في المجال العقاري لا تخرج عن هذا الاطار أدى اتساع مفهوم الملكية العقارية العامة نظرا لاتساع المنظومة القانونية التي تنظمها الى اختلاف في منازعاتها الامر الذي يستوجب علينا تبيانه من خلال اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي (المبحث الأول) ، ثم في (المبحث

الثاني) نذكر اختصاصه في منازعات التسيير الحضري .

## المبحث الأول:

### منازعات العقار الفلاحي

يرى بعض الأساتذة ان المنازعات التي تنشأ في ظل تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفاً فيها بمفهوم المادة 800 من ق الإجراءات المدنية والإدارية.(1)

وهذا راجع الى كون المنازعات يحكمها القانون الخاص، في حين يرى آخرون ان هناك نوعين من المنازعات تحدث بمناسبة تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية ،نزاع يقع بين أعضاء المستثمر(2) فيها بينهم ، او بينهم وبين الأشخاص القانونية غير الإدارية ، مثل هذه المنازعات تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي(3).

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

<sup>1</sup> قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن في إجراءات المدنية والإدارية (ج.ر عدد 2008/21 )

<sup>2</sup> المادة 47 من القانون رقم 16/08 المؤرخ في 03 اوت 2008 للمزيد انظر الى ، جيلالي عجة ازمة العقار الفلاحي -دار الخلدونية الجزائر 2005 ص 178.

<sup>3</sup> \_عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد : أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2000، ص 950 وما يليها

### المطلب الأول:

#### معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

تدخل المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية ،هي من اختصاص القاضي الإداري على أساس عدة معايير اعتمدها الفقه والقضاء ، ويعتمد المشرع الجزائري على المعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعات الإدارية في ميدان منازعات المستثمرات الفلاحية بالرغم من التعديلات التي مست قانون الإجراءات المدنية والإدارية في (الفرع الأول) ، الا ان هذا المعيار لا يكفي لوحده فتم الاستعانة بمعيار موضوعي وهذا في (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.

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

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

### أولا : موقف الفقه و التشريع من معيار العضوي:

يختلف الفقه والتشريع في مسألة تحديد الاختصاص القضائي في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية على أساس المعيار العضوي.

#### 1. موقف الفقه :

اختلفت اراء رجال الفقه و القانون حول تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في المنازعات

الناجمة عن تطبيق القوانين المتعلقة بالمستثمرات الفلاحي<sup>(4)</sup> وذلك في رأيين القائلين:

أ. الاختصاص يعود للقاضي العادي

ب.الاختصاص يعود للقاضي الإداري

<sup>4</sup> \_ قانون رقم 87-19 مؤرخ في ديسمبر 1987

### الراي الأول : انعقاد الاختصاص للقاضي العادي

هذا الرأي يرى أن جميع منازعات المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي طبقاً لأحكام المادة 6 من القانون 87-19 المؤرخ في 08-12-1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، في مقابل المادة 04 من القانون الجديد رقم 10.03 المؤرخ في 15-08-2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة حيث تنص على:

➤ ..... بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون<sup>(40)</sup> سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية. ↵

حسب هذا الاتجاه فإن التكييف القانوني لعقد الامتياز بالأرض<sup>(5)</sup> الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة المستثمر صاحب الامتياز هو عقد إيجار طويل المدة<sup>(6)</sup> تحكمه أحكام القانون المدني رغم ما نصت عليه أحكام المادة 12 من ق.ق. 10-03 : التي تنص على:

➤ 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>5</sup> \_ليبلى زروقي - استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية مجلة موثقة عدد 07، 2002، ص 27 .

<sup>6</sup> \_بن رقية بن يوسف ، منقول من مقال الأستاذ موطن يوصف ودور القضاء الإداري في المنازعات العقارية - مجلة مجلس الدولة عدد 2، 2002، ص 37

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

وعليه الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ولعقد الامتياز الذي يربطها بالدولة صاحبة الأرض<sup>(7)</sup> هي العلاقة يحكمها القانون الخاص نظرا للإحالة المتكررة لأحكام القانون المدني<sup>(8)</sup>، ومن ثم فإن المنازعات الناجمة عن تطبيق احكام هذا القانون تدخل ضمن اختصاص المحاكم العادية .

### الرأي الثاني : انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري

يرى أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبين المستثمرين أصحاب الامتياز الناجمة عن تطبيق أحكام القانون السابق 87-19 أو القانون الجديد الحالي رقم 10-03 هي الجهة القضائية الإدارية.<sup>(9)</sup>

كون أحد أطراف الخصومة هو الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10، 125 من قانون الأملاك الوطنية.<sup>(10)</sup> وبالتالي يعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا سواء في دعاوى القضاء الكامل أم دعاوى الإلغاء.

<sup>7</sup> \_ أ-حكيمة كيجل -تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل قانون 10-03، دار موهبة ، الجزائر ، 2013، ص229

<sup>8</sup> \_ لنقار بركاهم بسمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ، مرجع سابق ، ص 22 .

<sup>9</sup> \_ عبد عظيم سلطاني - تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في تشريع الجزائري دار الخلدوية ، الجزائر ، 2010، ص 221 .

<sup>10</sup> \_ قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01ديسمبر1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ر عدد 1990/52)

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

تمنح المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الاختصاص العام للمحاكم الإدارية في المنازعات الإدارية<sup>(11)</sup> بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.

يضاف إلى ذلك أن طبيعة تلك المنازعات التي تتعلق أساسا بدعاوى القضاء الكامل " دعوى استرجاع الملكية، دعوى التعويض " أو بدعاوى الإلغاء التي ترفع عادة من الفلاحين في القانون السابق والمستثمرين أصحاب الامتياز في القانون، الجديد لإلغاء العقد الإداري أو إبطاله هي بطبيعتها من اختصاص القضاء الإداري.<sup>(12)</sup>

### 2. موقف التشريع :

إن القضاء الفرنسي يعرّف المعيار العضوي على أنه المعيار الذي يعود فيه الاختصاص للجهات القضائية الإدارية في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة. تبنى القضاء الفرنسي هذا المعيار في أوائل القرن التاسع عشر الميلادي ، لاعتبارات سياسية خاصة برجال الثورة الفرنسية، المهادين لاستبعاد اختصاص القضاء العادي من النظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها.<sup>(13)</sup>

<sup>11</sup> \_ المادة 800 من قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 متضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارة (ج.ر عدد 21 / 2008 ).

<sup>12</sup> \_حكيمة كيجل ،نحويل الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل القانون رقم 10 / 03 مرجع سابق ،ص 202

<sup>13</sup> \_ عمر بوجادي ،اختصاص القضاء الإداري في الجزائر ، ص 13

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

أخذ المشرع الجزائري بذلك<sup>(14)</sup> القسم الأول من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الرابع من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في مجال الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية ، حيث نصت على أن المحاكم .

الإدارية ، هي صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيها .  
إذا كانت المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة للفصل في القضايا المدنية والتجارية والاجتماعية و العقارية التي تقع بين الأفراد، فإنها غير مختصة بالفصل في المنازعات الإدارية لكونه يعود بموجب أحكام المادة 800 لاختصاص الجهات القضائية الإدارية.

وهو ما أكد عليه في المادة الأولى من القانون المحاكم الإدارية<sup>(15)</sup>:

### ➤ تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية ◀

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 المدني<sup>(16)</sup>.

<sup>14</sup> \_ احمد محبو، المنازعات الإدارية ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر ، 2003 ص94

<sup>15</sup> \_ قانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية ( ج ر عدد 1998/37)

<sup>16</sup> \_ القانون رقم 98 \_ 02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية ( ج ر عدد 1998 / 37 ) .

### ثانيا: تطبيق القضاء الإداري للمعيار العضوي في منازعات المستثمرات الفلاحية

ان القضايا الناجمة عن تطبيق هذا القانون م المطروحة امام القضاء الإداري والتي تقع بين الفلاحين المنتجين ، أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية او الفردية من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى ، نجد ان المعيار العضوي يظهر في العديد من المنازعات منها ما يتعلق بالقضاء الكامل . كدعوى الاستحقاق الملكية المرفوعة عادة بين الافراد وبين الدولة الممثلة من طرف الوالي ومديرية أملاك الدولة فيما يتعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين .

نجد قرارات صادرة عن جهات قضائية إدارية مرفوعة من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية بصفاتهم الشخصية او باسم المستثمرات كشخص معنوي ضد الوالي او المدير أملاك الدولة ، من اجل طلب الحكم

على المدعى عليه بالتعويض لفائدة المدعين لجبر مختلف الاضرار الحاصلة بسبب الاعمال المادية الصادرة عن المدعى عليه .

### الفرع الثاني:

### المعيار الموضوعي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

المعيار الموضوعي يقام عليه الاختصاص المنصب على القرارات التنظيمية او الفردية المنسوبة للمعيار العضوي ويظهر ذلك من خلال أولا الاخذ بهذا المعيار ثانيا مختلف التطبيقات القضائية لذلك.

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

بعدما عرفنا أن المعيار العضوي هو أحد الأسس التي اعتمد عليها المشرع الجزائري لتحديد اختصاص القضاء الإداري للفصل في المنازعات الناجمة عن تطبيق القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية استنتجنا أن القضاء الإداري في الجزائر، هو المختص بالنظر في المنازعات التي تنشأ بين الفلاحين من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى في القانون القديم، أو بين المستثمرين الفلاحين والإدارة حسب النظام القانوني الجديد 2010، سواء في دعوى القضاء الكامل او في نطاق دعوى الإلغاء اعتمادا على المعيار العضوي الى جانب هذا يمكن تطبيق المعيار الموضوعي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

يعرّف المعيار الموضوعي انه مأخوذ من الموضوع والمادة التي يتناولها النزاع المطروح امام القضاء الإداري، بغض النظر عن الأطراف اذ لا يعقل ان نحاسب شخصا ما دون العودة الى الاعمال و النشاطات التي تصدر منه والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهات القضائية لبسط رقابتها عليه<sup>(17)</sup>. وهو ما عرفناه من خلال المعايير التي اخذ بها مجلس الدولة الفرنسي منذ نشأته بعد ان تخلى عن المعيار العضوي وتبنيه لمعيار المرفق العام ثم معيار المنفعة العامة وأخيرا السلطة العامة بالمفهوم الحديث . بمفهوم المعايير التي اخذ بها مجلس الدولة الفرنسي 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 ان القضاء الإداري في الجزائر هو المختص ويتجسد ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات ، حيث انه بالرجوع الى احكام

القاء الإداري خاصة مجلس الدولة نستشف انها تنصب أساسا في دعاوى الإلغاء وفي دعاوى المسؤولية الإدارية .

<sup>17</sup> \_ عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر . مرجع سابق ، ص34

### ثانيا : تطبيق المعيار الموضوعي على المنازعات المستثمرات الفلاحية

من الثابت فقهاً وقضاء ان دعاوى الإلغاء تعتبر من اختصاص القضاء الإداري لان هذه الدعاوى تنصب على الطعن في مشروعية قرار اداري صادر عن سلطة إدارية تطبيق هذا المعيار في مجال المستثمرات الفلاحية ، نذكر في هذا الشأن طعون المرفوعة سواء من الفلاحين المنتجين او الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والرامية الى الغاء قرارات التخصيص او المنع الصادرة عن الوالي المختص .

كما نجد الطعون بالإلغاء ضد القرارات القضائية الرامية الى اسقاط حقوق الانتفاع من الفلاحين المنتجين<sup>(18)</sup> او اسقاط الامتياز من الفلاحين المستثمرين .

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

اما وجود الإدارة مصدرة القرار كطرف في النزاع لا يؤثر على صحة رفع الطعن لان دورها يكون تلقائيا لتدافع عن اعمالها الإدارية .

<sup>18</sup> \_ عمر حمدي باشا و ليلى زروقي ، المنازعات العقارية دار هومة ، الجزائر ، ط11. 2009، ص 125

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

صدر في هذا الشأن قرار لمجلس الدولة بتاريخ 2004.02.10 مقتضاه ان انعدام عقد إداري مُشهر، يعقد الاختصاص للمجلس بالنطق بسقوط حق المستفيدين حسب المادة 06 من الامر 95-26 المعدل و المتم للقانون رقم 25.90 المتضمن النواحي العقارية (19).

في المقابل صدر قرار آخر لمجلس الدولة في 2005.05.03 تم مقتضاه الغاء القرار المستأنف والفصل من جديد و التصريح بعد الاختصاص النوعي ، النزاع يتعلق بالادعاء بالملكية وطلب الطرد والتخلي ولا يتعلق الامر بالغاء قرار إداري او تعويض .

إذا القضاء الإداري غير مختص للفصل في مثل هذه الدعوى ، حيث مما جاء في القرار ما يلي :

➤... حيث انه بالرجوع الى القرار المعاد فيتبين ان قضاة الدرجة الأولى قد أخطئوا عندما اعتبروا ان النزاع من اختصاص القضاء الإداري فان النزاع قائم بين المستأنفين و المستثمرة الفلاحي سي الحواس.

كما ان موضوع طلب المستأنفين هو طرد والتخلي وليس الغاء قرار اداري او تعويض، وان المستأنفين يدعون بالملكية.

<sup>19</sup> \_ مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، قرار رقم 007260 الصادرة بتاريخ 2004/02/10 قضية والي ولاية الجزائر ضد (ق،م) ومن معه مجلة مجلس الدولة عدد 5، 2004، ص221

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

والقرار المعاد رفض دعواهم على الحال طالبا منهم تطهير الأرض من الرهن وكل ذلك كافي لإظهار أن النزاع له طابع مدني وعليه ينبغي الغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بدعم الاختصاص النوعي <sup>(20)</sup>

في حين ان المجلس الدولة الفرنسي يهمله موضوع القرار أي موضوع النزاع فان القضاء الإداري الجزائري يجمع بين المعيارين الموضوعي والعضوي بالنسبة للطعن في العقد المنشئ للمستثمرة الفلاحية قانون رقم 87-19 او العقد الذي يمنح بموجبه الامتياز في قانون رقم 10-03 المنازعات الناجمة عن اعداد وتنفيذ العقود الإدارية تدخل ضمن اختصاص بالقضاء الإداري.

### المطلب الثاني:

#### الدعوى المطروحة امام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية:

تنوع الدعاوى نظرا للنزاعات الخاصة بها في تعيين مجال اختصاص الهيئات القضائية الناظرة فيها وتمكين المتقاضين من احترام القواعد الإجرائية الخاصة بكل دعوى اثناء ورفعها وتحديد مطالبه فيها، كونها حقوق المطلقة التي لا يجوز تقييدها بأي قيد نجد دعوى الغاء القرار الإداري في الفرع الأول ودعوى القضاء الكامل في الفرع الثاني.

<sup>20</sup> \_ مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، قرار 014319 الصادر بتاريخ 2004/05/09 ، قضية الطارق ضد (ق،ص) ومن معه مجلة مجلس عدد 2009،5،ص221.

### الفرع لأول:

#### دعوى الغاء القرار الإداري.

دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية التي ترفع امام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الصادرة لعدم مشروعيتها<sup>(21)</sup> يطلب فيها ابطال وإلغاء هذا القرار<sup>(22)</sup> دون ان تمتد سلطته الى تعديل القرار او الحكم بحقوق معينة للطاعن كأصل عام .

المشرع الجزائري يقر انه يمكن ان تمتد سلطة القاضي الى الفصل والنظر في طلبات الأخرى لكن وجب ان تكون هذه الدعوى مستوفية للشروط القانونية أولا فضلا عن وجوب عدم مشروعية القرار الثاني.

#### أولا: شروط قبول دعوى الإلغاء:

المشرع الجزائري خصص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لتحديد شروط رفع دعوى امام القضاء وهي الصفة والمصلحة التي تعد شروط عامة (1) . بالإضافة الى بعض الشروط الخاصة التي اوجب المشرع توافرها لرفع دعوى الإلغاء نظرا للآثار التي يخلفها الحكم الصادر بشأنها (2).

<sup>21</sup> \_ سامي جمال الدين ،الدعاوى الإدارية و الاجراءات امام القضاء الإداري ، منشأة المعارف، الإسكندرية ، 1991 ص12

<sup>22</sup> \_ علي خطار الشنتاوي ،موسوعة القضاء الإداري : الجزء الأول ، دار وائل للنشر ، الأردن 2004 ،ص82

### 1. الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء:

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على انه:

➤ لا يجوز لأي شخص، التقاضي ما لم تكن له الصفة وله مصلحة قائمة او محتملة يقرها القانون،

يشير القاضي تلقائيا انعدام الصفة في المدعي او المدعى عليه ◀

إذا الصفة والمصلحة شروط محدودة قانونا في الدعوى المرفوعة امام القضاء

#### أ. شرط الصفة:

الصفة هي ان يكون للمدعي حق المطالبة بالحق ، فلا تقبل الدعوى الا اذا كان المدعي يدعي حقا او

مركزا قانونيا لنفسه فهي جزء لا يتجزأ من المصلحة .

وبهذا الصدد قرر مجلس الدولة :

➤ تستفيد فئة المجاهدين وذو حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقا للقانون الذي نُحَوَّل لهم

بجذه الصفة الحق في جميع بين ممارسة وظيفة عمومية و الاستفادة من أراضي فلاحية . ◀

لا يكفي ان يكون للمدعي مصلحة شخصية دون ان يتم المساس بمركزه القانوني أي لا تقبل دعوى بطلان

عقد من شخص ليس طرفا فيها حتى ولو كانت له مصلحة في بطلانها.

