

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: القانون العام
المرجع:.....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

اختصاص القاضي الإداري في نزاعات المستثمرات الفلاحية
في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

الشعبة: حقوق.
التخصص: قانون اداري
من إعداد الطالب(ة):
تحت إشراف الأستاذ(ة):
خلوفي حنان فاطمة الزهرة
أ/ بن عودة نبيل

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ(ة)..... يحي عبد الحميد.....رئيسا
الأستاذ(ة)..... بن عودة نبيل.....مشرفا مقررا
الأستاذ(ة)..... بن قارة عائشة.....مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

نوقشت يوم: 2024/06/09



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس - مستطلم



كلية الحقوق و العلوم السياسية
مصلحة الترتيبات



تصريح شرقي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
لإنجاز البحث

أنا المضي أدناه،

السيد: خلو في حسان حليم الزهره الصفة:
الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 105687388 والصادرة بتاريخ: 23.07.2017
المسجل بكلية: الحقوق والعلوم السياسية قسم: القانون العام
والمكلف بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

اجتصاص العقاب الإداري في نزاعات المحشورات
الخلاصية في القانون الجزائي

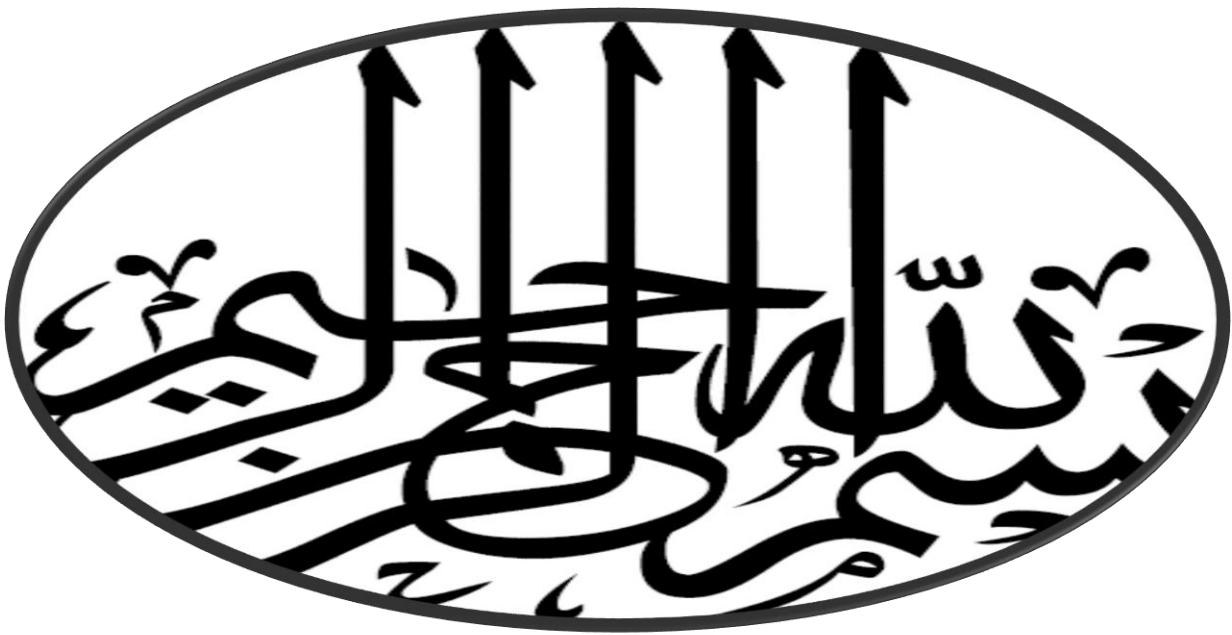
أصيح بشرقي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

امضاء المعني

المصادقة على شريطة الانضمام
خلو في حسان فاطمة الزهره
No 105687388
23.07.2017
التاريخ 19/06/2024

المعلمة: خلو حليل حليل

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جوانية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها



الإهداء

إلى من هرفني بحمل اسمه من كان يصنع من شقائه سعادتني إلى الذي كلما طلبت
أعطاني مرتسا دون مقابل إلى سدي وموجهي ومسهل دربي إلى الذي بطيبته وحنانه
الوافر وعطائه بدون حدود وطلب إلى ما أنا فيه إلى من انتظر ثمرة جمدي والذي
مهما قلبت ووصفت لن أعطيه حقه
أبي الغالي أطال الله في عمره

إلى التي ليس لها مثيل وإلى حبا في قلبها كبير والتي تحزن لحزني وتفرح لفرحي إلى
التي يتسع صدرها حين تضيق بي الدنيا إلى التي هجعتني ولا تزال تهجيني على
المواصلة الدرب فاستحققت أن تكون الجنة تحب أقدامنا حفظنا الله وأبقانا سدا لي
أمي الحبيبة

وإلى من هو سر قوتي وسبب فرحتي وسدي في الحياة إلى من اقتسمت معه الطو
والمره

إخوتي الأعزاء

إلى كل من علمني حرفه إلى كل من أضاءوا بعلمهم عقولنا أساتذتي الأفاضل أسأل الله
أن يحفظهم ويرعاهم ويجعلهم نورا الأمة

تشكرات

اللّٰهُ لَا يُطِيبُ اللَّيْلَ إِلَّا بِشُكْرِكَ وَلَا يُطِيبُ النَّهَارَ إِلَّا بِطَاعَتِكَ... وَلَا تُطِيبُ
اللِّحَظَاتِ إِلَّا بِذِكْرِكَ... وَلَا تُطِيبُ الْآخِرَةَ إِلَّا بِعَفْوِكَ... وَلَا تُطِيبُ الْجَنَّةَ

إِلَّا بِرُؤْيُوتِكَ

فَالْحَمْدُ لِلّٰهِ الَّذِي أَمَانَنَا وَثَبَّتْنَا لِإِتِّمَامِ هَذَا الْبَحْثِ الْمَتَوَاضِعِ حَمْدًا يَلِيْقُ
بِجَلَالِ وَجْهِ وَعَظِيمِ سُلْطَانِهِ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَيَّ أَشْرَفُ الْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا
مُحَمَّدٍ عَلَيْهِ أَفْضَلُ الصَّلَاةِ وَالسَّلَامِ.

أَتَقَدِّمُ بِالشُّكْرِ الْجَزِيلِ لِلسُّتَاذِ الْمَشْرُوفِ " بِنِ عَوْدَةِ نَبِيلِ " الَّذِي لَمْ يَبْخُلْ عَلَيَّ
بِإِرْشَادَاتِهِ وَتَوْجِيهَاتِهِ وَنَصَائِحِهِ فَلَهُ مَنِي الشُّكْرَ وَالْإِحْتِرَامَ.

وَأَشْكُرُ كُلَّ مَنْ سَاعَدَنِي فِي هَذَا الْبَحْثِ مِنْ قَرِيبٍ وَمِنْ بَعِيدٍ وَلَوْ
بِكَلِمَةٍ طَيِّبَةٍ.

إِلَى كُلِّ هَؤُلَاءِ أَرْجُو مِنَ اللّٰهِ الْعَزِيزِ الْقَدِيرِ أَنْ يَجْزِيَهُمْ عَنَّا خَيْرَ الْجَزَاءِ

قائمة المختصرات

باللغة العربية

ص: صفحة

ط: طبعة

د.ط: دون طبعة

ب.ن: بلد النشر

س.ن: سنة النشر

باللغة الأجنبية:..

p: p

I: ed

D.T.: Without a print

B.N.: Country of publication

SN: Year of publication

مقدمة

تعد الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة من الأولوية التي اهتمت بها الدولة الجزائرية من غداة الاستقلال، كونها الركيزة الأساسية التي تقوم عليها الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فكلما أحسن تنظيمها واستغلالها، لما ساهم في تحقيق الأمن الغذائي.

فاليوم كثيرا من الدول المتقدمة زاريا في أوروبا الغربية وأمريكا الشمالية تولي اهتماما زائدا وتستثمرها بأقصى ما تستطيع من جهد، وبأحدث الوسائل التكنولوجية لما لها من أهمية بالغة في توفير الغذاء والكساء والمسكن لشعبها، بينما نرى الدول العربية ودول العالم الثالث تبتعد عن هذه الثروة ولا تبدي لها اهتمام بل تجعلها من اهتماماتها الثانوية، جاعلة الأراضي الخصبة مباني وقرى، فتعرضت للمشكلات الاقتصادية والسياسية المستعصية.

لقد عرف القطاع الفلاحي في الجزائر عموما عدة محاولات لأجل إرساء سياسة عقارية فلاحية جديدة من خلال أنماط التسيير المختلفة، غير أن القاسم المشترك لكل المحاولات كونها كانت تتم في شكل حملات ظرفية من الإدارة، لا تسمو إلى درجة سياسية، إذ أن عنصر الظرفية الذي طبعها جعل من الصعب إمكانية تقييمها والحكم عليها، إذ كثيرا من المراحل لا تصل إلى آخر مطافها حتى يتم تغيير المسار، الأمر الذي أر سلبا على الوضعية القانونية للعقار الفلاحي إضافة إلى أن الحملات كانت قطاعية تفتقر إلى التصور الشامل للمشكلة، إذ أن المشرع أرسى منظومة قانونية متعددة ومختلفة.

لقد أبرز الإحصاء العام الذي قامت به الدولة سنة 2001 في مجال الاستثمار الفلاحي الذي كانت محاوره الأساسية تنصب على مدى نجاعة المنظومة القانونية السابقة في تطوير هذا القطاع الحساس والاستراتيجي، وقد خلصت العملية إلى وجود إهمال واضح في تسيير هذا القطاع وكذا تحويل وجهة وطبيعة الأراضي الفلاحية إلى استثمارات غير شرعية وقد نجم عن هذه الوضعية خسارة فادحة في ممتلكات المجموعة الوطنية، وكذا عدم نجاعة السياسة المنتهجة من طرف الدولة في مجال تطوير الانتاج الفلاحي من أجل الحفاظ على الأمن الغذائي، مما جعلها تلجأ إلى تعويض هذا النقص بعمليات الاستيراد للمنتجات ذات الاستهلاك الواسع.

ومن أجل إصلاح هذا الوضع الكارثي أعادت الدولة الجزائرية حساباتها في هذا القطاع وذلك من خلال تطوير وتحيين المنظومة القانونية التي تعنى بهذا القطاع مما أدى إلى صدور كم هائل من النصوص القانونية.

فصدر قانون رقم 08-16 الذي تضمن التوجيه الفلاحي وسعى لتحديد عناصر توجيه الفلاحة الوطنية التي تسمح لها بالمنافسة في تحسين المنتج الفلاحي وبضرورة تحسين الأمن الغذائي للبلاد، وتتمين وظائفها الاقتصادية وكذا التنمية المستدامة للفلاحة على وجه الخصوص.

إذ بينت المادة 17 منه على أن الامتياز سيكون النمط الوحيد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة، بمعنى أن استغلال هذه الأخيرة يستوجب الحصول على عقد امتياز تمنحه السلطة المختصة في ذلك.

ومن أجل هذا صدر القانون رقم 10-03 الذي يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، الذي أكد بصفة قاطعة على إبقاء الأراضي الفلاحية ملكا للدولة، واعتبار طريقة الامتياز أسلوبا لاستغلال هذه الأراضي، مما يتعين معه إلغاء القانون رقم 87-19، وكذا جميع الآثار المترتبة عنه، أي أن الدولة سوف تمنح الأراضي الفلاحية التابعة لها بموجب عقد امتياز الذي يحل محل العقد الإداري المتضمن حق الانتفاع الدائم القابل للنقل والتنازل والحجز عليه.

ومنه، نطرح الإشكالية التالية: ما هو الدور المنوط بالقاضي الإداري في المنازعات

العقارية؟

أهمية الموضوع:

تتمثل الأهمية في تسليط الضوء على موضوع نظام المستثمرات الفلاحية وإسقاط الموضوع على صلاحيات القاضي في العقار الفلاحي، هذا ما يدفعنا لدراسة العقار الفلاحي العام والخاص في ما يتعلق بجانب المنازعات، بالإضافة إلى للموضوع التي تتجلى في تغيير صلاحيات استغلال العقار الفلاحي والتعرف على النظام الذي استقر التشريع على العمل به.

أهداف الدراسة:

- محاولة إعطاء نظرة شاملة لنظام المستثمرات الفلاحية.
- الرغبة في تنمية القدرات الذاتية والتدريب على كتابة بحث علمي واكتساب خبرة في إجراء البحوث العلمية.
- دراسة الكيفية التي عالجت بها القوانين المختلفة مشكلة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة وتبيان دور المستثمرة الفلاحية.
- معرفة كيفية حل المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.
- معرفة صلاحيات واختصاصات القاضي في المستثمرات الفلاحية.

أسباب اختيار الموضوع:

- ولقد دفعنا لاختيار الموضوع أسباب ذاتية تمثلت في رغبة وميول شخصي لدراسة الموضوع، وكذلك أسباب موضوعية وهو حداثة الموضوع واثراء المكتبة الوطنية بمراجع.

المنهج المعتمد:

- لقد اعتمدنا في البحث على المنهج الوصفي من خلال تحديد الإطار المفاهيمي للمستثمرات الفلاحية، وكذلك المنهج التحليلي في تحليل مختلف النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع الدراسة.