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

مثل : ان ترفع مستثمرة فلاحية جماعية او فردية دعوى من اجل طلب الغاء العقد الإداري لمستثمرة فلاحية تنافسها في الإنتاج الفلاحي بحجة المساحة الممنوحة للمدعى عليه بموجب عقد اداري المطعون فيه شاسعة اكثر من التي استفادة منها المدعية . هنا الدعوة غير مقبولة لأنها مرفوعة من غير ذي صفة.

احيانا أعضاء المستثمرات الفلاحية تتصرف فيها ، بينما فيما يخص النزاعات عن العضوية في المستثمرات ثم يرفعون دعوى من اجل ابطال العقود الإدارية المحررة لفائدة التنازل لهم عن العضوية هذا ما يجعلهم فاقدى الصفة في هذه الدعوى (23).

### ب. شرط المصلحة :

من القواعد المستقر عليها قانونا وفقها وقضاء ، انه لا دعوى بدون مصلحة pas d'intérêt pas d'action (24) قد أدى ذهاب مجلس الدولة الفرنسي في نهجه الى تيسير شروط قبول دعوى الالغاء و التوسيع في مفهوم المصلحة التي تبرر قبول الطعن بالالغاء في القرارات الإدارية المخالفة لمبدأ المشروعية الى جدل فقهي كبير في فرنسا حول دعوى الإلغاء .

يكفي بالنسبة لمن قال انها دعوى حسية ، توافر مصلحة عامة حتى يحق لكل مواطن رفعها امام القضاء الإداري، ويعود للقاضي الإداري تقدير المصلحة مع مراعاة تاريخ المصلحة والعمل المطعون فيه والنتيجة

<sup>23</sup> \_ لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ، ص80.

<sup>24</sup> \_ عمر بوجادي ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر . مرجع سابق ، ص103

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

المسطرة من قرار القاضي ، و الطلبات المطروحة في العريضة يجب ان تكون المصلحة اكيده أي تنصب على المدعي .

ففي دعوى الإلغاء الطاعن في القرار الإداري هو المتضرر الذي تم المساس بمركزه<sup>(25)</sup>، يجب ان تكون كذلك شخصية أي قرار اثر في رافع الدعوى مباشرة<sup>(26)</sup>، اذا لا يجوز قبول دعوى من شخص لا تتوفر فيه المصلحة شخصية مباشرة في القرار المراد الغائه ، فالمصلحة يجب ان تكون حاضرة و متواجده . ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بقائمة او محتملة ، مع الاشتراط ان تكون قانونية و مشروعة<sup>(27)</sup> .

لتطبيق هذه القواعد في مجال المستثمرات تبده الإجراءات بإصدار الوالي المختص قرارا إداريا يتضمن منح مستثمرة فلاحية فردية او جماعية لفائدة الفلاحين المنتجين كمرحلة أولية قصد القيام بالإنتاج<sup>(28)</sup> . بعد ذلك تأتي مرحلة تكوين المستثمرة الفلاحية بموجب عقد اداري صادر عن مديرية أملاك الدولة ، لتجسيد قرار المنح الصادر عن الوالي المختص ، الذي يرتب مركزا قانونيا لفائدة الفلاحين المنتجين لأنه أنشأ لهم حقا في الانتفاع ، الدائم بالأرض محل قرار التخصيص او المنح .

<sup>25</sup> \_ حسين مصطفى حسن، للقضاء الإداري دكتور مجلس، الجزائر 1993 ، ص 03

<sup>26</sup> \_ عمر بوجادي ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر . مرجع سابق، ص، 103 . 104

<sup>27</sup> \_ لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ، مرجع سابق ، ص 84

<sup>28</sup> \_ المادة 6 من القانون رقم 87 - 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 .

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

أما في إطار القانوني الجديد فإنه يتم ايداع الطلبات لدى الدوان الوطني للأراضي الفلاحية الذي يدرس الملفات ثم يعد دفتر شروط ممضي من الطرفين ، بعد ذلك ترسل كل الملفات الى إدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية .

اما اذا كانت الملفات ناقصة او شكوى من الغير او تقديم قرار استفادة من الوالي دون تكريسها بعقد اداري مشهر معد من طرف إدارة أملاك الدولة ، تحال الملفات الى اللجنة الولائية التي يراسها الوالي لإصدار قرار في الموضوع<sup>(29)</sup>.

لكن اذا قام الوالي بسحب او الغاء قرار الاستفادة ، يقوم ذوو الشأن بالطعن في قرار امام الجهة القضائية المختصة لإلغائه .

يمكن للوالي في هذا الإطار ان يدفع بعدم قبول دعوى الإلغاء على أساس انها مرفوعة من غير ذي مصلحة، يعلل بان القرار الإداري الأول لا يولد لهم مصلحة قانونية لأنه غير مشهر لدى المحافظة العقارية، المختصة إقليميا وفقا للقانون<sup>(30)</sup>.

<sup>29</sup> \_ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز، في ظل قانون 03/10، ص64

<sup>30</sup> \_ المادتين 12، 33 من قانون رقم 87- 19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المنظم ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين ووجباتهم

## 2. شروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء:

الى جانب شروط العامة يجب توفر شروط خاصة بالدعوى المتمثلة في الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه (أ) وشروط احترام الميعاد(ب).

### أ. الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:

يجمع الفقه الإداري على ان القرار المطعون فيه بالإلغاء يجب ان تتوفر فيه الشروط الثلاثة:

- ان يكون القرار المطعون فيه قرارا إداريا والذي يعرف انه « عمل قانوني انفرادي

صادر عن مرفق عام والذي من شأنه احداث اثار قانونيا تحقيقا للمصلحة العامة »

او «عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة احد السلطات الإدارية في الدولة ويحدث اثار قانونية

لإنشاء وضع قانوني جديد او تعديل او الغاء وضع قانوني قائم . »

- ان يكون القرار الإداري صادر عن سلطة سواء كانت أجهزة وهياكل السلطة الإدارية

ام المؤسسات العامة، التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنظيمية.(31)

- ان يكون القرار الإداري نهائي(32):

---

<sup>31</sup> \_ محمد صغير بعلي ، قرارات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عناية ، 2005 ص 08.

<sup>32</sup> \_ عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الاجراءات المدنية و الإدارية . دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ، جسور للنشر و التوزيع 2009 ص 70.

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

لتطبيق ذلك على المنازعات المستثمرات الفلاحي، فان القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة على الولاية فقد يكون موضوعها اسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في الحالة اخلاهم بواجباتهم، او منح استفادات الأعضاء جدد بعد اسقاط حقوق المنتجين القدماء.

-المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23-12-2010

«يصح بالإسقاط بقرار من الوالي ينشر فيه المحافظة العقارية .»

### ب. شرط الميعاد :

بالعودة الى القرارات صادرة عن الولاية في مجال المستثمرات الفلاحية في ظل القانون القديم<sup>(33)</sup>، نجد ان المشرع لم يحدد مواعيد الطعن في تلك القرارات ، وبالتالي يرجع الى القواعد العامة التي يحكمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>(34)</sup> .

في هذا الشأن صدر قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 25/07/2007 يفيد ان ميعاد الطعن في القرارات الفردية في مجال المستثمرات الفلاحية يحتسب طبقا للقواعد العامة .

ابتداء من تريخ تبليغها شخصيا وعدم احترام السلطة المصدرة للقرار ،هذا الاجراء الجوهري يترتب عنه إبقاء الآجال مفتوح<sup>(35)</sup> .

<sup>33</sup> \_ رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية. ص 18

<sup>34</sup> \_ لمزيد من التوضيحات انظر رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية ،مرجع سابق ص 182 وما بعدها

<sup>35</sup> \_ الفقرة الثالثة من المادة 28 من القانون رقم 03/10 على ما يلي : « ويكون فسخ عقد الامتياز قابلا للطعن امام الجهة القضائية المختصة في اجل شهرين (2) ابتداء من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الدوان الوطني للأراضي الفلاحية »

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

بالنظر الى الاحكام القانون الجديد رقم 03-10 المؤرخ 15-08-2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحة التابعة للأملاك الخاصة للدولة نصت المادة 28 الفقرة الثانية على ان تحديد ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز هو شهرين (2) من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الدوان الوطني للأراضي الفلاحية.

### ثانيا : أوجه الطعن بإلغاء في القرار الإداري .

ينصب النزاع في دعاوى الإلغاء في مجال المستثمرات الفلاحية على قرار اداري غير مشروع يطلب الطاعن فيها الغاء وإبطال هذا القرار فتتخصر سلطة القاضي الإلغاء على ابطال هذا القرار<sup>(36)</sup> بسبب العيوب التي تجعله غير مشروع<sup>(37)</sup> منها عيب عدم الاختصاص (1) عيب الشكل و الإجراءات (2) عيب السبب والغاية(3).

### 1. عيب عدم الاختصاص :

عيب عدم الاختصاص لا يتحقق اذا تصرف احد الاعوان في حدود ما تم تفويضه به ، حيث قضى مجلس الدولة انه يجوز لمدير الفلاحة المفوض عن طرف الوالي القيام بالإجراءات المسبقة في اطار معاينة

<sup>36</sup> \_ موسى بوصوف : دور القاضي الإداري في منازعات العقارية مجلة مجلس للدولة ، عدد12، 2002 ص 37. نقلا عن :مذكرة نيل شهادة الماجستير زاد سيدي علي ،مرجع سابق ،ص 34

<sup>37</sup> \_ عمر بوجادي ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر . مرجع سابق ، ص 122،123

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

اهمال المستثمرة، وان مدير الفلاحة هو مدير تنفيذي للولاية وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بدعم الاختصاص<sup>(38)</sup>.

يظهر هذا العيب كذلك في حالة صدور قرار فسخ عقد الامتياز من مدير المصالح الفلاحية في حالة الاخلال بالالتزامات، وذلك ان الاختصاص لمدير أملاك الدولة بعد اخطاره من طرف الدوان الوطني للأراضي الفلاحية<sup>(39)</sup>.

هو أكثر العيوب التي يمكن ان تعيب القرار الإداري . هو من النظام العام يثيره القاضي من تلقاء نفسه .

### 2. عيب الشكل و الإجراءات :

ان المستفيدون من المستثمرات الفلاحية الذين لم يتحصلوا على العقد الإداري في ظل القانون رقم 87-10 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 الذين اسقطت حقوقهم بمقتضى قرارات إدارية نتيجة اخلاصهم بواجباتهم القانونية، يمكن ان يلجؤوا الى الجهات القضائية الإدارية من اجل المطالبة بإلغاء هذه القرارات اذا لم يتم الوالي بالإجراءات الإدارية الأولية التي تستبق الغاء الاستفادة كالإعذار والمعاينة<sup>(40)</sup>.

<sup>38</sup> \_مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، رقم 014397 قرار بتاريخ 2005/02/01 قضية ع ب ضد ولاية وهران ومن بعدها ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 2005-07، ص157

<sup>39</sup> \_مادة 28 من قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 اوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، مرجع سابق

<sup>40</sup> \_نقلا عن :عمر حمدي باشا ، القضاء العقاري (في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا )، دار هومة ، الجزائر ، 2004،ص22

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

صدر في هذا الاطار القانون الجديد رقم 10. 03 المؤرخ في 15 اوت 2010 في المادة 28 الفقرة الأولى (1):

« يترتب على كل اخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقا للقانون ، اعذارا من الدوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل الاحكام هذا القانون ودفتر الشروط والالتزامات التعاقدية ».

ففي حالة الفسخ دون الاعتذارات المنصوص عليها قانونا يكون قرار الفسخ مشوبا بعيب الإجراءات ومن ثمة يمكن الغائه .

### 3. عيب السبب والغاية :

#### أ- عيب السبب :

ان اخلال أعضاء المستثمرة الفلاحية بالالتزامات المحدودة قانونا ، كأن يقوموا بالتنازل لفائدة الغير عن جزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا منها بموجب عقد اداري في ظل قانون رقم 87-19 المؤرخ في 08ديسمبر 1987، يعتبر عيبا يدفع الوالي الى اصدار قرار اسقاط حقوق الانتفاع من هؤلاء ، وهو ما يطبق على المستثمر صاحب الامتياز اذن التزاماته في اطار القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 فتقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب .

### ب- عيب الغاية :

في إطار القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 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 الرامية الى التنمية الزراعية وسد حاجات المجتمع من المواد الغذائية ، نجد نص خاص يستهدف تحقيق غاية تتعلق أساسا بالتنمية المحلية في مجال الفلاحي ، لذلك فالقرارات الولائية التي تسعى الى تحقيق هذه الغاية تعتبر مشروعة (41).

غير انه توجد قرارات أخرى تنحرف عن غايتها المشروعة ، ومثال ذلك ان الوالي قرار إسقاط حقوق الانتفاع من المستثمرة الفلاحية عامة او خاصة بغرض منحها الى احد المقاولين لتحويلها الى تعاونية عقارية لإنجاز مساكن تباع بأسعار باهضة .

حالة أخرى وهي فسخ عقد الامتياز في إطار القانون الجديد من طرف إدارة أملاك الدولة بعد اخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية من اجل منح المستثمرة الفلاحة الى مستثمرة يتمتع بنفوذ ، كل هذه القرارات تعد معيبة لمخالفة غايتها الأصلي (42).

<sup>41</sup> \_ حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز ، في ظل قانون 10-03 ، مرجع سابق، ص 133

<sup>42</sup> \_ حسن طاهري ، شرح وجيز لإجراءات المتبعة في المواد الإدارية ، دار الخلدونية ، الجزائر، 2005 ، ص 96

## الفرع الثاني

### دعوى القضاء الكامل

يمكن حصر دعاوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية الى دعوى استرجاع الملكة العقارية (أولا) ودعوى التعويض عن الاضرار (ثانيا).

#### أولا : دعوى استرجاع الملكية العقارية .

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

#### 1. دعوى استرجاع الملكية من قبل الافراد :

بصدور قانون التوجيه العقاري<sup>(43)</sup>، اقر المشرع ، حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في اطار قانون الثورة الزراعية بتوافر الشروط المحددة في التشريع ، تلك الموضوعات تحت حماية الدولة<sup>(44)</sup>.

---

<sup>43</sup> \_ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/12/1990(جر عدد 49/1990) معدل ومتمم بالامر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (ج ر عدد 55/1995)

<sup>44</sup> \_ الامر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 ، يتضمن قانون الثورة الزراعية ن(ج ر عدد 97/1971) وهنا يشرح كتابة د. بن رقية بن يوسف فالمستثمرات الفلاحية

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

جاء في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري :

« تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين امت أراضيههم او تبرعوا بها في اطار القانون 71-73 المؤرخ في 08\_11\_1971 المتعلق بالثورة الزراعية ، وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 المتضمن وضع أموال خاصة او عامة تحت حماية الدولة » .

وأضافت المادة 85 مكرر 1 من هذا القانون :

« ترجع نهائيا كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الاصليون »

### 2. دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة :

يحول للوالي في مجال دعوى استرجاع الملكية في اطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع<sup>(45)</sup> ، فيتخذ الإجراءات الكفيلة بحق تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يبين فيه ما يلي<sup>(46)</sup>:

أ. مساحة القطعة الأرضية المراد استرجاعها وموقعها .

ب. المشروع المقرر إنجازه عليه

<sup>45</sup> \_ المادة 5 من قانون المالية لسنة 1998 (ح رعدد 89 / 1997).

<sup>46</sup> \_ المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ 16/09/2003 .

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

ت. مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة أملاك الوطنية ، الذي يجب ان يغطي كل الضرر الحاصل

بالمنتجين الذين جردوا من تلك الأرض<sup>(47)</sup>.

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

بالرجوع الى احكام القانون 19-87 خاصة المواد (6-7-12-13) وكذا احكام المرسوم رقم 90-50 المؤرخ في 1990/02/06 ، يتضح انه كان هناك تراجع عن الضمانات المكرسة للفلاحين المنتجين ويتجلى ذلك في تمكين الإدارة من استرجاع المكونة لتلك المستثمرات بالأسلوب الإداري رغم حق الفلاحين المكرس بموجب عقد اداري مشهر لدى المحافظة العقارية .

اما في اطار القانون الجديد رقم 10-03 يمكن تصور ثلاثة أوضاع الاسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية .

### الوضع الأول : نهاية حق الامتياز بثلاثة حالات<sup>(48)</sup> . :

- انقضاء المدة القانونية للامتياز عند عدم تجديده.
- الانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز.
- الانقضاء عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته<sup>(49)</sup>.

<sup>47</sup> \_ مذكرة صادرة عن مديرية أملاك الوطنية رقم 6061 بتاريخ 05 نوفمبر 2001 ، لتحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة

<sup>48</sup> \_ متباعدين بفترة شهر واحد (1) عن طريق محضر قضائي بطلب من الدوان الوطني للأراضي الفلاحية (ONTA)

<sup>49</sup> \_ المادة 30 فقرة الأخيرة من قانون رقم 10-03 مؤرخ في 15 اوت 2010 .

### الوضع الثاني: عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز:

يمنح الفلاحون المستثمرون اجلا مدته ثمانية عشر شهرا (18)، ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم

10.03 المؤرخ في 15 اوت 2010.

أي اعتبارا من 18 اوت 2010، لا يداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز لدى الدوان الوطني للأراضي الفلاحية، في حالة انقضاء الميعاد، وبعد اعذارين يعتبر الفلاحون او الورثة متخليين عن حقوقهم ما يخول للإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية<sup>(50)</sup>.