تقسيم الموضوع:

وارتأينا تقسيم البحث وفق الخطة إلى:

الفصل التمهيدي: مفاهيم عامة

الفصل الأول: صلاحيات القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة

الفصل الثاني: صلاحيات القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية العامة

الفصل الأول: صلاحيات القاضي الإداري في منازعات

الملكية العقارية الخاصة

الفصل التمهيدي: مفاهيم عامة

تمهيد:

تتكون الأراضي الفلاحية التابعة لأملاك الوطنية الخاصة في شكل مستثمرات فلاحية وذلك لاستغلالها كقاعدة عامة جماعيا وعلى الشروع حسب حصص متساوية بين كل عضو من أعضاء المستثمرة الفلاحية، والهدف من تكريس مبدأ الاستغلال الجماعي للأراضي الفلاحية هو المحافظة على تلك الأراضي.

يعتبر القطاع الفلاحي من بين أهم القطاعات الاقتصادية التي لها أهمية بالغة، حيث تعتبر الأرض مصدرا حقيقيا لرزق العديد من الناس لاسيما فئة الفلاحين، كما يشكل هذا القطاع مجالا واسعا للتقليل من البطالة، وذلك من خلال تشغيل اليد العاملة خاصة في المناطق النائية.

المبحث الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري

إن المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي استحدثها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 87-19 (الملغى) من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مستحدثا بذلك مصطلح "مستثمرة" إلا أنه لم يتطرق لتعريفها، في حين عرفها القانون رقم 08-16 المتضمن التوجيه الفلاحي.

المطلب الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية في القانون الجزائري

وضع أول تعرف للمستثمرة الفلاحية في مشروع اعداد القانون رقم 87-19 المتعلق بتحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، فعرفها على أنها: "المستثمرة الفلاحية تعني إيجاد وسائل جديدة للاستغلال واضفاء قيمة إضافية على الوحدة الفلاحية لرفع الإنتاج الفلاحي.

كما عرفها المشرع الجزائري في نص المادة 46 من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي² على أنها: "المستثمرة الفلاحية وحدة إنتاجية تتشكل من الأملاك المنقولة وغير المنقولة، ومن مجموع قطعان المواشي والدواجن والحقول والبساتين والاستثمارات المنجزة، وكذا القيم غير المادية بما فيها العادات المحلية، وما يلاحظ على هذا النص أن

¹ : مشروع اعداد القانون رقم 87-19 المتعلق بتحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

² : المادة 46 من القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

المشروع عرف المستثمرة الفلاحية بما تشتمل عليه وبالنشاط المنجز فيها، كما استعمل العديد من العبارات المحلية¹.

المطلب الثاني: تعريف المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري فقها

حاول الفقهاء تعريف المستثمرة الفلاحية على أنها: " أنها مصطلح اقتصادي، تعني وحدة ترابية، مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي.

ونجد من محاولات تعريف المستثمرة الفلاحية نجد بأنه عرفها الأستاذ بن يوسف بن رقية على أنها: "وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، قانونا قد تكون ملكا للشخص الذي يستغلها أو للغير.

نستخلص من التعاريف السابقة أن المستثمرة الفلاحية هي تلك الأراضي والمنشآت ومجموع الحيوانات والبساتين التابعة لها، والمستغلة فرديا أو جماعيا، المسخرة من قبل الدولة عن طريق عقود قصد تحقيق الإنتاج الفلاحي².

¹ : بن طيبة صونية ، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري ، طبعة 2010 ، دار الهدى للطباعة و

النشر و التوزيع ، ص 19.

² : أمير يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2008، ص

المبحث الثاني: التعريف الاقتصادي للمستثمرة الفلاحية وعناصرها

المطلب الأول: التعريف الاقتصادي للمستثمرة الفلاحية

الجدير بالذكر أن رجال الاقتصاد وجدوا صعوبة في حصر مفهوم الاستثمار تعريفه بأنه: " الحصول على وسائل الإنتاج من أجل إنتاج مستقبلي " والبعض نظرا للارتباط الوثيق بينه وبين الأراضي الفلاحية- إذ أن البعض منهم حاول الآخر عرفه بأنه : " كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي.

من الناحية الاقتصادية عرف البعض المستثمرة الفلاحية بأنها: " وحدة ترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة من طرف شخص أو عدة أشخاص تنظم وسائل الإنتاج، وذلك لخدمة الإنتاج الفلاحي، وقانونا تكون ملك الشخص الذي يستغلها أو للغير.¹

المطلب الثاني: عناصر المستثمرة الفلاحية

المستثمرة الفلاحية باعتبارها وحدة للإنتاج الفلاحي فهي تهدف لتحقيق نتائج ذات بعد اقتصادي وترتكز على قواعد الاستثمار الذي يضم مجموعة من العناصر التي تتمثل فيما يلي:²

¹ : أمر يحيواوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، المرجع السابق، ص70.

² : اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، طبع في 2002، ص104.

أولاً: عنصر الاستثمار

يقصد بالاستثمار طبقاً لأحكام القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار¹، ما يأتي: "اقتناء أصول تدرج في إطار استحداث نشاطات جديدة وتوسيع الإنتاج و/ أو إعادة التأهيل"

- **المساهمات في رأس مال الشركة:** ومن الناحية الاقتصادية يعرف الاستثمار على أنه استخدام الأموال في الإنتاج إما مباشرة بشراء الآلات والمواد الأولية، وإما بطريقة غير مباشرة كسواء الأسهم والسندات، ويقصد به أيضاً توظيف رأس المال للحصول على الربح، أما الاستثمار الفلاحي فيقصد به كل مجهود هادف سواء من طرف شخص عمومي أو خاص من أجل تحقيق ربح مالي في القطاع الفلاحي، أو تحقيق المنفعة العامة وهو ما يسمى بالاستثمار المستقبلي، فالاستثمار الفلاحي بهذا المعنى يتطلب تجنيد كل عنصر من عناصر المستثمرة الفلاحية من الوعاء العقاري، الأملاك السطحية للمستثمرة، وسائل الإنتاج، رأس المال والعمل الشخصي - والمباشر بهدف زيادة الإنتاج وتطويره تحقيقاً لمصلحة المستثمر الفلاحي وتأمين متطلبات السوق الوطنية وإن أمكن تصدير الفائض.²

ثانياً: عنصر المستثمر

¹ : القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار .

² : اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، المرجع السابق، ص105.

جاء في مضمون المادة 04 من القانون رقم 10-03¹ أن الامتياز هو العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، فتماشيا مع التحديات الاقتصادية العالمية الراهنة، فقد غير المشرع من صفة المنتج الفلاحي الذي تضمنته أحكام القانون رقم 87-19 والذي كانت غاية نشاطه الفلاحي تلبية حاجياته العائلية، الى صفة المستثمر الفلاحي بما تحمله هذه العبارة من معاني تبعث الروح المبادرة في النشاط الفلاحي الذي يقوم به، فغاية هذا الأخير بالإضافة الى تلبية حاجياته العائلية يهدف الى تحقيق اهداف مرتبطة بالسياسة العامة للاقتصاد الوطني من خلال المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي، وبالتالي التقليل من فاتورة الاستيراد ولو في المجال الفلاحي، وهي أهداف ذات منفعة عامة.

وقد عرفت المادة 47 من القانون رقم 08-16² المتعلق بالتوجيه الفلاحي المستثمر الفلاحي على أنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس نشاطا فلاحيا ويشارك في تسيير المستثمرة ويستفيد من أرباحها ويتحمل الخسائر التي قد تترتب عن ذلك، وقد أحال فيما يتعلق بتنظيم صفة المستثمر الفلاحي والاعتراف بها الى صدور التنظيم.

¹ : المادة 04 من القانون رقم 10-03.

² : المادة 47 من القانون رقم 08-16² المتعلق بالتوجيه الفلاحي.

ثالثا: عنصر التمويل

يقصد بعملية التمويل توفير الأموال من أجل انفاقها على الاستثمارات وتكوين رأس المال بهدف زيادة الإنتاج والاستهلاك، وبهذا فهو يعتبر من العناصر الأساسية التي يركز عليها الاستثمار الفلاحي للنهوض بالنتائج الغذائي كما وكيفا، فقد يكون من مساهمات المستثمر الفلاحي أو من المساهمات التي تقدمها الدولة.¹

وباعتبار المستثمرة الفلاحية وحدة للإنتاج الفلاحي تهدف لتحقيق التنمية الفلاحية بوجه خاص والتنمية الاقتصادية بوجه عام فقد أخذت الدولة الجزائرية على عاتقها إيجاد دعم مالي ومؤسساتي لتحفيز المستثمرة الفلاحية ومرافقة المستثمر الفلاحي من أجل التغطية المالية لبرامجه الاستثمارية، وبهذا فقد تم انشاء عدة صناديق لتقديم الدعم المالي الضروري كالصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413 لمنح القروض للفلاحين والتكفل بدورات لتكوين المستثمرين في الفلاحة من حساب التخصيص رقم 067-302، وذلك عن طريق المؤسسات المالية المخول لها قانونا منح هذه القروض، وفي نفس المسعى تم تخصيص عدة اعتمادات مالية للتنمية الريفية وتهيئة الأراضي وإنشاء شبكات موحدة لمنح القروض، وذلك بالتعاون مع بنك الفلاحة والتنمية الريفية كقرض الرفيق وقرض التحدي.²

¹ : بوزيد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع تحولات الدولة كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2009 ، ص 29.

² : الصندوق الوطني لتنمية الاستثمار الفلاحي الذي أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 05-413 لمنح القروض للفلاحين والتكفل بدورات لتكوين المستثمرين في الفلاحة من حساب التخصيص رقم 067-302.

خلاصة الفصل:

لقد وضع المشرع الجزائري عدة أنظمة الاستغلال الأراضي الفلاحية منذ الاستقلال وذلك من أجل تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية للبلاد والقضاء على مخلفات المستعمر الفرنسي الذي شوه البناء الهيكلي للمنظومة العقارية الفلاحية، وجعلها تعاني من العديد من الأزمات.

وقصد نجاح السياسة الزراعية عمل المشرع الجزائري على استرجاع الأراضي المسلوقة والتي أغلبها ملك للسكان الأصليين، إذ نتج عن رحيل المعمرين المالكين للأراضي ذات المساحات الشاسعة شغور العديد من المزارع والأراضي الفلاحية، مما أدى بالمشرع إلى ضم هذه الأراضي للدولة، كما لقيت اهتماما بالغا من قبله ومن قبل الهيئات المنظمة لأساليب استغلالها.

الفصل الأول: صلاحيات القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة

تمهيد:

يقصد بالملكية العقارية الخاصة حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها أو غرضها، و لضمان حماية هذه الأملاك وضع المشرع وسائل و أدوات قانونية تمكن المواطن من حماية ملكيته و تمكن القاضي من بسط رقابته.

من هذه الوسائل نجد النصوص القانونية المنظمة للحيازة و التقادم المكسب في المناطق الغير مسموحة و كذا عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية في المناطق المسموحة ، كل هذه النصوص و نظرا للمشاكل التي تطرحها تولدت عنها عدة نزاعات عقارية يختص بالنظر فيها القاضي الإداري في حالة وجود طرف إداري في النزاع. غير أن الإدارة تلجأ أحيانا إلى إصدار قرارات إدارية تكتسب من خلالها أملاكاً و حقوقاً عقارية على حساب الملكية الخاصة للأفراد. من أهم تلك القرارات نجد تلك المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة فهذا الأسلوب يعد إجراء إدارياً، تلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن الملكية العقارية، أو حقوقه العينية العقارية لتحقيق أهداف النفع العام ، يجد هذا الأسلوب سنده التشريعي في ظل المادة 20 من دستور 1996 و كذا القانون رقم 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بما في ذلك الأشكال و الإجراءات الواجبة الإلتباع عن اتخاذ القرارات الإدارية التي قد تكون مشوبة بإحدى العيوب التي تجعلها عرضة للإلغاء من طرف القاضي الإداري.

المبحث الأول: النزاع حول اثبات الملكية العقارية للخواص

تعد الملكية العقارية موضوع المعاملات، سعى القانون المدني إلى تكريس المعاملات وفق شكليات معينة سواء بموجب العقود المختلفة بكل أنواعها، ابتداء من العقود الرسمية الملزمة إفراغها في قالب رسمي إلى جانب العقود العرفية، بالإضافة إلى الحيابة والتقدم المكسب كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في حالة غياب سند رسمي.