### الوضع الثالث: عدم قبول طلب الامتياز:

إذا تطلب دراسة الملف معلومات تكميلية او تحقق في الوثائق او الوقائع المصرح بها من طرف المستثمر الطالب لحق الامتياز، يرسل الدوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات الى لجنة ولائية يرأسها الوالي للدراسة<sup>(51)</sup>.

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

<sup>50</sup> \_ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 ، ( ج ر عدد 79 / 2010 )

<sup>51</sup> \_ المادة 10 مرسوم تنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة .

### ثانيا: دعوى تعويض عن الاضرار.

التعويض حسب هو متعارف عليه في كل التشريعات جزاء يرتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المترتبة ، فقد لا يوفي المرء بتعهد التزام به او يخل بواجب من الواجبات التي يفرضها عليه القانون. في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، نجد الكثير من الدعاوى التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة ممثلة في الوالي او في مديرية أملاك الدولة من اجل طلب التعويض عن الاضرار اللاحقة بهم من جراء الامتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية القاضية بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بالطرق غير قانونية.

قد تتعلق الدعوى كذلك بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز فنصت المادة 26 من القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 اوت 2010 على ان:

« يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن امام الجهة القضائية المختصة »

يستحق الافراد المدعون من التعويض عن الحرمان من الاستغلال ملكيتهم او عن فقدانهم ملكيتهم إذا قامت الإدارة بتخصيصها لإنجاز المشاريع، ويتحقق هذا التعويض إذا رفضت الإدارة إعادة الأراضي لمالكيها رغم الاعتراف لهم قضائيا بالملكية<sup>(52)</sup>.

<sup>52</sup> \_ لنقار بركاهم سمية ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير ، مرجع سابق ، ص 74

## المبحث الثاني

### منازعات العقار الحضري

تشكل هذه المنازعات نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات، بحيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله على غرار المنازعات المتعلقة برخصة البناء وحقوق الارتفاق وبيع الأملاك العمومية الاقتصادية في مجال الاستثمار يختص بها القاضي الإداري ستركز على:

في **المطلب الأول**: المنازعات المترتبة على تطبيق القوانين المتعلقة بالتنازل عن أملاك الدولة.

اما **المطلب الثاني**: السكنات الوظيفية

### المطلب الأول:

#### منازعات التنازل عن الأملاك الدولة

اما م تزايد حركة البناء والتعمير التي قامت بها الجزائر لتلبية حاجيات المواطنين المتزايدة اثر رحيلهم من الأرياف الى المدن ، تزايدت ممتلكات الدولة العقارية مما خلق صعوبة في تسييرها فضلا عن المنازعات الناجمة عن استغلالها الامر الذي أدى بالمشروع الى اصدار قانون رقم 01/81 المؤرخ في 7 فبراير 1981 ثم المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 اوت 2003.

فيستوجب بنا تحديد مجال التنازل عن هذه الأملاك (**الفرع الأول**) ثم تبيان الهيئات المختصة في الفصل في مثل هذه المنازعات في (**الفرع الثاني**).

الفرع الأول:

مجال التنازل عن أملاك الدولة

أولاً: الأملاك العقارية القابلة وغير القابلة للتنازل ووجوب تسبب رفض التنازل:

لمعرفة شرعية التنازل عن هذه الأملاك وكذا الأشخاص المستفيدون من هذه العملية ولتبيان موضوع

المنازعات الناجمة عنها، وجب تحديد أولا الأملاك القابلة للتنازل (1) والاملاك غير القابلة للتنازل (2)

غير اننا قد تكون امام حالة رفض طلب التنازل الامر الذي يستوجب تسببه (3).

1. الأملاك القابلة للتنازل:

امام تعدد القوانين المنظمة لعملية التنازل سيتم تحديد هذه الأملاك في اطار احكام القانون رقم 01-81

المؤرخة في 07 فبراير 1981 (أ) ثم في اطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخة في 07 اوت 2003 (ب) .

أ. الأملاك القابلة للتنازل في المؤرخ في 07 فبراير 1981 قانون رقم 01-81 وهي<sup>(53)</sup>:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الامر

رقم 66-102 المؤرخ في 06 ماي 1996<sup>(54)</sup>.

<sup>53</sup> \_ المادة 2 من القانون رقم 01-81 المؤرخ في 7 فبراير 1981

<sup>54</sup> \_ الامر 66-102 مؤرخ في 06 مايو 1996 ، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة ،(عدد 36/1966).

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

- البنايات التي اعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الامر رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970

المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة (55).

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب

الترقية والتسيير العقاري.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمسكن الفردية التي تسييرها إدارة الأملاك الدولة

والشؤون العقارية. حيث قررت المحكمة العليا الغرفة الإدارية بتاريخ 1992/12/06 ما يلي:

«ولما ثبت من مستندات القضية الحالية ان الشقة المتنازع عليها ملك للدولة ، ولم تعطِ مصلحة

أملاك الدولة موافقتها على التنازل المحتج به ، فانه بالتالي يعد غير قانوني ولا ينتج آثاره (56) .»

- المحلات المهنية او التجارية او الحرفية التي تماثل صفاتها القانونية صفة الأملاك المشار

ليها في الفقرات 1،2،3،4 من المادة 2 من قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981

<sup>55</sup> \_ الامر رقم 70-11 مؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة ، ( ج ر عدد 1970/09).

<sup>56</sup> \_ نقلا عن -عمر حمدي باشا و ليلى زروقي المنازعات العقارية ، مرجع سابق ،ص 281

ب. الأملاك القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 اوت

2003 تتمثل فيما يلي:

- الأملاك العقارية التابعة للدولة .

- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري .

بشرط ان تكون مستلمة او موضوعة تحت حيز الاستغلال قبل اول يناير سنة 2004.

## 2. الأملاك غير القابلة للتنازل :

نظرا لتغير المنظومة القانونية لعملية التنازل وامام تعدد القوانين المنظمة لهذه العملية سيتم تحديد هذه الأملاك في اطار احكام القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ثم في اطار المرسوم التنفيذي رقم

03-269 المؤرخ 07 اوت 2003 (ب)

أ. الأملاك غير قابلة للتنازل في القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 تتمثل

في ما يلي<sup>(57)</sup>:

- البيانات الجماعية المهدة بالانهايار التي يستوجب هدمها بعد تقدير المصالح الإدارية

المختصة .

- البنائات المحلية المعنية بإجراء المراففة او التجديد وفقا للمخططات العمرانية الرئيسية

السارية في تاريخ التعمير عن إرادة الاكتساب .

<sup>57</sup> \_ المادة 3 من القانون رقم 81-01 المؤرخ 07 فبراير 1981 ، مرجع سابق

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار اليه في المادة 88 من القانون المالية 1981 .

- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة والهيئات الحكومية وفي ذلك صدر قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 144629 بتاريخ 1999/02/22 وجاء فيه :

«يستفاد من عناصر الدعوى بأن السكن موضوع التنازل يعد سكنا وظيفيا ويدخل في نطاق المرسوم رقم 89-10 الصادر في 1989/02/07 المتضمن تحديد وضبط كيفية ليتنازل عن السكنات كذلك المنشور الولائي الصادر في 1990/11/26 ،الذي يبين الحالات الخمسة التي لا يمكن تنازل عنها ومنها وجود السكن الحالي بمدرسة ريفية مما لا يمكن التنازل عنه .<sup>(58)</sup>»

- المحلات العقارية المرتبة كأثار تاريخية .
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي .
- المساكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

<sup>58</sup> \_ المادة 162 من القانون المالية لسنة 1992 ( ج ر عدد 70 / 1991 )

ب. الأملاك غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 اوت 2003:

يستثنى من البيع في اطار هذا المرسوم الأملاك العقارية التالية :

- الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004 .

- الأملاك العقارية التابعة للجامعات المحلية التي سيتم تحديد كفاءات التنازل عنها بموجب

نص لا حق.

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح و الهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية<sup>(59)</sup> .

- الأملاك العقارية المصنفة او في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي<sup>(60)</sup>.

### 3. وجوب تسبب رفض التنازل :

اذا قبل المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية ايجاربه تابعة للقطاع العمومي بالرفض وعدم القبول ، فعلى

الإدارة تسبب رفضها سواء بعدم توافر الشروط المنصوص عليها قانون في العقار المراد الحصول عليه او

يكون العقار غير قابل للتنازل .

أكدت ذلك المحكمة العليا الغلافة الإدارية في قرارها الصادرة بتاريخ 1997/03/26 تحت رقم 116647

<sup>59</sup> \_ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03\_ 296 ، المؤرخ في 07 اوت 2003

<sup>60</sup> \_ نقلا عن : عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 282

### ثانيا : الأشخاص المستفيدون من التنازل

تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 اوت 2003 على ما يلي :

«يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى أعلاه ، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية او الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري ، على أساس قيمتها التجارية».

أكدت ذلك المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 89198 بتاريخ 1992/12/06، جاء فيه :

«من المقدر قانونا انه يشترط للمترشح لشراء ملكا من أملاك الدولة توافر شرطين متلازمين هما :  
الحيازة على سند أولا ، وشغل الأماكن بصفة مستمرة ثانيا ومن المستقر عليه قضاء انه في حالة عدم توافر هذين الشرطين معا ، تعطى الأولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا .

ولما ثبت من مستندات القضية الحالية ان الشقة المتنازع عليها هي ملك للدولة ، ولم تعط مصلحة أملاك الدولة موافقتها على عقد التنازل المحتج به ، فانه بالتالي يعد غير قانوني ولا ينتج آثاره.<sup>(61)</sup> «  
غير ان الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم الطلاق لحضانة الأولاد لا يخول لها القانون الاستفادة منه لان حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة .

<sup>61</sup> \_نقلا عن : عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 284.

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

فجاء في القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 81197 بتاريخ 1990/12/23 انه :

«من المقرر قانونا ، يجوز للقاضي في حالة الطلاق ان يعين من الزوجين من يمكنه الانتفاع بحق الايجار لأجل حضانة الأولاد . ولا يكتسب حق السكن الممنوح للمطلقة باعتبارها حاضنها ، الصيغة النهائية بل ينتهي بانتهاء مدة الحضانة لان هذا الحق مقصور على الانتفاع وليس سندا للملكية . ومن ثم فان ابطال عقد التنازل لفائدة الزوج في قضية الحال ليس له أي مبرر قانوني.»<sup>(62)</sup>

يلاحظ انه يمكن للشاغلين الشرعيين للأموال العقارية ذات الاستعمال السكني ، الاستفادة من صيغة الدفع بالتقسيط او استفادة من تخفيض قيمته 10% في حالة اختيار صيغة الشراء يدفع كامل الثمن فورا.<sup>(63)</sup> اما بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال التجاري او الحرفي او المهني ، فانه يمكن ان يترشح لاكتسابها الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية وشركات الأشخاص او شركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص الجزائري والتي يحمل كل شركاء فيها جنسية الجزائرية والذي يثبتون انهم المستأجرون الشرعيون وأنهم موفون بالتزاماتهم التجارية ويمارسون نشاطاتهم في هذه الأماكن.<sup>(64)</sup>

<sup>62</sup> \_ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي : المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 186

<sup>63</sup> \_ المادة 4 وما بعدها من م ت رقم 03 - 269 مؤرخ في 07 اغسطس 2003

<sup>64</sup> \_ **Tahar KHALFOUNE**, Le domaine public : Réalité et fiction, La domanialité publique a l'épreuve du droit algérien, Thèse de doctorat en droit public, Université Jean Moulin Lyon 3, Décembre 2003, p 327

### الفرع الثاني:

#### الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة

##### أولاً: اختصاص لجان الطعن الإدارية:

أحدث المشروع للنظر في العملية التنازل عن الأملاك الدولة لجنة الدائرة ولجنة الولاية.

تختص لجنة الدائرة بطلبات الشراء اما لجنة الولاية فتتظر في الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة. يجب اداع طلب شراء الأملاك العقارية من قبل المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة<sup>(65)</sup> التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليمياً<sup>(66)</sup>.

تقوم بالفصل في كل طلب شراء من اجل ثلاثة (3) اشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب ، ويجب عليها تعليل كل رفض للطلب .

اما طعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة فتوجه الى اللجنة الولائية في اجل شهر (1) واحد من تاريخ استلام التبليغ واللجنة تفصل في الطلبات في غضون شهر واحد (1) إبتداء من تاريخ اخطارها.<sup>(67)</sup>

---

<sup>65</sup> في ظل القانون 81-01 المؤرخ في 07 ديسمبر 1981 ، كانت هذه اللجنة الدائرة ثم بموجب المادة 09 من القانون رقم 86 \_ 03 المؤرخ في فبراير 1986 ، أصبحت تسمى بلجنة ما بين البلديات .

<sup>66</sup> تتكون لجنة الدائرة من : رئيس الدائرة رئيسا \_ ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة \_ ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن \_ ممثل عن ديوان الترقية و التسيير العقاري المعني.

<sup>67</sup> تتكون لجنة الولاية من : الوالي رئيسا \_ المدير الولائي للأملاك الدولة \_ المدير الولائي المكلف بالسكن \_ المدير العام لديوان الترقية و التسيير العقاري المعني .

### ثانيا: اختصاص القاضي الإداري :

ان عمليات التنازل عن أملاك الدولة ترتبت عنها آثار ومنازعات سواء كانت بين الأشخاص المستفيدين، ام بين الشاغلين وإدارة أملاك الدولة، ام بين الشاغلين والإدارات العمومية، ولقد افرزت هذه المنازعات نوعا من التضارب في الاحكام شكلا ومضمونا بسبب الغموض في النصوص، فقضت بعض الاحكام بعدم الاختصاص النوعي وفرض البعض الاخر ادخال الإدارة في نزاعات بين المستفيدين (68).

ان المبدأ العام هو ان منازعات الأملاك الخاصة للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري مثلها مثل منازعات الأملاك العامة، ولا تخضع لاختصاص القاضي العادي الا بنص صريح في قانون (69).  
كل القرارات المتخذة في اطار تطبيق قوانين التنازل عن العقارات التابعة للدولة هي قرارات إدارية من قرارات لجنة التنازل عن العقارات التابعة للدولة ، العقود الإدارية المحررة من قبل إدارة أملاك الدولة ، قرارات الوالي اثر الطعون امام لجنة الولاية في قرارات لجنة الدائرة ، ينظر في مشروعيتها حسب الفقهاء واجتهاد المحكمة العليا و أداء بعض الحقوقيين القاضي الإداري.

<sup>68</sup> \_ عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينة العقارية في التشريع الجزائري ،ص32.  
<sup>69</sup> \_ نقلا عن : زادي سيد علي - اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مرجع سابق ،ص 63.

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

ينبغي التأكيد في الأخير على انه بتصريح المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 اوت 2003 المحدد للشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004، لم نجد إشارة الى جهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التنازل عن تلك الأملاك وبالتالي يمكن تطبيق القواعد القضائية باختصاص القاضي الإداري .

### المطلب الثاني

#### منازعات السكنات الوظيفية

بالرغم من ضبط مشروع الجزائري للنظام القانوني للسكنات الوظيفية الا ان القضاء الجزائري لم يستقر في مجال الاختصاص القضائي من خلال التنازع في الاختصاص ما بين القضاء العادي و القضاء الإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية.

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

الفرع الثاني : اتساع سلطته في دعاوى القضاء الكامل .

## **الفرع الأول :**

### **اختصاص القاضي الإداري بفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي**

**أولاً :** معايير اختصاصه لفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي

**ثانياً :** كيفية فحص هذه المشروعية من قبل القاضي الإداري .

### **أولاً : معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية :**

ان منازعات السكنات الوظيفية تعتبر منازعات إدارية (70) في الميدان العقاري من خلال المعيار العضوي (1) والمعيار المادي (2).

#### **أ. المعيار العضوي :**

ان القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بامتياز السكن الوظيفي بمجرد ان يكون شخص عام طرفاً في نزاع.

السكنات الوظيفية تمنح الموظف من قبل الإدارة المستخدمة ولا يتعلق الامر هنا بإيجار مكان معد للسكن فتخضع المنازعة لاختصاص القاضي الإداري طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على سبيل الامتياز .

---

<sup>70</sup> \_ المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 ،مرجع سابق

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

ينص هذا المرسوم على ان المساكن الوظيفية تمنح للموظف بموجب قرار امتياز الذي يكيف على انه قرار اداري وليس عقد ايجار لان الهيئة المستخدمة تمنح بإرادتها المنفردة وليس لإدارة الموظف أي اعتبار، وان هذا الامتياز مؤقت و يمكن الغاؤه من قبل الهيئة المستخدمة، لذلك فان الراي القائل باختصار القاضي العادي غير صائب.

وهو ما أكدته المحكمة العليا الغرفة الإدارية في قرارها رقم 80864 بتاريخ 1992/02/23 بقولها :

«حيث ان النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ ايجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص ، ولا بعلاقة المؤجر بالمستأجر ، حيث انه في دعوى الحال ، فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر وليس بناء على مجرد عقد ، حيث انه نتيجة لذلك ، فان رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه.»

### ب. المعيار المادي :

المعيار المادي هو الذي يحدد لنا طبيعة النزاع فالعودة مثلا الى القانون الأساسي لديوان الترقية و التسيير العقاري<sup>(71)</sup>، نجده لم يتعرض في احكامه الى امتياز السكن الوظيفي لصالح اعوانه ، عكس ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 7 فبراير 1989 المتعلقة بمنح السكنات الوظيفية على سبيل الامتياز .