المطلب الأول: اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المصرح بها

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

يقصد بالقيد العقاري مجموعة من الإجراءات والقواعد التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية لشخص معين اتجاه الغير، ومن شأن هذه الإجراءات تنظيم الحقوق العقارية الواردة في سجلات معدة للاطلاع الكافي فيكسب هذا الحق قوة ثبوتية.¹ غير أنه في المقابل قد نكون أمام عدم مراعاة بعض هذه الإجراءات نظرا لعدم المنازعة فيه أمام القاضي الإداري، إذا كان المشرع قد منح للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ اجراء الاشهار من عدمه، فإنه قد يتم استعمال

¹ : عبد العزيز نويري، المنازعة الإدارية في الجزائر، تطورها وخصائصها، مجلة مجلس الدولة، عدد08، 2006،

هذه السلطة بطريقة تعسفية اضرارا بحقوق الغير الذي يمكنهم الطعن لاحقا بعد الإضرار
بالحق الذي قيده المحافظ العقاري.¹

أولاً: التصرفات العقارية الواجبة الشهر

ان القيد هو شرط نقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك بين
المتعاقدين أم في حق الغير، وبعض النظر عن نوع التصرف وصفة المتصرف أو الجهة
التي أصدرته سواء أكان كاشفاً أو منشأً للحق، فإنه لا وجود له إلا بقيده بمصلحة الشهر
العقاري الذي هو من النظام العام، وعلى هذا الأساس يجب شهر التصرفات التالية:

- كل العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو
انقضاء حق عيني (الوقف، الوصية، البيع، الوعد بالبيع، حق الانتفاع، حق الاستعمال).
- الحجز العقاري والتصريح بالرغبة في الشفعة.
- قرار القابلية للتنازل في إطار نزع الملكية للمنفعة العمومية وقرارات تعيين الحدود
والتصنيف المتعلقة بالادراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية، كذلك قرار إنشاء المستثمرة
الفلاحية.²

¹ : عبد العزيز نويري، المنازعة الإدارية في الجزائر، تطورها وخصائصها، المرجع السابق، ص116.

² : ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، عدد04، 2014، ص 124.

- القرارات والأحكام القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية التي تتركس حقوق عينية عقارية أو تعدل أو تغير في هذه الحقوق أو تكشف عنها (حكم رسوم المزاد، الأحكام المتعلقة بالقسمة، حكم ثبوت الشفعة، الحكم المكرس لاكتساب الملكية بالتقادم).

- الدعاوي القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.

- العقود والقرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المختصة التي تنشأ حقوق عقارية.

- كل التصرفات المنشئة للحقوق الشخصية (الإيجارات لمدة 12 سنة، المخالصات والحوالات).

- حقوق الورثة والموصى لهم المتعلقة بالعقار.¹

ثانيا: المنازعات الناجمة عن الشهر

منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ اجراء الاشهار ورفض وايداعها أو تنفيذ الاجراء بشأنها إذ لم تراخ فيها الشروط القانونية المطلوبة لكن، خوفا من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية، يتمتع الأفراد بحق الطعن في قراراته بالالغاء (أولا) والاستفادة من التعويض إذا تضرروا من هذه القرارات عن طريق دعوى التعويض (ثانيا).²

¹ : ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، المرجع السابق، ص125.

² : ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص

* دعوى الإلغاء:

إن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القضاء الإداري، خلال مدة شهرين من تاريخ الاخطار بالرفض باعتبار قرارات المحافظ العقاري اداري.

يتجسد الطعن في قرارات المحافظ العقاري علميا بواسطة عريضة مؤسسة وموقعة من قبله أو من طرف محام، هذا بعد أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة لحفظ حقه في حالة صدور الحكم لصالحه، وبعد ذلك ايداعها أمام كتابة الضبط المحكمة الإدارية.¹

أكدت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المؤرخة في 1993، على ضرورة شهر دعاوي القضاية وذلك لحفظ حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، إلا أن هذا الشهر لا يحول دون وقف اجراء الشهر اللاحق على عكس الأوامر الاستعجالية التي توقعه لمدة معينة بشرط أن تكون هذه المدة المحددة في الأمر الاستعجالي. يلاحظ أن هذه الدعوى يتم رفعها ضد المدير الولائي للحفظ العقاري على المستوى المحلي أمام المحكمة الإدارية، وضد المدير العام للأماكن الوطنية على المستوى المركزي أمام مجلس الدولة.²

¹ : حازم عزوي، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 42.

² : حازم عزوي، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 43.

يترتب على فصل المحكمة الإدارية في موضوع الدعوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري أحد الفرضيين.

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

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

* دعوى التعويض:

إن الدولة المسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسة مهامه، حيث يحق لكل متضرر من تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى التعويض على الدولة طبقا لأحكام المادة 23 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975¹، وذلك في أجل سنة من العلم بالفعل الضار تحت طائلة سقوط الحق في رفع الدعوى التي تتقدم بمرور 15 سنة.

يترتب الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر والذي يلحق ضررا بالغير مسؤوليته المدنية، إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية.²

¹ : المادة 23 من الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

² : ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 78.

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

يترتب على رفع الدعوى صدور حكم قضائي من الجهة القضائية المختصة، تقضي إما بتدارك المحافظ العقاري لأخطائه، أو بإلزامه بإلغاء جميع الحقوق المكتسبة بهذه الصفة، وإذا تعذر ذلك تم تعويض المتضرر ماديا.¹

يلاحظ في هذا المقام أم المشرع في المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975²، قد جعل الدولة تحل محل المحافظ العقاري ما عدا حالة الخطأ الجسيم، ويعتبر هذا من قبيل مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة، إلا أنها تختلف عن تلك المنصوص عليها في المواد 136 و 137 من القانون المدني، إذ هذه الأخيرة تقتضي رجوع المتبوع على التابع في كل الحالات ولم تقتصر الرجوع على حالة الخطأ الجسيم فقط،

نشير إلى أن نص المادة 23 الذي يقضي بتعويض المتضررين من أخطاء المحافظ العقاري، قد أخذت التشريعات التي جعلت للشهر أثرا مطهرا وذا قوة ثبوت مطلقة، الذي يرتب عدم إمكانية الطعن في التصرفات المشهورة المضرة بحقوق الأفراد.³

¹ : المرجع نفسه، ص79.

² : المادة 23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

³ : أحمد صنوبر، دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، عدد02، الجزائر، 2012، ص 108.

غير أن المشرع الجزائري قد أجاز الطعن فيها من أجل الغائها أو ابطالها وذلك بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.¹

المطلب الثاني: اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المصرح بها

أقر المشرع عدة وسائل وأليات تمكن كل حائز قانوني من الحصو مارس ل على سند لاثبات حيازته، فسن اجراء اعداد شهادة الحيازة التي نشأت عنها عدة نزاعات قضائية، في مقابل ذلك قام المشرع بإصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي جاء محل المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 25 ماي 1983²، ما رتب منازعات سواء أمام الإدارة أم الجهات القضائية خاصة الإدارية منها.

أولاً: منازعات شهادة الحيازة

يفرز الطابع القانوني لشهادة الحيازة كسند تجاري مؤقت، قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة الشهود وما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد للحصول على رخصة البناء وترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات المالية منازعات قضائية نظرا للإجراءات الإدارية السريعة والبسيطة التي تتميز بها، بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها التي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره الذي له

¹ : المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

² : القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي جاء محل المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 25 ماي 1983.