<sup>71</sup> \_ المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12/05/1991، يتضمن تغير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، (ج ر عدد 1991/25)

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

كما ان معظم الانظمة الداخلية للمؤسسات و الشركات الاقتصادية لا تتناول في احكامها مواد تتعلق بالسكنات الوظيفية ، فالمادة 07 من القانون المتعلق بعلاقات العمل ، تقضي بأن النظام الداخلي هو وثيقة مكتوبة يحدد فيها المستخدم القواعد المتعلقة بالتنظيم التقني للعمل والوقاية و الامن و الانضباط وطبيعة الأخطاء المعنية ودرجات العقوبة .

امام انعدام النص على منح السكن الوظيفي في القوانين الأساسية و الأنظمة الداخلية ، لا بد من الرجوع الى بعض النصوص القانونية الأخرى لإيجاد تفسير للمادة 7 من المرسوم المتعلق بمنح السكنات الوظيفية في اطار الامتياز .

تتضمن المادتين 56،55 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية<sup>(72)</sup> على حالتين اذا تحققنا فان النشاط الذي تقوم به المؤسسة العمومية يعد عملا إداريا .

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

أ. عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة او جزء من الأملاك

الاصطناعية ، وفقا لعقد اداري للامتياز .

ب. عندما تكون المؤسسة مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة .

<sup>72</sup> \_ قانون رقم 11/90 مؤرخ في 1990/04/21 متعلقة بعلاقات العمل معدل ومتمم ، ( ج ر عدد 1990/17 )

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

ان قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره صادر بالإدارة المنفردة للإدارة فانه يمكن ان يكون محلا لدعوى

الإلغاء من خلال فحص المشروعية الخارجية (1) وكذا مشروعية الداخلية (2). (73)

### 1. فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز :

إذا ترتبط المشروعية الخارجية للقرار الإداري بصفة عامة بالأركان الخارجية له وتتمثل في عيب عدم

الاختصاص (أ) وعيب عدم الشكل و الإجراءات (ب)

#### أ. عيب عدم الاختصاص :

في مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية فان أي منح او الغاء لامتياز او تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات ما يلي:

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

<sup>73</sup> \_ احمد محيو ، المنازعات الإدارية ، مرجع سابق ، ص 179 .

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

وتنص المادة 4 منه على ما يلي :

« يكون منح المساكن التي تحوزها المؤسسات العمومية الوطنية ذات الطابع الإداري ناتجا عن

مقرر مدير المؤسسة ويؤشره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا »

اما المادة 5 منه فتتص على :

«يكون منح المساكن التي تملكها الجماعات المحلية او تحوزها للانتفاع بها او تملكها المؤسسات

العمومية الإدارية التي تنتفع بها ناتجا ،حسب الحالة ،عن قرار من الوالي او رئيس المجلس الشعبي

البلدي »

في حالة ما اتخذ قرار المنح او الفسخ<sup>(74)</sup> خلافا لأحكام هذه المواد فإن القرار يعد مشوبا بعيب عدم

الاختصاص، ما يمكن القاضي الإداري من الغائه لعدم مشروعيته الخارجية .

### ب. عيب الشكل و الإجراءات :

في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية فإنه طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ 07 فبراير

1989، يجب مراعات بعض الشكليات سواء في عملية المنح او الفسخ .

<sup>74</sup> \_المواد 3،4،5 هي نفسها التي تنص على إجراءات عملية الفسخ حسب ما جاء في المادة 8 من المرسوم المذكور أعلاه .

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

فعلى رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ مقدر المنح او الفسخ ، ان يستشير المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته (75)، كما يتعين التأشير على مقرر المنح الذي يصدره مدير المؤسسة من قبل رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا ، وفي حالة مخالفة هذه الشكليات بعرض القرار المتعلق بالمنح او الفسخ للإلغاء بسبب عيب الشكل و الإجراءات (76).

### 2- فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز:

ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري بأركانه الداخلية المتعلقة أساسا بعيب الانحراف في استعمال السلطة (أ)، عيب مخالفة القانونية (ب) (77).

#### أ. عيب الانحراف في استعمال السلطة :

في مجال السكنات الوظيفية ، نجد ان المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989، ينص في مادته 12 على انه سوف تحدد قائمة الوظائف او المناصب التي تحول الحق في امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة ، وتطبيقا لذلك صدر القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي (78) 1989 ، وحدد قائمة المستفيدين من الامتياز في اطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر ودون دفع مقابل الايجار .

<sup>75</sup> \_ المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 ، المؤرخ في 07 فبراير 1989

<sup>76</sup> \_ عبد العظيم سلطاني، تسير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 126

<sup>77</sup> \_ احمد محبو، المنازعات الإدارية ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجمعية الجزائر ، 2003 ص 191

<sup>78</sup> \_ قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 17 ماي 1987 ( ج ر عدد 06/1989)

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

فلو صدر هذا القرار لمنح امتياز السكن لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانونا ، فانه يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة وقاعدة تخصيص الأهداف .

مثلا اذا شغل موظف سكنا وظيفيا دون اثبات حيازته لسند امتياز ، من المفروض ان يتعرض لإجراء الطرد بناء على طلب لمصلحة او سلطة المدنية لكن رغم ذلك تتخذ الإدارة قرارا بالترميم لتغطية الحالة الأولى ، و بالتالي يكون المسؤول المعني منحرفا باستعمال سلطنه لغرض محاباة الموظف المعني بالطرد.

عيب مخالفة القانون :

تتجلى مخالفة القانون في مجال السكنات الوظيفية في عدم احترام احكام المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخة في 07 فبراير 1989 ، وتمتد هذه المخالفة أيضا الى عدم مراعاة احكام القرار الوزاري المشترك المؤرخة في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في اطار الضرورة الملحة للخدمة .

يتحقق هذا العيب كذلك في حالة مخالفة التعليمات و المذكرات الصادرة من الهيئة الوصية ، عندما يرتكب المرؤوس خطأ قانونيا وفي هذه الحالة تكون بصدد عيب في تفسير النصوص القانونية وفهم خاطئ للقاعدة القانونية<sup>(79)</sup> .

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

<sup>79</sup> \_ عمر بوجادي ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر . مرجع سابق ، ص 133-134

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

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 ان كانت موجودة<sup>(80)</sup> ففي حالة اتخاذ الإدارة قرارا بمنح امتياز السكن الوظيفي الموظف 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 .

### الفرع الثاني

## السلطة الواسعة للقاضي الإداري في دعوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية

يمكن ان تؤدي منازعات السكنات الوظيفية الى منازعات قضاء كامل ، اين تكون سلطات القاضي الإداري واسعة بالنظر الى سلطاته في دعوى فحص المشروعية .  
بمناسبة هذا العمل المنح المشرع للقاضي الإداري سلطة الفصل بالطرد من السكن الوظيفي (أولا) فضلا عن سلطته في دعاوي تحميل المسؤولية وفرض تعويضات (ثانيا) .

<sup>80</sup> \_ عمر بوجادي ، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر . مرجع سابق ، ص135

### أولا : سلطة القاضي الإداري في دعاوى كالطرد من السكنات الوظيفية :

يمكن للقاضي الإداري ان يأمر بالطرد من السكنات الوظيفية بسبب فسخ الامتياز(1) او انعدام سند الامتياز(2).

#### 1. الطرد بسبب فسخ الامتياز :

إذا انتهت الوظيفة التي من أجلها منح السكن الوظيفي ، يفسخ الامتياز ويلتزم المعني بإخلاء المسكن تحت طائلة الطرد و فرض غرامات مالية التي تفرض بصفة تلقائية<sup>(81)</sup> ، كما يمكن للإدارة ان تقيم ضده دعوى الاسترجاع او اللجوء الى التنفيذ التلقائي اذا توفرت شروطه القانونية<sup>(82)</sup> .

صدر في الصدد عدة قرارات عن مجلس الدولة ، اذا أكد انه مادام المسكن ممنوحا بسبب ضرورة الخدمة او لصالح الخدمة ، يتعين إخلاءه بعد نهاية مهام شاغل السكن<sup>(83)</sup> . ففي قرار صدر من الغرفة الإدارية لمجلس قضاء البويرة بتاريخ 2003/11/09 ما يلي :

<sup>81</sup> \_ المادتان 08 و 02 من المرسوم التنفيذي رقم 98-10 مؤرخ في 07 فبراير 1989 ، مرجع سابق .

<sup>82</sup> \_ عمر يحياوي ، مرجع سابق ، ص 133/134

<sup>83</sup> \_ **Nasri HAFNAOUI** "Expulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite", Revue du conseil d'état, N°05, 2004, P 35.

«... وحيث بالاطلاع على مقرر التنازل عن السكن محل النزاع الصادر عن مصالح الدعية لا سيما البند الثاني منه الذي ينص على عدم حق البقاء في المسكن بإحالته على التقاعد كما ثبت من الوثائق المقدمة في الملف فلا يحق له البقاء في الأمكنة وليتعين الزامه وكل شاغل يأذنه بالخروج منها». (84)

## 2. الطرد لانعدام سند الامتياز:

يتعرض للطرد شاغلوا المساكن الذي لا يثبتون حيازتهم لسند امتياز فذكر مجلس الدولة بتاريخ 2004/06/15 ان شغل المساكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة و لصالح الخدمة لا يكون الا بمقتضى سند امتياز تحت طائلة الطرد فقرر :

«...حيث انه و ان اعتبرنا ان مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شكل مساكن فان هذه المساكن لا يمكن شغلها الا بمقتضى سند امتياز عملا بأحكام المادة 2 من مرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989.

وانه بالفعل فان احكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه او تحوزه الدولة او الجماعات المحلية او المؤسسات العمومية دون سند امتياز وان المادة 10 من المرسوم نفسه تنص على اتخاذ اجراء الطرد في حالة انعدام هذا السند وانه مادام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن باي سند شغل فان

<sup>84</sup> \_ المحكمة الإدارية ، قرار رقم 348/03 بتاريخ 2003/11/09 ، قضية مديرية أملاك الدولة ضد (ب ، ب) ، قرار غير منشور (ملحق 01) .

## الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية العامة

اجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر اجراء مبررا اذا جاء مطابقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المشاره

أعلاه »

### ثانيا: سلطة القاضي الإداري في دعوى المسؤولية :

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ، حقوق وواجبات الهيئة المستخدمة والشاغل السكن الوظيفي فيما يخص الترميمات وصيانة ، لذلك تدخل القاضي الإداري في هذا المجال وفقا للقواعد العامة .

بناء على ذلك لا يمكن للشاغل ان يجري التغيير في مواصفات الأمكنة او في توزيعها الا وفقا لما تقتضيه الترميمات الايجارية ، وفي حالة اذا قامت الهيئة المستخدمة ذاتها بأعمال التهيئة تحت نفقتها ومسؤوليتها بصفتها الهيئة المسيرة ، فان أي نزاع من هذا القبيل مع المقاوله المتفق معها تتحملها الهيئة المستخدمة و للقاضي الإداري لسلطة الواسعة في فرض التعويضات او الغرامات ضدها اما الحالة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 ويتعلق الامر بالتزام الشاغل بشغل الأمكنة و استعمالها للسكن وفق للغرض المخصص لها و اجراء الإصلاحات التي تدخل ضمن الترميمات الايجارية<sup>(85)</sup> فهي من صميم مسؤولية الشاغل ويلتزم بالتعويض عن كل اخلال بهذه الالتزامات.

<sup>85</sup> استعمال المشرع في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 1989 مصطلح (بدل ايجار) وعدم نصه على التزامات كل طرف وكذا بالنظر الى محل سند الامتياز المتمثل في (شغل السكن )

الفصل الثاني :

اختصاص لقاضي الإداري في منازعات

الملكية العقارية الخاصة



## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

يقصد بالملكية العقارية الخاصة حق التمتع و التصرف في المال العقاري او الحقوق العينة العقارية من اجل استعمالها وفقا لطبيعتها او غرضها او لغاية حماية هذه الملاك وضع المشرع وسائل وأدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكية وتمكن القاضي من بسط رقابته<sup>(86)</sup>. من هذه الوسائل نجد النصوص القانونية المنظمة للحيازة و التقدم المكسب في المناطق غير المسووحة وكذا عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية في المناطق المسووحة ، كل هذه النصوص ونظرا للمشاكل التي تطرحها ظهرت عنها عدة نزاعات عقارية يختص بها القاضي الإداري في حالة وجود الإدارة طرفا في النزاع وهذا ما نعرضه في (المبحث الأول) لكن الإدارة أحيانا تصدر قرارات إدارية تكتسب من خلالها املاكا وحقوقا عقارية على حساب الملكية الخاصة للأفراد . نذكر منها القرارات المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة فهذا الأسلوب

<sup>86</sup> \_ المادة 27 من قانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، (ج ر عدد 1990/49)

راجع: ليلي طلبية : الملكية العقارية الخاصة وفقا للأحكام التشريعية الجزائري ، ص 22 وما بعدها

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

---

يعد اجراء إداريا ، تلزم بموجب الإدارة احد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية ، او حقوقه العينية العقارية لتحقيق اهداف النفع العام ، يجد هذا الأسلوب سنده التشريعي في ظل المادة 20 من الدستور 1996 وكذا القانون رقم 91\_11 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ، بما في ذلك الإجراءات الواجبة للاتباع عند اتخاذ القرارات الإدارية التي قد تكون مشوبة ، بعيب من العيوب التي تجعلها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري و هذا ما تناولناه في

(المبحث الثاني).

### المبحث الأول

#### منازعات اثبات الملكية العقارية الخاصة

عرفت الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي ازدواج في نضام الملكية اين كان النظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي هو المطبق على تصرفات و المعاملات الذي يعتمد على أسماء أصحاب الحقوق كأساس للشهر وهو ما استمر العمل به بعد الاستقلال . غير انه ظهر عن هذا النظام عدم دعمه للائتمان العقاري وعدم استقرار الملكية العقارية ، الامر الذي نتج عنه العديد من المنازعات (المطلب الأول ) ونتيجة لذلك بدأ التوجه نحو العمل بنظام اخر الذي يعتمد على العقار أساسا لعملية الشهر و رغم ذلك لم يخول نزاعات تتعلق أساسا بكيفيات الشهر فضلا عن الحقوق واجبة الشهر (المطلب الثاني) . (87)

### المطلب الأول:

#### منازعات اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسووحة

في انتظار تعميم عمليات المسح العام التي يتم بموجبها توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني<sup>(88)</sup> ، فانه بات من الضروري ان يستمر العمل ، بصفة مؤقتة ، بنظام الشهر الشخصي الى غاية الانتهاء من عمليات

<sup>87</sup> \_ زادي سيد علي : مذكرة ماجستير في قانون، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية 4، 201، نمرجع سابق نص82

<sup>88</sup> \_ مرسوم رقم 76-62 مؤرخ في 25 مارس 1967 ، يتعلق باعداد مسح الأراضي العام (ج ر عدد 1976/30)

المسح على مجموع التراب الوطني<sup>(89)</sup> ، الامر الذي أدى الى تحرير سندات محددة لإثبات الملكية العقارية.

فسن المشرع عدة إجراءات منها اجراء اعداد شهادة الحيازة التي نشأت عنها عدة نزاعات قضائية<sup>(90)</sup>

(الفرع الأول ) في المقابل ذلك قام المشرع بإصدار قانون رقم 02\_07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي جاء

محل المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983، ما رتب منازعات سواء امام الإدارة ام الجهات

القضائية خاصة الإدارية منها (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول

#### منازعات شهادة الحيازة

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة لسند حيازي مؤقت<sup>(91)</sup> قائم على مجرد تصريح شرطي للحائز مدعم بشهادة الشهود وما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد كالحصول على رخصة بناء وترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية منازعات قضائية نظرا للإجراءات الإدارية السريعة و البسيطة التي تتميز بها برغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها التي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره الذي له الادعاء بحقوق عينية عقارية على العقار محل هذا السند الحيازي<sup>(92)</sup>.

<sup>89</sup> \_مسعود رويصات، نظام سجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص03

<sup>90</sup> \_ زادي سيد علي مذكرة نيل شهادة الماجستير، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، ص83

<sup>91</sup> \_عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، ص133

<sup>92</sup> \_عبد العزيز محمودي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص268 و269

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

الأمر الذي يعطي الاختصاص تارة إلى القضاء العادي وتارة إلى القضاء الإداري العادي في حالة مخاصمة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار هذا السند (أولاً) أو الطعن في قرار المحافظ العقاري في حالات أخرى (ثانياً) .

### أولاً : مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيازة :

يتبين من خلال نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري<sup>(93)</sup> أن شهادة الحيازة سند إداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقاً لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.<sup>(94)</sup> يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند الملكية المشهر بالمبادرة يرفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني ، للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع تعويض الأضرار.

إن دعوى إلغاء شهادة الحيازة أمام القاضي العقاري ، يجب أن يفصل بعدم الاختصاص النوعي لأن لها وصف القرار الإداري لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول الأول عن البلدية ، قال مجلس الدولة :

« حيث من الثابت قانوناً أن شهادة الحيازة باعتبارها قراراً إدارياً فردياً تقبل الطعن بالإلغاء من كل

ذئ صفة ومصالحة خلال أربعة أشهر يبدأ احتسابها من تاريخ التبليغ.<sup>(95)</sup> »

<sup>93</sup> \_ قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري ، مرجع سابق

<sup>94</sup> \_ مجيد خلفوني، « شهادة الحيازة وتطبيقاتها » الفكر البرلماني ، 2007، ص 112

<sup>95</sup> \_ مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، قرار رقم 53 /423 الصادر بتاريخ 2010/05/27 .

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

يوقع رئيس المجلس الشعبي البلدي على هذا السند الإداري ، بعد تحقيق اداري بواسطة مصالحه مراقبة مدى قيام حالة وضع اليد على العقار محل تحرير شهادة الحيازة.

ينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري في هذا المجال باتخاذ قرار قضائيا بإلغاء أو عدم إلغاء هذه الأخيرة ،وفقا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي و الإداري. فنصت المادة 800 من ق. الاجراءات المدنية و الإدارية على أن:

«المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية. تختص بالفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرف فيها.»

**ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري بسبب شهر او عدم شهر الحيازة:**

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء تعلق الامر بقبول اجراء الشهر ام برفضه ، فبمقتضى احكام المادة 22 من الامر رقم 75\_74 المؤرخ في 12نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري<sup>(96)</sup>، يحقق المحافظ العقاري في هوية واهلية الأطراف و في صحة الأوراق المطلوبة قصد الإشهار ، و متى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانونا قام بإجراء الشهر .

<sup>96</sup> \_ الوافي فيصل , السندات الإدارية المثبتة للملكية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 36 .

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

في مجال شهادة الحياة فإنه حتى ترتب آثارها القانونية يجب أن تسجل لدى. مصلحة التسجيل والطابع وشهرها لدى المحافظة العقارية. (97)

في ذلك نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على أنه :

« يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 أن

يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحياة" وهي تخضع لشكليات التسجيل و الاشهار العقاري» (98)

اذ ثبت ان اقدم المحافظ العقاري على اشهار شهادة الحياة على خلاف ما قرره المادة 39 و ما بعدها من قانون التوجيه العقاري كتحريرها على ارض الملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام او الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقودا ، فان سلوكه يشكل خرقا للأحكام التشريعية و التنظيمية. و من ثم يعرض نفسه الى مسائلة تأديبية وقضائية ، لان تصرفه قد عن سوء النية ، ما قد ينجم عنه اضرار بالغة لصاحب الأرض الأصلي (من بيده الدفتر العقاري او أي سند آخر رسمي مشهر مثبت لحقوق عقارية .)

تطبيقا لنص المادة 24 من الامر رقم 75\_74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، فإن تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة يعتبر قرارا إداريا قابلا للطعن فيه عن طريق القضاء (99).

يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية امام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا ضد قرار المحافظ العقاري الذي قام بشهر حياة رغم امتلاك المالك سند مشهر ابتداء.

97 \_ جريد رسمية عدد 92 / 1975.

98 \_ جمال بو شناعة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 85 .

99 \_ المادة 24 من الامر رقم 75\_74 مؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، متضمن مسح الأراضي العام و تأسيس سجل تجاري .

و أن يطعن في قرارات المحافظ العقاري امام القضاء ، الا ان صاحب الصفة الذي توجه ضده الدعوى هو المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري<sup>(100)</sup>.

### الفرع الثاني :

#### منازعات التحقيق العقاري

تقتضي عملية معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية ضرورة تنقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحيابة القانونية لصاحب الطلب ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة والجماعات المحلية والأوقاف.

تنتهي عملية المعاينة بإعداد محضر مؤقت يتم تعليقه لمدة ثلاثين يوما (30) تبدأ سريانها بعد ثمانية أيام، الأمر الذي يمكن كل ذي مصلحة تقديم اعتراضه كمرحلة إدارية على المستوى مديرية الحفظ العقاري (أولا) غير انه وفي غياب المعارضات في الآجال القانونية المحددة فد تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات ملكية. بالتالي اعداد مقرر الترقيم او في الحالة العكسية مقرر رفض الترقيم ، في كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة هذه القرارات أمام القاضي الإداري المختص (ثانيا) .

<sup>100</sup> المادة 10 و 125 من قانون الأملاك الوطنية و المدتان 191 و 192 من المرسوم التنفيذي رقم 12\_427 مؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط وكيفيات إدارة وتسير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة و القرار الصادر عن وزير المالية المؤرخ في 20 فيفري 1999 ,

### أولاً: المنازعة أمام مدير الحفظ العقاري

إن نتائج التحقيق المؤقتة المضمنة في المحضر المؤقت الخاضع لعملية التعليق الواسع على مستوى بلدية موقع العقار، يمكن أن يتم المنازعة فيه في الآجال القانونية من قبل ذوي الشأن بتقديمهم الاعتراض (1) ثم استدعاء المحقق العقاري للأطراف للجلسة التي قد تتوج بتحرير محضر الصاح او عدم الصلح (2) (101).

### 1. تقديم الاعتراض :

تستوجب عملية تلقي الاعتراضات فتح سجلا خاصا لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي مرقما و مؤشرا تسلسليا لتفيد فيه هذه الاعتراضات (102).

تم الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة أثناء التحقيق العقاري بحضور المعارضين شخصا أمام المحقق العقاري ، الذي يحدد جلسة للصلح ثمانية (8) أيام على الأكثر ، بعد تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات.

ثم يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء بالانتقال من جديد الى عين المكان (103) . قصد دراسة الاحتجاجات او الاعتراضات المثارة من طرف الملاك او الحائزين او المجاورين اوكل مدع اخر لأي حق عيني على العقار المعني (104).

<sup>101</sup> \_ زادي سيد علي، مذكرة نيل شهادة الماجستير، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية. مرجع سابق، ص 88

<sup>102</sup> \_ المادة 11 من القانون رقم 03.07 المؤرخ في 27 فبراير 2007، المتضمن اجراء المعاينة حق الملكية العقارية وتسليم السندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري

<sup>103</sup> \_ امرسوم تنفيذي سندات الملكية (ج ر عدد 2008/26)

<sup>104</sup> \_ نفس المرجع السابق من المادة 11 من ق 02.07

تقدم هذه الاعتراضات في جميع الأحوال خلال اجل ثلاثين يوما التي يبدأ سريانها ثمانية أيام بعد بداية

أجل إصاق المحضر المؤقت (105).

### 2. تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح :

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ويجري إثرها محضر صلح أو محضر عدم الصلح (106).

إذا تم الاتفاق بين أطراف النزاع يعد المحقق العقاري محضر الصلح ومحضرا نهائيا يسلمه إلى المدير الولائي

مرفقا بالملف والتقرير المفصل. أما إذا فشلت محاولة الصلح، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه

للأطراف فوراً، في هذه الحالة يجب لمن أثار الاحتجاج أو الاعتراض في أجل شهرين من تاريخ تحرير المحضر،

رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة . (107)

تشهر الدعاوى امام المحافظة العقارية المختصة ، خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الاجل المحدد

لتقديمها وهو شهران (108) يرسل محقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح الى المحافظ العقاري لتمكينه

من التأكد من احترام اجال طلبات اشهار الدعاوى القضائية. (109) اذا لم تشهر الدعوى خلال الثمانية أيام

المقررة قانون ، تتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات

المقدمة سلفاً (110).

105 \_ المادة 12 من المرسوم رقم 147.08 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم المستندات الملكية .

106 \_ المادة 12 من القانون رقم 07 . 02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 مرجع سابق

107 \_ المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 147.08 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية

108 \_ المادة 12 من القانون رقم 07 . 02 مرجع سابق

109 \_ بقتضى الفقرتين 03.02 من المادة 17 من / ت رقم 147/08

110 \_ المادة 19 من م.ت رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، المتعلق بعملية التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية

### ثانيا : المنازعة أمام القاضي الإداري

إن المدير الولائي للحفاظ العقاري ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري إلى نتيجة إذا صاحب الطلب لا تتوفر فيه شروط التقادم المكسب<sup>(111)</sup> أن يحجر مقرر مسببا برفض التقييم العقاري . يبلغ القرار إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الإجراء الفردي، أو للوالي عند الإجراء الجماعي . وعلى هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية<sup>(112)</sup> ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لا ملاك الدولة والحفظ العقاري<sup>(113)</sup> .

لصاحب المصلحة ان يرفع دعوى خلال أربعة اشهر تسري ابتداء من تاريخ التبليغ ، يبلغ مقرر رفض التقييم للمعني او الوالي في اجل أقصاه ستة اشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري<sup>(114)</sup> ، تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكالا<sup>(115)</sup> .

<sup>111</sup> \_ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية دار هوومه ، الجزائر ، مرجع سابق ، ص 63

<sup>112</sup> \_ المادة 727 من ق. المدني

<sup>113</sup> \_ المادة 18 من ق. رقم 07 - 02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 ، مرجع سابق.

<sup>114</sup> \_ قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن في إجراءات المدنية والإدارية ( ج ر عدد /1991).

<sup>115</sup> \_ المادة 17 من قانون 07 - 02 مؤرخ في 27 فبراير 2007 ، مرجع سابق

### المطلب الثاني

#### منازعات الحقوق العقارية الخاصة في المناطق الممسوحة

أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني الذي يترتب عليه الغاء سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى ، و الاعتماد على القيد وحده لإثبات هذه التصرفات (116) غير انه في المقابل قد نكون امام عدم مراعات بعض هذه الإجراءات نظرا لعدم تحديد المشرع التصرفات القانونية واجبة الشهر بدقة (الفرع الأول ) الامر الذي يتم المنازعة فيه امام القاضي الإداري اذا كان المشرع قد منح للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود و الوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الاشهار من عدمه، فانه قد يتم استعمال هذه السلطة بطريقة تعسفية اضارا بحقوق الغير الذين يمكنهم الطعن لاحقا بعد الاضرار بالحق الذي قيده المحافظ العقاري بالشهر(الفرع الثاني).

<sup>116</sup> \_ المادة 17 من ق. الإجراءات المدنية والإدارية.

## الفرع الأول

### التصرفات العقارية الواجبة الشهر

إن القيد هو شرط لنقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء أكان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير. و بغض النظر عن نوع التصرف وصفة المتصرف أم الجهة التي أصدرته سواء أكان كاشفا أم منشئا للحق، فإنه لا وجود له إلا بقيده بمصلحة الشهر العقاري<sup>(117)</sup> الذي هو من النظام العام<sup>(118)</sup> و على هذا الأساس يجب شهر التصرفات التالية :

- كل العقود الارادية و الاتفاقات التي ترمي الى انشاء او نقل او تصريح او تعديل او انقضاء حق عيني (الوقف، الوصية، البيع، الوعد بالبيع<sup>(119)</sup>، حق الانتفاع ، حق الاستعمال<sup>(120)</sup>)
- الحجز العقاري والتصريح بالرغبة في الشفعة<sup>(121)</sup>
- قرار القابلية للتنازل في اطار نزع الملكية للمنفعة العمومية وقرارات تعيين الحدود والتصنيف المتعلقة بالإدراج ضمن أملاك الوطنية العمومية<sup>(122)</sup>. كذلك قرار انشاء المستثمرة الفلاحية<sup>(123)</sup>.

<sup>117</sup> \_ المادة 793 من ق. المدني ( ح ر عدد 78 / 1975 )

<sup>118</sup> \_ عمر حمدي باشا و ليلي زروقي ، المنازعات العقارية ، مرجع سابق ، ص 64

<sup>119</sup> \_ قانون المالية 2004 ، ( ح ر عدد 83 / 2003 )

<sup>120</sup> \_ المادة 16 من الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975

<sup>121</sup> \_ المادة 801 من الامر رقم 5-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، متضمن القانون المدني.

<sup>122</sup> \_ المادة 25 من ق رقم 91-11 مؤرخ في 27 أبريل 1991 محدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة ( ح ر 21 / 1991 ) ، معدل ومتمم

<sup>123</sup> \_ المادتان 29 و 30 من ق أملاك الوطنية.

- الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية (124).
- العقود والقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة التي تنشأ حقوق عقارية (125).
- كل التصرفات المنشأة للحقوق الشخصية (الإيجارات لمدة 12 سنة ، المخالصات و الحوالات (126).
- حقوق الورثة و الموصى لهم المتعلقة بالعقار .

### الفرع الثاني :

### المنازعات الناجمة عن الشهر

منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ اجراء الاشهار ورفض ايداعها او تنفيذ الاجراء بشأنها اذا لم تراعى فيها الشروط القانونية المطلوبة لكن ، خوفا من استعماله لهذه السلطات بطريقة تعسفية ، يتمتع الافراد بحق الطعن في قراراته بالإلغاء (اولا ) والاستفادة من التعويض اذا تضرروا من هذه القرارات عن طريق دعوى التعويض (ثانيا).

<sup>124</sup> \_ ولد شيخ شريفة، «إشكالات المنازعات العقارية ، العقار الخاص » ، ص155.

<sup>125</sup> \_ عمر زيتوني، « تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية » المحاماة ، عدد 4 ، 2006 ، ص52 وما يليها

<sup>126</sup> \_ المادة 24 من الامر رقم 75-74 مؤرخ في 1975/11/12 ،متضمن اعداد مسح الارضي العام وتأسيس سجل العقاري.

### أولاً: دعوى الالغاء .

ان قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن امام القضاء الإداري، خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار بالرفض باعتبار قرارات المحافظ العقاري إدارية (127).

يتجسد الطعن في قرارات المحافظ العقاري عمليا بواسطة عريضة مؤسسة و موقعة من قبله او من طرف محامي ، هذا بعد ان يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه وبعد ذلك ايداعها امام كتابة الضبط المحكمة الإدارية (128).

أكدت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية المؤرخة في 22 مارس 1993 ، على ضرورة شهر الدعاوى القضائية وذلك لحفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه ، الى ان هذا الشهر لا يحول دون وقف الشهر اللاحق ، على عكس الأوامر الاستعجالية التي توقفه لمدة معينة شرط ان تكون هذه المدة محدد في الامر الاستعجالي (129) . يلاحظ ان هذه الدعوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفظ العقاري على المستوى المحلي امام المحكمة الإدارية ، وضد المدير العام للأموال الوطنية على المستوى المركزي امام مجلس الدولة (130) ،

127\_ قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 129947 بتاريخ 1998/03/09

128\_ زادي سيد علي - مذكرة نيل شهادة الماجستير ، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص 97

129\_ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية رقم 1355 ، مؤرخة في 22 مارس 1993 ، متعلقة بـ « طلبات ايقاف تنفيذ اجراء الاشهار الوارد من طرف الخواص »

130\_ المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطني رقم 6508 ، مؤرخة فب 21 اوت 2007

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

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

- ان يؤيد مطالب المدعي وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ وفي هذه الحالة

يجب ان يواصل المحافظ العقاري إجراءات الشهر<sup>(131)</sup>.

- ام اذا كان قرار القضائي مؤيدا لقرار الرفض ، في هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير

بهذا الحكم على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر<sup>(132)</sup>.

### ثانيا : دعوى التعويض .

ان الدولة مسؤولة بسبب الاخطار المضرة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء ممارسة مهامه ، حيث

يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري ان يرفع دعوى التعويض على الدولة طبقا لأحكام المادة

23 من الامر رقم 74\_75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، وذلك من أجل سنة من العلم بالفعل الضار طائلة

سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم بمرور 15 سنة .<sup>(133)</sup>

يرتب الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر والذي يلحق ضررا بالغير مسؤوليته

المدنية ، الى ان الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية .

<sup>131</sup> \_ زادي سيد علي مذكرة نيل شهادة الماجستير، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص 89

<sup>132</sup> \_ ليلي زروقي « نظام الشهر واجراءاته في قانون الجزائري » ص 71

<sup>133</sup> \_ نفس المرجع

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

اما في حالة الخطأ الجسيم فان الدولة يمكنها ان ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض . وذلك

بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري (134).

بعد رفع الدعوى يصدر حكم قضائي ، يقضي اما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه ، او بإلزامه بإلغاء

جميع الحقوق المكتسبة بمادة الصفة ، واذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا .

نشير الى نص المادة 23 الذي يقضي بتعويض المتضررين من اخطأ المحافظ العقاري ، قد اخذت به

التشريعات التي جعلت للشهر اثرا مطهرا وذا قوة ثبوت مطلقة ، الذي يرتب عدم إمكانية الطعن في

التصرفات المشهورة المضرة بحقوق الافراد .

<sup>134</sup> \_ زادي سيد علي مذكرة نيل شهادة الماجستير، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية ، مرجع سابق ، ص 99

### المبحث الثاني

#### منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

ان المصلحة العامة والمصلحة الخاصة لا تتوافق في كثير من الأحيان في مجال التعاملات القانونية التي تربط الإدارة والافراد على أساس ان المصلحة العامة هي الأعلى نظرا لتحقيقها المنفعة للصالح العام بما في ذلك للأفراد .

من بين المجالات التي يظهر فيها العلو نجد اجراء نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة.

في الجزائر لا يتدخل القاضي الإداري تلقائيا في عملية نزع الملكية بل يتطلب تحريك خصومة قضائية من طرف احد اطراف عملية نزع الملكية من اجل المنازعة الإجراءات المتبعة لنزع الملكية بصفة عامة لعدم قانونيتها (المطلب الأول) او منازعة مبلغ التعويض المقترح كبديل عن عملية النزع بصفة خاصة (المطلب الثاني)

### المطلب الاول

#### منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة هي عملية قانونية شكلية ، تتمتع بخاصية تجعلها ذات أهمية مزدوجة مما يجعل الإدارة تتبع إجراءات دقيقة وشكليات محدد طبقا لتشريع المعمول به .

ويتفرع هذا المطلب الى ثلاثة فروع هي :

الفرع الأول : إمكانية منازعة القرار الذي يصرح بالمنفعة العامة .

الفرع الثاني : إمكانية الطعن بالإلغاء ضد قرار القابلية للتنازل

الفرع الثالث : استرجاع الملكية المنزوعة عن طريق دعوى استرجاع في حالات محدد قانونا

### الفرع الأول :

#### منازعة القرار الذي يصرح بالمنفعة العمومية

ان التصريح بالمنفعة العمومية هي المرحلة الأكثر أهمية في اجراء نزع الملكية التي تتوج بقرار اداري يقضي بالتصريح بالمنفعة العمومية تتخذه السلطة المختصة بعد تحقيق مسبق ، هذا القرار كباقي القرارات الإدارية الأصل فيها ان تكون مشروعة وما على الطاعن الا اثبات عدم مشروعيتها وبيان العيوب التي قد تلحقها والتي لا تخرج عن عيوب خارجية (أولا) وأخرى داخلية (ثانيا)

#### أولا : العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية :

يعتبر قرار تصريح بالمنفعة العمومية قرارا إداريا باتفاق الفقه والقضاء حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية كما هو الشأن في مصر ، رغم ان التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عند هذا الحد بل يمتد الى تحديدي نوعيته الإدارية فرديا كان او تنظيميا ؟ .

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

فإذا كان القرار يعتبر تنظيمياً بالنظر إلى عدم تحديدي الأشخاص والعقارات المعنية ، فإنه أحياناً يحدد الحالة التي يطبق عليها تحديداً كلياً .

يمكن القول إذاً ان قرار التصريح بالمنفعة العمومية يفتقد إلى خاصية هامة من خصائص القرار الإداري التنظيمي لأنه يتعلق بحالة محددة فهو قرار فردياً .

ان تحديد طبيعة القرار له أهمية لتبيان آثاره وبالتالي طرق الطعن فيه ، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية تنظيمياً فإنه لا يلحق ضرراً مباشراً بالخواص مالكي العقارات المجمع نزاعها ، وبالتالي فإنه الطعن فيه لا يمكن ان يكون الا بالإلغاء

بالعودة إلى نص المادة 13 من القانون 91\_11 المؤرخ في 27 افريل 1991 نجد أنها تنص على ما يلي :

«يحق لكل ذي مصلحة ان يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب

الاشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية »

قد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوباً بعيب عدم الاختصاص<sup>(135)</sup> الذي قد يكون مادياً كاعتداء

المرؤوس على سلطات رئيسه او اعتداء الرئيس على سلطات المرؤوس ، او اعتداء سلطة إدارة على

اختصاصات سلطة إدارية موازية .

<sup>135</sup> \_ محمد صغير بعلي ، قرارات الإدارية ، ص 49 وما يليها .

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

تتمثل السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية في القانون الجزائري في الدولة ممثلة في الأشخاص التالية الحكومة - الوزارة - الولاية.<sup>(136)</sup>

الإجراءات الواجبة الاتباع في قرار تصريح بالمنفعة العمومية ، نجد الإجراءات السابقة على اتخاذ القرار منها من نصة علي المادة 4 من القانون رقم 91\_11 المؤرخ في 27 افريل 1991 :

« يكون اجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقا بتحقيق يرمي الى إقرار ثبوت هذه المنفعة »

بالتالي اصدار قرار تصريح بالمنفعة العمومية لا يكون الا بعد اجراء تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية<sup>(137)</sup> ،

والذي عوض اجراء الاخذ برأي المجلس الشعبي الولائي المنصوص عليه في الامر رقم 48-76

الملغى .

صدر قرار عن الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى بتاريخ 15/07/1989 جاء فيه انه في المقرر قانونا ان المجلس

الشعبي الولائي يكلف بالإدلاء برأيه قبل أي تصريح بالمنفعة العمومية ، ومن ثم فالمقرر الإداري الذي

يخالف هذا المبدأ يعد مشوبا بعيب في الإجراءات مما يستوجب ابطاله<sup>(138)</sup>.

<sup>136</sup> \_ ياسمين خليف ، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية مذكرة ماجستير في قانون ، فرع القانون الإداري ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2011 ، ص 58

<sup>137</sup> \_ سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، 1992 ، 605

<sup>138</sup> \_ نقلا عن : ياسمين خليف ، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية ، مرجع سابق ص 61

### ثانيا : العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري بأركانه الداخلية المتمثلة أساسا في عيب الانحراف في استعمال السلطة وعيب السبب .

العيب الأول ذكره الأستاذ احمد محيو انه عموما فان الهيئة التي ترتكب الانحراف بالسلطة تتخذ قرار يدخل في اختصاصها ، مراعية الاشكال المحددة ولا كنها تستعمل سلطتها لأسباب أخرى مخالفتا لما هو محدد في النصوص المستند اليها ، حيث انه لاكتشاف الانحراف باستعمال السلطة ، فانه من الضروري البحث عن الدوافع التي الهمت متخذ القرار كتحقيق أغراض شخصية مثلا .(139)

صدر قرار رقم 157362 مؤرخ في 13 جانفي 1999 اعتبر فيه مجلس الدولة ان فتح الطريق لفائدة عائلة واحدة لا يحقق المنفعة العامة ، واعتبر ان نزع الملكية لا يكون ممكنا الى اذا جاء تنفيذها لعمليات ناتجة عن تطبيق إجراءات نظامية مثل : التعمير والتهيئة العمرانية و التخطيط ، وتتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية كما جاء في المادة 2 من القانون رقم 91-11 مؤرخ في

27 أبريل 1991 (140).

139 \_ احمد محيو ، المنازعات الإدارية ، مرجع سابق ، ص 191

140 \_ عبد الله اراتن، دور القاضي في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة الماجستير في القانون، فرع قانون الاعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2007 ، ص 58

اما العيب الثاني الذي يلحق قرار التصريح بالمنفعة العمومية من حيث المشروعية الداخلية ، هو عيب السبب، حيث يتعلق هذا العيب بعنصر من عناصر القرار الإداري أي مختلف الدوافع المادية او القانونية التي تحمل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري ما يجعله عرضتا للإلغاء امام القضاء الإداري .

نلاحظ اذن انه هناك ارتباط وثيق بين ركن السبب ونزع الملكية ، نظرا لكون المنفعة العمومية تمثل السبب الذي على أساسه يتخذ قرار التصريح بالمنفعة العمومية .

### الفرع الثاني

#### منازعة قرار القابلية للتنازل

يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة بحيث يتضمن قائمة العقارات المعنية و الحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها و كذا قائمة المالكين او أصحاب الحقوق العينية بالإضافة الى مبلغ التعويض وطريقة حسابه .<sup>(141)</sup>

يتم تقييم التعويض عن نزع الملكية من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة في شكل تقرير يقدم للوالي<sup>(142)</sup>، بعد اخطارها بواسطة ملف يشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية وكذا التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق<sup>(143)</sup>.

<sup>141</sup> \_ نقلا عن زادي سيد علي مذكرة نيل شهادة الماجستير، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 110

<sup>142</sup> \_ اعمر يحيوي، على مسألة مصطلح "قرار تقدير التعويض"، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 60

<sup>143</sup> \_ المادة 20 من ق. رقم 91-11 مؤرخ في 27 ابريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

يتم تبليغ قرار قابلية التنازل الى كل واحد من الملاك او ذوي الحقوق العينية او المنتفعين ويرفق كل ما امكن باقتراح التعويض العيني يحل محل التعويض النقدي .

اذا لم يرضى الأشخاص المتضررين بالتعويض المقترح عليهم ضمن قرار قابلية التنازل، فانه يتم اللجوء الى القاضي الإداري قصد الحكم بتعويض عادل ومنصف وذلك خلال شهر من تاريخ تبليغ قرار القابلية لتنازل<sup>(144)</sup>.

قد يحصل ان يتم التنازل بالتراضي فيتم الاشهاد بقبول التعويضات المقترحة بإبرام عقد اداري يتضمن اتفاق الإدارة و المالك على طرق التسديد وتسوية الخلافات<sup>(145)</sup> .

لكن من جهة أخرى قد يمتنع المالك عن منازعة عروض الإدارة في المهلة المحددة قانونا ، فيعتبر في هذه الحالة قد قبل العرض ضمنيا وتسقط حقوقه في تقاضي لان المهلة التي حددها القانون لرفع دعوى تقدر بشهر واحد (1).<sup>(146)</sup>

قبل أن نختتم الكلام عن هذا الإجراء أود التنويه إلى مسألة المرحلة النهائية في نزع مكانية الطعن فيه بالإلغاء.

حيث أن القرار محل المنازعة أمام القضاء الإداري ليس هو قرار نزع الملكية انما قرار القابلية للتنازل كما

<sup>144</sup> \_ **عمار معاشو**، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية، دار الامل، تيزي وزو 1999، ص44

<sup>145</sup> \_ المادة 26 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 17 ابريل 1991، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية

<sup>146</sup> \_ **احمد رحامي** «نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية» إدارة ، مجلد 4 ، عدد 12/1994 ، ص 37

تناولناه أعلاه ، لأن قرار نزع الملكية يصدر في إحدى الصور الآتية<sup>(147)</sup>:

- 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>(148)</sup>.

### الفرع الثالث

#### دعوى الاسترجاع .

تنص المادة 32 من القانون المتعلق بنزع الملكية على ما يلي :

« إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزعم 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 »

<sup>147</sup> \_ عمر يحياوي ، منازعات أملاك الدولة ، مرجع سابق 61

<sup>148</sup> \_ المادة 29 من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية .

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

يجوز إذن ا قانون تقديم 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>(149)</sup>

أما القانون الجزائري لم ينص على أي إجراء أو ميعاد لطلب الاسترجاع، مما يصعب عمل الإدارة ويهق الشخص طالب الاستعادة. وجب إذن العودة للقواعد العامة وذلك بتوجيه الطلب أولا للإدارة نازعة الملكية قبل اللجوء إلى القضاء وذلك لاستصدار قرار إداري مسبق الرابط للنزاع. في حالة الرد السليبي أو عدم الرد يتم اللجوء إلى القضاء الإداري طبقا للآجال المذكورة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

علما أنه من خلال التطبيقات القضائية نجد أن تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية 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 سنة المتضمن قواعد نزع الملكية و الذي ينص على الاسترجاع خلال 15 سنة والتالي الدعوى جاءت خارج الاجل مما تعين الغاء القرار ... ».<sup>(150)</sup>

<sup>149</sup> \_ أحمد رحمان، نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية. 47 ص، مرجع سابق

<sup>150</sup> \_ مجلس الدولة ، الغرفة الثانية، قرار رقم 022461 صادر بتاريخ 2005/10/18 ، مجلة مجلس الدولة عدد 7-105، 2005.

### المطلب الثاني:

#### منازعة تقدير التعويض

لما كان الحق في التعويض مقابل نزع الملكية حق لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية ، كان لزاما احاطته بعناية قانونية خاصة ، وذلك بمنح الافراد إمكانية الطعن بالإلغاء في قرار القابلية للتنازل المتضمن فيه مقدار التعويض ، الذي يجب ان يكون عادلا و منصفا و مراعيًا للأسعار المعمول بها في الأسواق المحلية و متضمنا لجميع التعويضات الإضافية . بدون هذه الخصائص يخول للمتضرر إمكانية الطعن و طلب إعادة تقدير التعويض (الفرع الأول) ، وفي غياب واضح للعدل والإنصاف وحماية مصلحة الخاصة للافراد منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية متى طلب منه التدخل دون ان يتقيد بالتعويض المحدد من طرف الإدارة (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول

#### أسباب طلب إعادة تقدير التعويض

بعد إعداد الوالي قرار التنازل على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة ، يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية الامر الذي يوجب على المنزوع ملكيته أن يبدي رأيه بشأن مبلغ التعويض المقترح في اجل خمسة عشر يوما . وفي حالة عدم قبوله المبلغ التعويض له أن ينازع القرار المتضمن مبلغ التعويض الذي يؤسس غالبا على أن الإدارة لم تراعي قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض ( أولا ) أو عدم تقرير التعويضات الإضافية ( ثانيا ) .

### أولاً : عدم مراعاة قواعد العدل والانصاف في تحديد التعويض

إن مفهوم العدل والإنصاف الذي نحن بصدد مناقشته، هو المقابل المالي نقداً كان أم عيناً الذي تلزم جهة الإدارة بدفعه للمالك المنزوعة منه ملكيته، وفقاً لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يعد المصدر الأساسي للإلزام به.<sup>(151)</sup>

يرى جانب من الفقه أن مبلغ التعويض المستحق للمالك يجب أن يغطي كل الأضرار التي أصابت المنزوع ملكية وذلك على أساس ما سيلحق به من خسارة وما يفوته من ربح.<sup>(152)</sup>

وعليه يمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح الذي يجب أن يكون عادلاً و مسبقاً ومنصفاً وفعالاً. علماً أن الاجتهاد القضائي الإداري الجزائري قد استقر على اعتبار أن مخالفة هذا الإجراء بشكل اعتداء ، مادياً يترتب مسؤولية الإدارة .<sup>(153)</sup>

أكد الدستور الجزائري على فكرة العدل و الانصاف<sup>(154)</sup> في مادته 20 وفي نفس المادة التي كانت في دستور 1989 وعلى هذا الأساس صدر القانون 91\_11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 حدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية

<sup>151</sup> \_ زادي سيد علي مذكرة نيل شهادة الماجستير، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص117،

<sup>152</sup> \_ سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإدارية ، مرجع سابق ، ص611

<sup>153</sup> \_ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق، ص114

<sup>154</sup> \_ دستور 28 نوفمبر 1996 .

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

من اجل المنفعة العمومية ، ليؤكد فكر العدل و النصف في مادته الأولى بنصها :

« عملا بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزاع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف ».

رغم محاولة محاول الفقه توضيح مفهوم العدل والإنصاف إلا أنه يبقى مفهوما عاما إذ الأمر يختلف من قاضي لآخر فما يراه هذا القاضي عادلا ومنصفا لا يراه الآخر كذلك وهو الأمر الذي يلاحظ من خلال مختلف القضايا المعروضة على القضاء الإداري الجزائري ، من خلال قضاة الدرجة الأولى و قضاة مجلس الدولة (155).

### 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 مبلغ التعويض لدى الهيئة المختصة ويتعلق الأمر بخزينة الولاية. عندئذ وجب على المبلغ إليه أن يبدي أريه 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.

<sup>155</sup> \_ خالد بعوني ، إجراءات نسوية نزاعات التعويض في النزاع الملكية للمنفعة العمومية ، مذكرة ماجستير في قانون ، فرع الإدارة مالية ، كلية الحقوق /

جامعة بن يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2003 ، ص105

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

بناء على ذلك يمكن أن تكون الإدارة قد أخطأت من أحد الأوجه التالية<sup>(156)</sup>:

- إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزاع الملكية بشكل يخالف مقتضيات

السوق العقارية المحلية، كأن لا تأخذ بعين الاعتبار الثمن. المتداول في السوق أو تخطئ في اختيار

طريقة التقويم المناسب.<sup>(157)</sup>

- إذا لم يتضمن تقرير التقويم التعويضات الإضافية.

من بين هذه التعويضات نجد:

● **تعويضات الحرمان من الانتفاع** : يشمل هذا التعويض ما لحق المالك التاجر من تفويت

فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله وإعادة تنصيبه، ولم يتضمن المشرع أي تحديد

لهذه أو طريقة احتساب هذه الفترة الضائعة فهي تخضع لتقدير إدارة أملاك الدولة على

أساس مبادئ العدالة.<sup>(158)</sup>

● **تعويض إعادة التنصيب انخفاض القيمة** : يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل وهي

عادة مصاريف النقل وإعادة تركيب ، حيث تتمثل هذه التعويضات في شقين قانون

المادي.

<sup>156</sup> \_ **أعمر يحياوي**، منازعات أملاك الدولة، مرجع سابق، ص 57

<sup>157</sup> \_ **أعمر يحياوي**، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، مرجع سابق، ص 87 وما بعدها.

<sup>158</sup> \_ **زادي سيد علي** مذكرة نيل شهادة الماجستير، اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 119

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

فالشق القانوني هو ما تقتضيه مقتضيات الإيجار الجديد من مبالغ لاسيما منها مبلغ حق التأجير أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها المحل المنزوع ملكيته .  
وعليه متى لم تنص الإدارة في تقريرها على هذه التعويضات الإضافية حق للمضروب منازعة قرار القابلية للتنازل على هذا الأساس ( 159 ) .

### • تعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر : منها ما يتعلق بأتعاب الموثق،

أتعاب السمسار، رسوم الطابع والتسجيل، الشهر العقاري ...

### • التعويض عن اشغال غير مستهلكة : وهي حالة قيام الشخص الذي انتزعت منه ملكية

بأشغال تهيئة او تجديد ثم يفاجأ بنزع ملكيته دون ان ينتفع بهذه الاشغال فتكون محل قيمة

مرتفعة في التعويض (160).

وجب تقدير هذه القيمة في اليوم الذي تقوم فيه الإدارة أملاك الدولة بالتقييم حيث نصت المادة

21 الفقرة الثالثة من القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 على ما يلي:

« ... تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم » .

يؤكد ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/07/11 الذي قرر ان تحديد مبلغ التعويض

المستحق مقابل نزع الملكية يكون حسب القيمة الحقيقية المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف مصلحة

الأملاك الوطنية (161).

<sup>159</sup> \_أعمر يحياوي، الوجيز في الأموال الخاصة. ، مرجع سابق، ص 107

<sup>160</sup> \_Jean Mari AUBY et Robert DUCOS ADER, droit administratif, op.cit, p666

<sup>161</sup> \_ مجلس الدولة ، الغرفة الثانية ،قرار رقم 034671 الصادر بتاريخ 2007/07/11 /مجلة مجلس الدولة / عدد 9 -2009، ص86

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

يتبين على مستوى الواقع العملي، تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض أو إيداعه خزينة الولاية. يتم وضع اليد دون احترام مبدأ التعويض القبلي، حيث انه الى انتهاك مبدأ التعويض القبلي فقد يتم أيضا تعدي الهيئات الإدارية على أملاك المواطنين بدون أي سند قانوني.<sup>(162)</sup>

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>(163)</sup>

### الفرع الثاني

#### سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض

إن مجال المنازعات المتعلقة بالتعويض عن نزع الملكية للمنفعة العمومية يملك فيه القاضي الإداري كل الصلاحيات والوسائل لحسمه، فهو يحل محل الإدارة لتقديره. له في هذا الصدد إمكانية إعادة النظر في تقييم الإدارة ومن ثمة تعديل مقدار التعويض (أولا) وكذا سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق من الاستعانة بتقارير الخبراء والانتقال للمعاينة (ثانيا) وله أن يأخذ ببعض الأدلة إن كانت مؤسسة ويطرح الأخرى، فهو يبسط الرقابة القضائية على تقييم الأملاك والحقوق المارذ نزع ملكيتها وتقدير التعويض المستحق، الأمر الذي يخوله توجيه أوامر للإدارة (ثالثا) .

<sup>162</sup> \_ المادة 37 من ق المالية 2014 رقم 13-08 المؤرخ في 30 ديسمبر 2013 ،مرجع سابق .

<sup>163</sup> \_ عمار معاشور : إشكالية التقاضي في النزاع العقاري امام القضاء الإداري ، مرجع سابق ،ص160

### أولا : سلطة تعديل مقدار التعويض :

في منازعات قرار القابلية للتنازل المتضمن التعويض المقترح اما الجهة القضائية الإدارية ، ييسط القاضي الإداري رقابة على التقدير الإداري حيث بفرض رقابة على التعويض الإداري المقترح من خلال عناصره وطريقة حسابه ، وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة القائمة على القاعدة الدستورية القضائية بان يكون التعويض عادلا ومنصفا وفعالاً ومقدماً بشكل قبلي وكامل ويشمل جميع ما يلحق المالك من خسارة وما يفوته من كسب.<sup>(164)</sup>

يتقيد كذلك في تحديده للتعويض بالقواعد التي أرسلها 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 فانه تخضع للسلطة التقديرية للقاضي<sup>(165)</sup>.

بالعودة الى النص المادة 20 من القانون لاقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل 1991، نجد انها تنص ان سلطة تقييم الأملاك و الحقوق العقارية المطلوبة نزع ملكيتها ترجع الى إدارة أملاك الدولة بالولاية ، وبالتالي هي من اختصاص الإدارة حيث لا نجد في هذا القانون يسمح للقاضي بان يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية في حال عدم تقديره من الإدارة .

<sup>164</sup> \_ سليمان محمد الطماوي الوجيز في القانون الإداري مرجع سابق ص 611

<sup>165</sup> \_ نقلا عن : خالد يعوني : إجراءات نسوية نزاعان التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية ، مرجع سابق ، ص 94

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

غير انه وفي حالة رفع الدعوى الى القاضي الإداري فانه يتمتع بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس ان حق الملكية مكرس دستوريا ، الامر الذي يبرر سلطة الواسعة في حماية هذا الحق ويكون ذلك طبق لقواعد العدل والانصاف المكرسة في المادة 20 من الدستور الجزائري (166).

يمكننا القول ان بسط القاضي الإداري رقابته على عمل الإدارة في مجال التعويض بعد من بين الضمانات الممنوحة للمواطن قصد حماية حق الملكية المكرسة دستوريا على اعتبار القاضي حيادي ويمكن له و بكل موضوعية أن يقدر التعويض مما يحقق نوعا من التوازن بين المصلحة العامة و المصلحة الخاصة .

**ثانيا: سلطة اللجوء الى إجراءات التحقيق :**

### **1. تعيين خبير قضائي :**

يمكن للقاضي الإداري في ميدان نزاع الملكية ان يستعين بخبير قضائي قصد توضيح أمور فنية تنير له الطريق للوصول إلى تحقيق العدل والإنصاف في التعويض الذي سيحكم به. (167)

أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإداري في المادة 858 من قانون لإجراءات المدنية والإدارية التي احوالت الى المواد من (125 الى 145) - الامر 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>166</sup> \_ دستور 28 نوفمبر 1996

<sup>167</sup> \_ خالد بعوني ، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في النزاع الملكية للمنفعة العمومية مرجع سابق ، ص76

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

يمنح للخبير مهلة لإنجاز خبرته وايداعها لدى أمانة ضبط الجهة القضائية التي عينته، علما أن القاضي الإداري له الحق في أن يطلب من الخبير أن يحضر أمامه شخصا في الجلسة للإدلاء بتقريره الشفوي، وله أن يسند الخبرة القضائية إلى خبير واحد أو عدة خبراء اذا رأى القاضي تستدعي عدة خبراء.<sup>168</sup>

### 2. الانتقال للمعاينة الميدانية :

بالرجوع الى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 المحدد للقواعد التنفيذية بنزع الملكية من اجل المنفعة العمومية<sup>(169)</sup>، المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المحدد لكيفيات تطبيق هذا القانون<sup>(170)</sup>، نجدها لا يتكلمان عن الانتقال للمعاينة ولا عن الخبرة القضائية رغم ذلك فان القاضي الإداري في سبيل تحقيق قواعد العدل و الانصاف بشأن التعويض يرجع الى هذه الطريقة حسب مقتضيات قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

نص المشرع الجزائري على هذه الطريقة في المادة 861 التي أحالت الى المواد من (146 الى 149).

بالرجوع الى احكام هذه المواد . نجد ان الانتقال للمعاينة يكون بناء على طلب من المدعي الطاعن في مقدار التعويض او يحكم به القاضي من تلقاء نفسه ، حيث على القاضي خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الانتقال ويدعو الخصوم الى حضور العمليات<sup>(171)</sup>.

<sup>168</sup> \_ المادة 126 من القانون رقم 08-09 ، مرجع سابق

<sup>169</sup> \_ قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 ابريل 1991 ، المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية

<sup>170</sup> \_ معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 جويلية 2008 ( ر ج عدد 39 / 2008 )

<sup>171</sup> \_ المادة 146 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

رغم ان انتقال المعنية الا ماكن يكون من طرف القاضي ، الا انه هناك حالات تستدعي من القاضي ان يأمر في نفس الحكم القاضي بالانتقال للمعاينة بالاستعانة بالتقنيين لمساعدته فهي مسألة اختيارية للقاضي الإداري .

يستخلص ذلك من فلان استعمال المقترح عبارة « يمكن » ففي تاريخ والساعة المحددين في الحكم ينتقل القاضي وكاتب الضبط الى مكان وذلك بحضور الخصوم حيث يمكن للقاضي اثناء معاينته الأمكنة ان يسمع أي شخص من تلقاء نفسه او بناء على طلب احد الخصوم اذا رأى في ذلك ضرورة (172).

تختتم المعاينة بتحرير محضر عن الانتقال للمعاينة يوقعه القاضي وامين الضبط ويودع ضمن الأصول بأمانة الضبط (173).

### ثالثا: سلطة توجيه أوامر للإدارة :

نص المادة 145 من الدستور 1996 بقولها :

«على كل أجهزة الدولة المختصة ان تقوم في كل وقت وفي جميع الظروف بتنفيذ احكام القضاء» (174)

الا انه لا تزال الإدارة في كثير من الأحيان تمتنع عن تنفيذ مختلف ما جاء في الاحكام القضائية المعدلة في منظومتها لقيمة التعويض المحددة من الإدارة ذاتها .

<sup>172</sup> \_ المادة 148 من قانون الإجراءات المرتبة والإدارية

<sup>173</sup> \_ المادة 149 من القانون رقم 08-09، مرجع سابق .

<sup>174</sup> \_ دستور 28 نوفمبر 1996

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

تقوم الإدارة في مجال نزع الملكية بتقديم تعويض قبلي يودع لدى الهيئة المختصة ويتعلق الأمر بخزينة الولاية في الوقت نفسه الذي تتم فيه تبليغ المعنيين بالأمر بقرار قابلية التنازل المعد من قبل الوالي على أساس تقرير التقويم من قبل إدارة أملاك الدولة<sup>(175)</sup> .

اختلف الفقه بشأن هذه المسألة حيث حسب رأي الأستاذ أحمد محيو (لا أرى مانعا في توجيه القاضي أوامر للإدارة ما دام انه لا يوجد في القانون ما يمنع ذلك كما انه باستطاعته ذلك في حالتي التعدي والاستلاء)<sup>(176)</sup> .

أما الأستاذ "قنطار رابح" (فإنه ما عدا حالتي الاعتداء المادي والاستيلاء يمنع على القاضي توجيه أوامر للإدارة لكن هذا ليس معناه أن الإدارة حرة في تصرفها بل تخضع للرقابة القضائية ولسيادة القانون).  
أما الأستاذة "زروقي ليلي" (ترى أن سلطة القاضي في توجيه أوامر للإدارة تختلف في حالة الأخرى فالأصل عدم الجواز والاستثناء في حالة التعدي. أما إذا نص القانون على ذلك صراحة فلا حرج).

وبين هذا أو ذلك جاء القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية لحسم هذا الاختلاف في مواده من (978-989) . حيث منح للقاضي سلطة توجيه أوامر الإدارة ، رغم أن اجتهاد القضاء الجزائري كان يذهب إلى أنه لا يحق للقاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة إعمالا لمبدأ الفصل ما بين السلطات خلافا للوضع في فرنسا حيث يتمتع القاضي الإداري بتلك السلطة<sup>(177)</sup> .

<sup>175</sup> \_ اعمر يحياوي ،منازعات أملاك الدولة ،مرجع سابق ، ص56

<sup>176</sup> \_ احمد محيو ، منازعات الإدارية ،مرجع سابق ،ص 202 ، 203

<sup>177</sup> \_ محمد الصغير بعلي ، الوسيط في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2009،ص220

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

حسب المادة 978 من القانون المذكور أعلاه ، فإنه عندما يتطلب الأمر و الحكم او القرار الزام احد الأشخاص المعنوية العامة المنصوص عليها في المادة 800 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية -وهنا فيه إشارة الى احكام المادة 09من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة.(178)

بالعودة الى المادة 1030 من القانون الفرنسي لسنة 1995 فإنه في حالة اذا تطلب الامر او القرار في مواجهة الشخص المعنوي للقانون العام او هيئة قانونية من القانون الخاص مكلفة بإدارة وتسيير مرفق عام (179) اتخذ تنفيذ هذا الاجراء ممكن ان يأمر به في الحكم او القرار مع تحديد اجل التنفيذ عموما ستة (6) اشهر . يتبين على ضوء الاجتهاد القضائي الإداري، انه ليس بإمكان القاضي الإداري ان يصدر أوامر او تعليمات للإدارة فهو لا يستطيع ان يلزمها بالقيام بالعمل ، وتقتصر سلطته على الغاء القرارات المعيبة او الحكم بالتعويض، يظهر ذلك في القرار الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الرابعة ملف رقم 5638 بتاريخ 15 جويلية 2002.(180)

<sup>178</sup> \_ ق العضوي . 98-01 مؤرخ في 30 مايو 1998 المحدد لاختصاصات مجلس الدولة التنظيمية وعمله، (ج ر عدد 37/1998) معدل ومتمم بالقانون رقم 11\_13 مؤرخ في 26 يوليو 2011، (ج ر عدد 54/1980)

<sup>179</sup>:\_ Un Organisme de droit prive chargé de la gestion d'un service public

<sup>180</sup> \_ زادي سيد علي ، مذكرة ماجستير، مرجع سابق ص 122

## الفصل الثاني: اختصاص القاضي الإداري بمنازعات الملكية العقارية الخاصة

---

غير انه هذا الامر كان قبل صدور القانون الجديد المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية الذي نص صراحة على إمكانية توجيه أوامر للإدارة على الشكل الذي ذكرناه أعلاه .

إذا كان القضاء الجاري قد منع القاضي الإداري من التدخل في التسيير الإداري الذي يبقى من صلاحيات الإدارة وحدها بهدف تحقيق المنفعة العامة ، فان على القاضي الإداري ان يلعب دوره الأساسي في المنازعات العقارية من اجل تحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة و العامة للأفراد في مواجهة الإدارة بإخضاع هذه الأخيرة لسيادة القانون .

الختامة

وفي الأخير ومن خلال ما سبق الذكر يمكننا القول ان قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يوزع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري حسب الطرف في النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة إدارية كانت أم عادية، فالمنازعة في المجال العقاري لا تخرج عن هذا الاطار، فكل منازعة عقارية قد تكون إدارية و قد ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري.

لقد اتسع مفهوم الملكية العقارية العامة نظرا لكثرة المنظومة القانونية التي تنظمها إلى

فتم تبيانها من خلال اختصاص القاضي الإداري في منازعات العقار الفلاحي الذي اختلف الباحثين في المنازعات التي تنشأ عنه، هناك من قال انها تدخل ضمن اختصاص القضاء

العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفا فيها بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وذلك كون مثل هذه المنازعات يحكمها القانون الخاص.

ورأى اخرون ان هناك نوعين من المنازعات في مجال المستثمرات الفلاحية منازعات تقع بين أعضاء المستثمرة فيما بينهم، و منازعات تقع بين الأشخاص القانونية غير الإدارية التي تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي.

اما ما يحدث بين المستثمرة الفلاحية وبين الإدارة فيعود الاختصاص للقضاء الإداري تكريسا للمعيار العضوي المعتمد كأساس لتوزيع الاختصاص بين القضاء العادي وبين القضاء الإداري مع الاخذ بعين

الاعتبار بعض الاستثناءات المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، او المنصوص عليها في نصوص خاصة.

ولقد تمسك المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعة العقارية في ميدان المستثمرات الفلاحية رغم ان قانون المستثمرات الفلاحية لا يجيب على العديد من الإشكالات التي كثيرا ما تطرح في الحياة العملية في مجال الاختصاص، الامر الذي أدى الى تطبيق القواعد العامة.

نجد كذلك المعيار الموضوعي حيث يقام عليه أساس الاختصاص في الغاء القرارات التنظيمية او الفردية، ويظهر ذلك من خلال موضع تلك المنازعات التي غالبا ما تتعلق بإلغاء قرارات إدارية نظرا لعدم مشروعيتها من حيث عدم الاختصاص او كونها مشوبة بعيوب الشكل او

الإجراءات او مخالفة القانون او المطالبة بالتعويضات او الاضرار التي تلحق بالمستثمرين أصحاب الامتياز. توصلنا كذلك أن المنازعات العقارية في مجال العقار الحضري التي تكون الدولة طرفا فيها تشكل نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات، حيث بلغت حجما لا يمكن تجاهله سواء في مجال التنازل عن أملاك الدولة ام السكنات الوظيفية.

احدث المشرع للنظر في عملية التنازل عن أملاك الدولة لجنة الدائرة و لجنة الولاية كجهة إدارية تنظر في الطعون قبل اللجوء الى الجهات القضائية المختصة، التي غالبا ما ترفع امام القاضي الإداري نظرا لكون كل القرارات المتخذة في اطار تطبيق قوانين التنازل عن العقارات التابعة للدولة هي قرارات إدارية (قرارات لجنة

التنازل عن العقارات التابعة للدولة , العقود الإدارية المحددة من قبل إدارة أملاك الدولة , قرارات الوالي اثر الطعون امام لجنة الولاية في قرارات لجنة الدائرة ) .

الامر الذي نجده كذلك في منازعات السكنات الوظيفية باعتبارها منازعات إدارية في ميدان العقار الحضري من خلال المعيار العضوي والمعيا المادي.

في مقابل ذلك نجد اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة امر ثابت وغير مختلف فيه، سواء ما تتعلق باختصاصه في المنازعات الناجمة عن اثبات الملكية العقارية الخاصة ام بنزع تلك الملكية المحمية دستوريا.

فحدد المشرع لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، شهادة الحيازة وعملية التحقيق العقاري للحصول على سند ملكية على أساس التقادم المكسب.

كما اوجب المشرع لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة شهر جميع التصرفات الواردة على العقار وفقا للإجراءات المحددة قانونا هي الأخرى تكون محل رقابة من القاضي الإداري.

رئينا كذلك أن للقاضي الإداري الاختصاص الواسع في مراقبة عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة، من خلال مراقبته لتقدير التعويض المعد من طرف الإدارة و إمكانية إلغاءه

للقرارات الإدارية الصادرة بمناسبة عملية نزع الملكية بعد رفع دعوى الإلغاء من طرف الأشخاص المعنيين لعدم مشروعيتها سواء الداخلية ام الخارجية، لكن دور القاضي يبقى محدودا و غير فعال نتيجة لتعقبه

لجهاز الإدارة و يظهر ذلك لعدم قدرته مراعات الموازنة بين الملكية الخاصة من جهة و مقتضيات المنفعة العامة من جهة أخرى لكن وجب للقاضي ان يكون متخصصا و ملما بالمادة العقارية و المسائل التقنية فيها .

من هنا يتبين الدور المنشئ للقاضي الإداري الذي يتجاوز نظيره في القضاء العادي من مجرد دور تطبيقي لإجراءات التقاضي من تفسير و إيجاد حلول مناسبة للروابط القانونية التي تنشأ بين الإدارة و الافراد.

# قائمة المراجع

I. باللغة العربية :

أولا : المؤلفات :

1. احمد محيو، المنازعات الإدارية ، الطبعة الخامسة ، ديوان المطبوعات الجمعية الجزائر ، 2003
2. أعمار يحيوي، منازعات املاك الدولة ، دار هومة ، الجزائر 2004
3. —، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة ، الجزائر 2001
4. الجيلالي عجلة ،ازمة العقار الفلاحي و مقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص .الى خصوصية المال العام ، دار الخلدونية الجزائر 2005.
5. بن يوسف بن رقية ، شرح قانون المستثمرات الفلاحية ،الدوان الوطني للاشغال التربوية ،الجزائر 2001 .
6. جمال بو شنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري .دار خلدونية ، الجزائر 2006 .
7. حسن طاهري ، شرح وجيز لإجراءات المتبعة في المواد الإدارية ، دار الخلدونية الجزائر 2005.
8. حسين مصطفى حسن، القضاء الإداري، دوان المطبوعات الجامعية ،الجزائر 1993.
9. حكيمه كيحل –تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل قانون 10-03، دار هومة ، الجزائر، 2013 .

10. رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية شروط قبول الدعوى الإدارية ، دوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2004.
11. سامي جمال الدين ، الدعاوى الإدارية و الاجراءات امام القضاء الإداري ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 1991
12. عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينة العقارية في التشريع الجزائري. الطبعة السابعة، دار هومة ، الجزائر 2011 .
13. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد أسباب كسب الملكية ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، 2000،
14. عبد العزيز محمودي ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010،
15. عبد العظيم سلطاني – تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في تشريع الجزائري دار الخلدونية الجزائر ، 2010 .
16. علي خطار الشنطاوي ، موسوعة القضاء الإداري : الجزء الأول ، دار وائل للنشر ، الأردن 2004
17. عمار بوضياف ، دعوى الإلغاء في قانون الاجراءات المدنية و الإدارية . دراسة تشريعية وقضائية وفقهية ، جسور للنشر و التوزيع الجزائر 2009 .

18. **عمار معاشو عبد الرحمان عزاوي**، تعدد مصادر القاعدة الإجرائية في المنازعة الإدارية في النظام الجزائري ، دار الامل تيزي وزو 1999 .
19. **عمر حمدي باشا** ، القضاء العقاري (في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا) ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 .
20. ———، محركات شهادة الحياة ، دار هومة ، الجزائر ، 2001.
21. ———، و **ليلي زروقي** ، المنازعات العقارية ، ط11. دار هومه، الجزائر، 2009.
22. **فيصل وافي** ، السندات الإدارية المثبتة للملكية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2010 .
23. **ليلي زروقي** ، تقنيات العقارية ، جزء الأول ، العقار الفلاحي ، دوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2000.
24. **ليلي طلبة** : الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، 2010.
25. **مجيد خلفوني**، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، الديوان الوطني للاشغال التربوية ، الجزائر 2003.
26. **محمد صغير بعلي** ، قرارات الإدارية ، دار العلوم للنشر و التوزيع ، عنابة ، 2005

27. سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دراسة مقارنة ، دار الفكر العربي ،

القاهرة ، 1992 ،

28. سمية لنقار بركاهم ، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير -، الديوان

الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر ، 2004 ،

ثانيا : الرسائل المذكرات :

### 1-الرسائل

1. عمر بوجادي ،اختصاص القضاء الإداري في الجزائر ،رسالة دكتوراه دولة في القانون ، جامعة

مولود معمري ، كلية الحقوق، تيزي وزو ، 2011.

### 2\_المذكرات :

2. خالد بعوني ، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في النزاع الملكية للمنفعة العمومية مذكرة

ماجستير في قانون ، فرع الإدارة مالية ، كلية الحقوق ،جامعة بن يوسف بن خدة ،

الجزائر، 2003 .

3. عبد الله اراتن، دور القاضي في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية ،مذكرة الماجستير في

القانون، فرع قانون الاعمال ، كلية الحقوق ،جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2007 .

4. مسعود روبصات ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري ،مذكرة ماجستير في العلوم

القانونية في القانون العقاري ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ،باتنة ، 2009.

5. ياسمين خليف ، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية مذكرة ماجستير في قانون فرع قانون المنازعات الإدارية ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2011 .
6. زادي سيد علي : اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية ، مذكرة الماجستير في القانون فرع "قانون المنازعات الإدارية " جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2014.

### ثالثا المقالات :

1. احمد رحمانى «نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية » إدارة ، مجلد 4 ، عدد2، 1994ص ص 5\_57.
2. اعمر عريشي ، منازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية مجلة مجلس الدولة عدد 07 – 2005 ، ص ص 35\_45
3. عمر زيتوني، « تحديد بعض المفاهيم والقواعد العامة المتعلقة بالمنازعات العقارية » المحاماة ، عدد 4 ، 2006
4. ليلي زروقي – استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية مجلة موثقة عدد 07، 2002 . ص ص 27\_30.
5. موسى بوصوف : دور القاضي الإداري في منازعات العقارية مجلة مجلس للدولة ، عدد2، 2002 ، ص ص 21\_45

6. ولد شيخ شريفة، «إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص» ، المحاماة، عدد04،

2006 ، ص ص 163\_123 .

### ثالثا النصوص القانونية :

#### I. النصوص الأساسية :

- دستور 28 نوفمبر 1996

#### II. النصوص التشريعية

##### أ. القوانين العضوية :

\_ قانون العضوي . 01-98 مؤرخ في 30 مايو 1998 المحدد لاختصاصات مجلس الدولة التنظيمية

وعمله (ج ر عدد 1998/37) معدل ومتمم بالقانون رقم 11\_13 مؤرخ في 26 يوليو 2011 (ج ر

عدد 1980/54)

##### ب.القوانين العادية :

1. في ظل القانون 01-81 المؤرخ في 07 ديسمبر 1981 ، كانت هذه اللجنة الدائرة ثم بموجب

المادة09 من القانون رقم 86 \_ 03 المؤرخ في فبراير 1986, أصبحت تسمى بلجنة ما بين

البلديات

2. قانون رقم 87-19 مؤرخ في 8 ديسمبر 1987 قانون رقم 30/90 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 متضمن قانون الأملاك الوطنية (ج.ر عدد 1990/52)
3. قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18/12/1990 (جر عدد 1990/49) معدل ومتمم بالأمر رقم 95-26 مؤرخ في 25 سبتمبر 1995 (ج ر عدد 1995/55)
4. قانون رقم 90-11 مؤرخ في 21/04/1990 متعلقة بعلاقات العمل معدل ومتمم (ج ر عدد 1990/17)
5. قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية
6. قانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكاة الإدارية (ج ر عدد 1998/37)
7. قانون المالية 2004 ، ( ج ر عدد 2003 / 83 )
8. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن في إجراءات المدنية والإدارية (ج ر عدد 1991/ )
9. قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن في إجراءات المدنية والإدارية (ج.ر عدد 2008/21)
10. قانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ،معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 جويلية 2008 ( ر ج عدد 2008 / 39 )

### III. الأوامر :

- الامر رقم 70-11 مؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة ( ج ر عدد 1970/09).
1. الامر رقم 71-73 مؤرخ في 08 نوفمبر 1971 يتضمن قانون الثروة الزراعية (ج ر عدد 1971/97)

2. الامر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975
3. الامر رقم 5-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 متضمن القانون المدني
4. الامر 66-102 مؤرخ في 06 مايو 1996 ، المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة الى الدولة (عدد 1966/36).

### IV. المراسيم :

1. المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 يحدد كيفية شغل مساكن ممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا المسكن .
2. المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 اوت 2003، يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 ( ج ر عدد 2003/48 ) ،  
( ج ر عدد 2003/79 )
3. المرسوم التنفيذي رقم 03-313 مؤرخ 16/09/2003 . يتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدججة في القطاع العمراني  
( ج ر عدد 2003/57 ) .
4. المرسوم رقم 147.08 المؤرخ في 19 ماي 2008 ، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم المستندات الملكية . ( ج ر عدد 2008/26 )
5. مرسوم تنفيذي رقم 10-326 المؤرخ في 23 ديسمبر 2010 يحدد كيفية تطبيق حق الامتياز لاستغلال الأراضي الفلاحية تابعة للأملاك الخاصة للدولة ( ج ر عدد 2010/79 )
6. المرسوم التنفيذي . رقم 12\_427 المؤرخ في 16 ديسمبر 2012 المحدد لشروط و كيفيات إدارة تسيير الأملاك العمومية الخاصة و التابعة للدولة ( ج ر عدد 2012/69 )

V. قرارات وزارية مشتركة :

1. قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1987 يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في مسكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذا المسكن، (ج ر عدد 21/1989)

VI. المذكرات :

1. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطنية رقم 1355 مؤرخة في 22 مارس 1993 متعلقة بـ « طلبات ايقاف تنفيذ اجراء الاشهار الوارد من طرف الخواص »
2. مذكرة صادرة عن مديرية أملاك الوطنية رقم 6061 بتاريخ 05 نوفمبر 2001 ، لتحديد قيمة حق الانتفاع الدائم وقيمة ملكية الرقبة.
3. المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للاملاك الوطني رقم 6508 ، مؤرخة فب 21 اوت 2007

VII. القرارات القضائية :

1. مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، قرار رقم 007260 الصادرة بتاريخ 10/02/2004 قضية والي ولاية الجزائر ضد (ق،م) ومن معه مجلة مجلس الدولة عدد 5، 2004،
2. مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، قرار 014319 الصادر بتاريخ 09/05/2004 ، قضية والطارق ضد (ق،ص) ومن معه، مجلة مجلس عدد 5، 2009،
3. مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، رقم 014397 قرار بتاريخ 01/02/2005 قضية ع ب ضد ولاية وهران ومن بعدها ، مجلة مجلس الدولة ، عدد 07-2005،
4. مجلس الدولة ، الغرفة الثانية ، قرار رقم 022461 صادر بتاريخ 18/10/2005 ، مجلة مجلس الدولة عدد 7-2005،.

5. مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة ، قرار رقم 53 /423 الصادر بتاريخ 2010/05/27.

## II. باللغة الفرنسية :

### 1. OUVRAGES :

- **Nasri HAFNAOUI** "،Expulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite", Revue du conseil d'état, N°05, 2004,
- **Jean Mari AUBY** et **Robert DUCOS ADER**, droit administratif, op.cit,

### 2. Thème et Mémoire :

- **Tahar KHALFOUNE**, Le domaine public : Réalité et fiction, La domanialité publique a l'épreuve du droit algérien, Thèse de doctorat en droit public, Université Jean Moulin Lyon 3, Décembre 2003,

الفهرس

- 3..... المقدمة
- 5..... الفصل الأول : اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية العامة.
- 6 ..... المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي
- 7 ..... المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية
- 7 ..... الفرع الأول: المعيار العضوي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية....
- 8 ..... أولا : موقف الفقه و التشريع من معيار العضوي:
- 8 ..... 1-موقف الفقه
- 9 ..... الراي الأول : انعقاد الاختصاص للقاضي العادي
- 10 ..... الرأي الثاني : انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري
- 11 ..... 2.-موقف التشريع
- 13 ..... ثانيا: تطبيق القضاء الإداري للمعيار العضوي في منازعات المستثمرات الفلاحية
- 14 ..... الفرع الثاني: المعيار الموضوعي أساس اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية .
- 14 ..... أولا : أساس الأخذ بالمعيار الموضوعي في منازعات المستثمرات الفلاحية
- 16 ..... ثانيا : تطبيق المعيار الموضوعي على المنازعات المستثمرات الفلاحية

- المطلب الثاني: الدعوى المطروحة امام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية: ..... 18
- الفرع لأول: دعوى الغاء القرار الإداري. .... 19
- أولاً: شروط قبول دعوى الإلغاء. .... 19
- 1- الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء. .... 20
- أ- شرط الصفة. .... 20
- ب. شرط المصلحة. .... 21
- 2- الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء. .... 24
- أ- شروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه: ..... 24
- ب - شرط الميعاد. .... 25
- ثانيا : أوجه الطعن بإلغاء في القرار الإداري. .... 26
- 1- عيب عدم الاختصاص. .... 26
- 2- عيب الشكل و الإجراءات. .... 27
- 3- عيب السبب والغاية. .... 28
- أ- عيب السبب. .... 28
- ب- عيب الغاية. .... 29

30	الفرع الثاني: دعوى القضاء الكامل.....
30	أولا : دعوى استرجاع الملكية العقارية.....
30	1- دعوى استرجاع الملكية من قبل الافراد .....
31	2- دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة.....
34	ثانيا: دعوى تعويض عن الاضرار.....
35	المبحث الثاني: منازعات العقار الحضري.....
35	المطلب الأول: منازعات التنازل عن الأملاك الدولة.....
36	الفرع الأول: مجال التنازل عن أملاك الدولة.....
36	أولا: الأملاك العقارية القابلة وغير القابلة للتنازل ووجوب تسبيب رفض التنازل.....
37	1- الأملاك القابلة للتنازل.....
38	أ- الأملاك القابلة للتنازل في القانون رقم 81-01 مؤرخ في 07 فبراير 1981.....
38	ب- الأملاك القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 اوت 2003 ..
39	2- الأملاك غير القابلة للتنازل.....
38	أ- الأملاك غير قابلة للتنازل في القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981.....
40	ب- الأملاك غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 7 اوت 2003 ..

- 40 ..... 3-وجوب تسبب رفض التنازل
- 41 ..... ثانيا :الأشخاص المستفيدون من التنازل
- 43 ..... الفرع الثاني:الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة
- 43 ..... أولا: اختصاص لجان الطعن الإدارية
- 44 ..... ثانيا: اختصاص القاضي الإداري
- 45 ..... المطلب الثاني: منازعات السكنات الوظيفية
- 46 ..... الفرع الأول : اختصاص القاضي الإداري بفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي
- 46 ..... أولا : معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية
- 46 ..... أ.-المعيار العضوي
- 47 ..... ب.-المعيار المادي
- 49 ..... ثانيا: كيفية فحص مشروعية قرار الامتياز من قبل القاضي الإداري
- 49 ..... 1.-فحص المشروعية الخارجية لقرار منح الامتياز
- 49 ..... أ.-عيب عدم الاختصاص
- 50 ..... ب.-عيب الشكل و الإجراءات
- 51 ..... 2-فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز

- أ- عيب الانحراف في استعمال السلطة : ..... 51
- ب - عيب مخالفة القانون : ..... 52
- الفرع الثاني: السلطة الواسعة للقاضي الإداري في دعوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية..... 53
- أولا : سلطة القاضي الإداري في دعاوى كالطرد من السكنات الوظيفية ..... 54
1. الطرد بسبب فسخ الامتياز ..... 54
2. الطرد لانعدام سند الامتياز ..... 55
- ثانيا: سلطة القاضي الإداري في دعوى المسؤولية ..... 56
- الفصل الثاني : اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة ..... 57
- المبحث الأول - منازعات اثبات الملكية العقارية الخاصة ..... 60
- المطلب الأول: منازعات اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المسوحة..... 60
- الفرع الأول - منازعات شهادة الحيابة ..... 61
- أولا :مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيابة : ..... 62
- ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري بسبب شهر او عدم شهر الحيابة ..... 63
- الفرع الثاني : منازعات التحقيق العقاري ..... 65
- أولا: المنازعة أمام مدير الحفظ العقاري..... 66

- 66 ..... 1. تقديم الاعتراض ..... 66
- 67 ..... 2. تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح ..... 67
- 68 ..... ثانيا : المنازعة أمام القاضي الإداري ..... 68
- 69 ..... المطلب الثاني: منازعات اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المسوحة ..... 69
- 70 ..... الفرع الأول: التصرفات العقارية الواجبة الشهر ..... 70
- 71 ..... الفرع الثاني : المنازعات الناجمة عن الشهر ..... 71
- 72 ..... أولا: دعوى الالغاء ..... 72
- 73 ..... ثانيا : دعوى التعويض ..... 73
- 75 ..... المبحث الثاني: منازعات نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة ..... 75
- 75 ..... المطلب الاول منازعة إجراءات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية ..... 75
- 76 ..... الفرع الأول : إمكانية منازعة القرار الذي يصرح بالمنفعة العامة ..... 76
- 76 ..... أولا : العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية : ..... 76
- 79 ..... ثانيا : العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية ..... 79
- 80 ..... الفرع الثاني: منازعة قرار القابلية للتنازل ..... 80
- 82 ..... الفرع الثالث: دعوى الاسترجاع ..... 82

84	المطلب الثاني: منازعة تقرير التعويض .....
85	أولاً : عدم مراعاة قواعد العدل والانصاف في تحديد التعويض .....
86	ثانياً : عدم تقرير التعويضات الإضافية : .....
89	الفرع الثاني سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض .....
90	أولاً : سلطة تعديل مقدار التعويض .....
91	ثانياً: سلطة اللجوء الى إجراءات التحقيق .....
91	1- تعيين خبير قضائي .....
92	2- لانتقال للمعاينة الميدانية .....
93	ثالثاً: سلطة توجيه أوامر للإدارة .....
101	الخاتمة .....
112	قائمة المراجع .....