الادعاء بحقوق عينية عقارية على العقار محل هذا السند الحيازي، الأمر الذي يعطي الاختصاص تارة الى القضاء العادي، وتارة الى القضاء الإداري في حالة مخاصمة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار هذا السند أو الطعن في قرار المحافظ العقاري في حالات أخرى.¹

1- مخاصمة قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المصدر لشهادة الحيازة:

يتضح من خلال نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري²، أن الشهادة الحيازة سند اداري يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقا لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم.

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيازة أمام المحكمة الإدارية الكائنة بدائرة موقع العقار المعني، للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق به من جراء عمليات البناء أو ترتيب رهنا عينا عقاريا لفائدة الهيئات المقرضة.³

¹ : فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2014، ص 140.

² : المادة 40 من قانون التوجيه العقاري.

³ : فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص141.

إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب يرمي الى الغاء شهادة الحيازة أمام القاضي العقاري، يجب القضاء بعدم الاختصاص النوعي لأن هذه الشهادة لها وصف القرار الإداري لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول الأول عن البلدية.¹

ينعقد الاختصاص القضائي للقاضي الإداري في هذا المجال باتخاذ قرارا قضائيا بإلغاء أو عدم الغاء هذه الشهادة، وفقا للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري كأساس للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي والإداري، فنصت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² 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 احدى مؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيه".

تغل يد القاضي العقاري بالنظر فيها، اذا تم سلوك طريق الدعوى الإدارية بالالغاء، لأن القاضي الإداري يعتبر قاضي وأن الطعن في مدى مشروعية التصرفات الإدارية أو إبطالها أو تفسيرها محدد نوعيا بمقتضى المادة السابقة.³

¹ : الجبالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى الخوصصة في المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 178.

² : المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ : الجبالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى الخوصصة في المال العام، المرجع السابق، ص 179.

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

لذلك فإن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيازة المشهورة دون أن تشير الى التصرفات التي تكون قد رتبها رغم أن معظم المحامين يطلبون في عرائضهم إلغاء شهادة الحيازة وإبطال كل التصرفات الناتجة عنها.¹

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

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء تعلق الأمر بقبول اجراء الشهر أم برفضه، فبمقتضى أحكام المادة 22 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، يحقق المحافظ العقاري في هوية وأهلية الأطراف وفي صحة الأوراق المطلوبة قصد الاشهار، ومتى تأكد المحافظ العقاري من استيفاء الشروط المنصوص عليها قانونا قام بإجراء الشهر.

في مجال شهادة الحيازة فإنه حتى ترتب آثارها القانونية يجب أن تسجل لدى مصلحة

التسجيل والطابع وشهرها لدى المحافظة العقارية.²

¹ : عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص 980.

² : عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، المرجع السابق، ص 981.

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 1975¹، أن يحصل على سند حيازي يسمى شهادة حيازة، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري".

ثانيا: منازعات التحقيق العقاري

تقتضي عملية معاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية ضرورة تنقل المحقق العقاري الى الميدان لمعاينة الحيازة 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 مستوى مديرية الحفظ العقاري، غير أنه وفي غياب المعارضات في الأجل القانونية المحددة قد تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات ملكية، بالتالي اعداد مقرر الترقيم أو في حالة العكسية مقرر رفض الترقيم، في كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة هذه القرارات أمام القضاء الإداري المختص.²

¹ : المادة 823 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.

² : حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل القانون رقم 03/10، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 229.

1- المنازعة أمام مدير الحفظ العقاري:

ان 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 كمرحلة أولى ثم يتم دراستها من قبل المحقق العقاري الذي يستدعي الأطراف لجلسة التي قد تتوج بتحرير محضر صلح أو عدم صلح.¹

أ- تقديم الاعتراض:

تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليمياً، فيطلب الحائز فتح تحقيق عقاري ثم يعين المدير محققاً عقارياً لمباشرة عمليات التحقيق والتحري والمعاينة الميدانية مع المستفيد من هذا الاجراء والملاك المجاورين وتنتهي العملية بإعداد محضرا مؤقتا ومحضرا نهائيا.

إن سير عمليات التحقيق العقاري والتحري الميداني من قبل العون المحقق من أجل اثبات حقوق الملكية العقارية للحائز، تعني تلقي التصريحات ووثائق الحائز ودراسة كل احتجاج أو اعتراض محتمل من قبل ذوي الشأن ممن لهم حقوق عينية على العقار موضوع طلب فتح التحقيق.

¹ : حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل القانون رقم 03/10، المرجع السابق، ص230.

قد يتم تقديم الاحتجاجات عن طريق ارسال أو تبليغ الاعتراضات لمصالح مديرية

الحفظ العقاري المختصة، وذلك بموجب رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام.¹

تقدم هذه الاعتراضات في جميع الأحوال خلال أجل ثلاثين يوما التي يبدأ سريانها

ثمانية أيام بعد بداية أجل إصاق المحضر المؤقت.²

ب- تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح:

يتعين على المحقق العقاري أن يحدد جلسة صلح ويحرر على إثرها محضر صلح

أو محضر عدم صلح، ويمكن للمحقق العقاري قبل اجراء محاولة الصلح، أن يقوم بانتقال

ثان للميدان لدراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة من طرف المالكين والحائزين من

الجيران أو كل مدع اخر بحقوق عينية في العقار المعني.

إذا تم الاتفاق بين أطراف النزاع يعد المحقق العقاري محضر الصلح ومحضرا نهائيا

يسلمه الى المدير الولائي مرفقا بالملف والتقرير المفصل.

أما إذا فشلت محاولة الصلح، يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه

للأطراف فورا، في هذه الحالة يجب لمن أثار الاحتجاج أو الاعتراض في أجل شهرين من

تاريخ تحرير هذا المحضر، رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.³

¹ : اسلام شريقي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 221.

² : اسلام شريقي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، المرجع السابق، ص 222.

³ : عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 331.

يجب شهر الدعوى القضائية أمام المحافظة العقارية المختصة، خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديمها وهو شهران.

يرسل المحقق العقاري نسخة من محضر عدم الصلح الى المحافظ العقاري لتمكينه من التأكد من احترام أجال طلبات إشهار الدعاوى القضائية.¹

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

ثانيا: المنازعة أمام القاضي الإداري

إن المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يفضي التحقيق العقاري الى نتيجة اذا صاحب الطلب لا تتوفر فيه شروط التقادم المكسب، يحرر مقررًا مسببا برفض الترقيم العقاري، يبلغ القرار الى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الاجراء الفردي، أو للوالي عند الاجراء الجماعي، وعلى هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية، ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقا لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.²

¹ : عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص332.

² : والمرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

نظرا لكون المقرر رفض الترقيم العقاري صادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري الذي يعد موظفا تابعا للوزارة المالية ومعينا بموجب مرسوم رئاسي، فإن هذا المقرر يعد قرارا إداريا قابلا للطعن أمام القضاء الإداري ويختص به القاضي الإداري.¹

ولصاحب المصلحة رفع دعوى خلال أربعة أشهر (04) تسري ابتداء من تاريخ التبليغ، يبلغ مقرر رفض الترقيم للمعني أو الوالي في أجل أقصاه ستة 06 أشهر ابتداء من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري.

تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة قبولها شكلا.

المبحث الثاني: نزاع حول الملكية الخاصة للمنفعة العامة

تعتبر عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية وسيلة تنتهجها دول العالم، التي تسعى إلى تحقيق المصلحة العامة عن طريق اللجوء إلى استعمال الملكية الخاصة من أجل انجاز مشاريع تسعى من خلالها إلى تلبية حاجات المرفق العام.²

عملية نزع الملكية هي عملية معقدة وجد صعوبة، تتسم بطابعها العملي الذي يغلب عليها لكن ذلك لا يمنع من إدراجها ضمن مختلف التعارف التي قيلت فيها وذلك نظرا

¹ : خالدي أحمد ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية 2014 ، ص 52.

² : رحايلية عماد الدين ، الوسائل القانونية إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري ، أطروحة شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2014 ، ص 80.

لطبيعتها، ومن خلال هذه التعارف يصبح بإمكاننا استنباط أهم الخصائص التي امتازت بها هذه العملية¹.

المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

حسب الأستاذة AUBRY .M.J فإن نزع الملكية وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية، يمكن اللجوء إليها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية، وهي تتمثل بصفة جوهرية في رفع يد الحائز نهائيا و كليا، وبصفة متتابعة، تنقل ملكية هذه العقارات مقابل دفع تعويض محدد وذلك من أجل المنفعة العامة، ويعرفها الفقيه LABADERE.DE.A بأنها العزل الإداري الذي يستطيع الإدارة بمقتضاه أن تجبر مالك العقار على التنازل على ملكيته العقارية، وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة، وفي مقابل تعويض عادل ومسبق ، وقد نص عليه دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في المادة 22 منه بقولها " : لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف"².

المطلب الثاني: دعاوى الإلغاء والتعويض قرارات نوع الملكية للمنفعة العامة

نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة هي عملية قانونية تتمتع بخاصية تجعلها ذات أهمية مزدوجة للفرد وللمصلحة العامة، مما تجعل الإدارة تتبع إجراءات دقيقة وشكليات

¹ : رحابلية عماد الدين، الوسائل القانونية إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص81.

² : المادة 22 من الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020.

محددة طبقاً للتشريع المعمول به، فيتمتع الأفراد بضمانات أكثر مقارنة مع الأشكال الأخرى

لمساس الإدارة بالملكية الخاصة من خلال إمكانية منازعة القرارات التالية:

أولاً : المنازعة في قرار التصريح بالمنفعة العامة:

هذا القرار يتخذ كخطوة أولى قصد إنجاز عملية نزع الملكية، و قد نص

القانون 11/91 و المرسوم التطبيقي له رقم 186¹/93 على ضرورة اتباع الإدارة لإجراءات

محددة و تحت طائلة البطلان قصد إتمام مرحلة صدور قرار التصريح بالمنفعة العامة.

و لكي تقوم الإدارة بالوصول لإتخاذ هذا القرار يجب عليها إصدار قرار فتح التحقيق

و تعيين لجنة التحقيق من طرف الوالي، تكون وظيفتها التأكد من مدى فاعلية المنفعة

العامة المزمع إنجازها، و هذه اللجنة ينتمي أعضائها للجهة الإدارية نازعة الملكية، و بناء

على تقريرها يتم إصدار قرار التصريح بالمنفعة العامة من طرف الوالي المختص إقليمياً أو

بموجب قرار وزاري مشترك إذا كانت الممتلكات المراد نزعها واقعة من تراب ولايتين، أو

بموجب مرسوم تنفيذي و هي الحالة المنصوص عليها في المادة 65 من القانون 21/04

المتضمن قانون المالية لسنة 2005 في حالة إنجاز المشاريع ذات المنفعة العامة و البعد

الوطني الإستراتيجي.²

¹ : القانون 11/91 و المرسوم التطبيقي له رقم 186¹/93.

² : المادة 65 من القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

وهذا القرار الأصل فيه أن يكون مشروعاً، و إلا فيقع على الطاعن إثبات العيوب

التي تلحقه و هي إما عيوب خارجية أو داخلية.

1-العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العامة: منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية

بأركانها لأنها عبر عن إرادة الإدارة .¹

أ- عيب الإختصاص:

نكون أمام عيب عدم الاختصاص المكان ، حين يكون القرار التصريح بالمنفعة

العامة مشوب بعيب عدم الإختصاص كصدوره من والي ولاية في حين هو من إختصاص

ولاية أخرى.

أو عيب عدم الاختصاص الزمني كصدور القرار من طرف والي بعد استقالته أو

إحالاته على التقاعد أو تغييره لمكان اخر، أي أن يصدر القرار بعد انتهاء الولاية.

وأن القاضي يكمن دوره في مراقبة التزام مدى التزام السلطة نازعة الملكية لفكرة

الاختصاص المحدد قانوناً، ويمكن للقاضي اثاره العيب من تلقاء نفسه، لأن الاختصاص

من النظام العام، ويقضي من ثمة بإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية.²

¹ : بومزير باديس ، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة و إقليمية القانون جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية 2011 / 2012 ، ص 58.

² : جيهاد الحمزة ، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، المركز الجامعي سوق أهراس ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، تخصص قانون عقاري ، السنة الجامعية 2007 / 2008 ص 93.

ويجدر الإشارة الى ان القاضي يمكنه مراقبة إجراءات التحقيق المسبق على التصريح بالمنفعة العامة من خلال المنازعة المرفوعة اليه ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وليس ضد قرار فتح التحقيق وتعيين لجنة، ويمكن من ثمة تأسيس الدعوى ضد قرار التصريح بالمنفعة العامة على عيب في إجراءات التحقيق.¹

ب- عيب مخالفة الشكل والإجراءات:

ويراد به مخالفة الإدارة للقواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها، ويستوي أن تكون هذه المخالفة كاملة أو جزئية.

2- العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العامة:

وهي عيوب متعلقة بالقرار الإداري في حد ذاته والظن في عناصره تظهر فيها السلطة التقديرية على خلاف الأركان الخارجية التي تكون في الغالب مقيدة ولا مجال للتقدير فيها.²

أ- عيب الانحراف في استعمال السلطة: يراد به أن تستعمل هيئة إدارية لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة، وقد صدر في هذا الشأن قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 07-01-2003 في قضية المجلس الشعبي البلدي لبلدية تيزي وزو ضد ورثة المرحوم (ب.م) قضى بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المدعى عليها خالفت قرار الوالي

¹ : جيهاد الحمزة، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص94.

² : أمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، طبع في 2001 ، دار هومه للطباعة والنشر و التوزيع ، ص 57 .

المتضمن نزع الملكية لأنها منحت جزء من الأرض المخصصة للمنفعة العمومية للخواص، فتكون الإدارة قد خرجت عن الغاية الاصلية من اجراء نزع الملكية وهو تحقيق المنفعة العامة وليس الخاصة.¹

لكن الملاحظ في بعض القرارات القضائية أن القاضي يتكرر للدور الأساسي المنوط به في مراقبة إجراءات نزع الملكية، أما إذا كانت تحقق الغاية التي يروجها المشرع الجزائري وهو المنفعة العامة من عدمه.

ب- عيب السبب: ويراد به مختلف الدوافع المادية أو القانونية التي تحمل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري، مما يجعل القرار عرضة للإلغاء أمام القاضي الإداري.

لقد لاحظ مجلس الدولة الفرنسي أن الإدارة قد تتعسف باستعمال وسيلة نزع الملكية وتحتمي وراء فكرة المنفعة العامة المرنة، والتي يصعب تقديم الدليل على اثبات عيب الغاية فيها، لذلك وبخطوة جزئية لجأ مجلس الدولة الفرنسي الى عيب السبب المتمثل بابتداع نظرية جديدة للموازنة بين المنافع والأضرار، وهي محور فكرة الملائمة في قرار المنفعة العامة.²

ثانيا: المنازعة في قرار القابلية للتنازل بالالغاء

يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة، بحيث يتضمن قائمة العقارات

¹ : أمر يحيوي ، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية، المرجع السابق، ص58.

² : دحموش فايذة ، إمتيازات السلطة العامة و الهيئات غير العمومية ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية، 2015، ص124.

المعنية والحقوق العينية الأخرى المطلوب نزع ملكيتها، وقائمة المالكين أو أصحاب الحقوق العينية، بالإضافة الى مبلغ التعويض وطريقة حسابه، كما يتم تبليغ قرار القابلية للتنازل الى كل واحد معني من الملاك وأصحاب الحقوق العينية المنتفعين، ويرفق كلما أمكن باقتراح تعويض عيني حول يحل التعويض النقدي.¹

في حالة رفع الطرف المتضرر طعنا أمام المحكمة الإدارية يقوم القاضي الإداري بمراقبة كيفية تقويم الإدارة للعقار، وما اذا كان التعويض الممنوح يتناسب مع القيمة الحقيقية للأموال والحقوق العقارية المنزوعة، والتي يراعى فيها الأسعار المتداولة في السوق العقارية، ووجب على المعنيين بالأمر تقديم اقتراحاتهم فيما يتعلق بالتعويض المقترح من طرفهم، وفي حالة عدم الإفصاح عنه في غضون خمسة عشر (15) يوما من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل فلا يمكنهم المنازعة في قيمة التعويض أمام القاضي.

ويمكن الطعن بالالغاء في قرار قابلية التنازل اعتمادا على دفعات تتعلق بأن هذا القرار اعتمد على التحقيق الجزئي مردود لأسباب شرعية تتعلق بطريقة عمل المحافظ المحقق. والأمر أنه يطعن بنفس أوجه الطعن المثار اليها في قرار التصريح بالمنفعة العامة.²

¹ : دحموش فايضة ، إمتيازات السلطة العامة و الهيئات غير العمومية، المرجع السابق، ص125.

² : الطالب غيتاوي عبد القادر ، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية، 2016، ص36.

ثالثاً: المنازعة في قرار نزع ملكية للمنفعة العامة

يطرح موضوع الإلغاء في قرار القابلية للتنازل عدة إشكالات فيما يلي:

1- الطعن بالالغاء في قرار نزع الملكية للمنفعة العامة:

لقد حددت المادة 26 من قانون رقم 91-11¹ مدة شهر واحد تسري من تاريخ تبليغ القرار قابلية التنازل، وذلك قصد رفع دعوى قضائية ضد هذا القرار، وذلك إما بالمطالبة بإلغائه أو للمنازعة في قيمة التعويض، فإذا مرت هذه المدة ولم يرفع أصحاب الشأن هذه الدعوى فإنه يمكن للإدارة أن تصدر قرار نزع الملكية، لكن صدور هذا القرار لا يحول دون منازعة المعني صاحب المصلحة في قيمة التعويض لاحقاً.²

النزاع حول تقدير التعويض عن نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

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، وفي حالة عدم قبول المنزوع ملكيته لمبلغ التعويض، له أن ينازع القرار المتضمن مبلغ التعويض الذي يؤسس غالباً، على أن الإدارة لم تراعِ قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض (أولاً) أو عدم تقرير التعويضات الإضافية (ثانياً).

¹ : المادة 26 من قانون رقم 91-11.

² : المرجع نفسه، ص37.

أولاً: عدم م اعاة قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض

لقد نص الدستور على فكرة العدل والإنصاف في التعويض، كما حدد القانون رقم

91-11 القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مؤكداً على فكرة العدل

والإنصاف، وذلك في المادة الأولى منه والتي تقضي بما يلي¹:

عملاً بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة

العمومية و شروط تنفيذه و الإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل

والمنصف.

إن مفهوم العدل والإنصاف الذي نحن بصدد مناقشته، هو المقابل المالي نقداً كان

أم عينياً الذي تلزم جهة الإدارة بدفعه للمالك المنزوعة منه ملكيته، وفقاً لقرار نزع الملكية

للمنفعة العامة الذي يعد المصدر الأساسي للإلزام به.²

عليه يمنع على الإدارة نزع الملكية على عقار معين، ما لم يتم قبول مبلغ التعويض

المقترح الذي يجب أن يكون عادلاً ومسبقاً ومنصفاً وفعالاً، حيث أن الاجتهاد القضائي

الإداري الجزائري قد استقر على اعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداءً مادياً يترتب

مسؤولية الإدارة أمام كل هذا فإنه يتطلب منه الاستناد إلى مبادئ العدل العامة، وبالتالي

¹ : بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة

الدكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية، 2010، ص61.

² : بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، المرجع السابق، ص62.

إدخال اعتبارات ذاتية لتعويض المالك المنزوع ملكيته، مما يجعل دور القاضي في تقدير التعويض وتسوية النزاعات الدائرة حوله يختلف من قضية لأخرى.

هذه الحصة القائمة أساسا على غياب مفهوم واضح، لمبدأ العدل والإنصاف وعدم تخصص القضاة في المادة العقارية، وكذا عدم إمامهم بالمسائل التقنية لتقييم الأملاك العقارية أدى، ذلك إلى عدم تحكم القضاة في مبدأ العدل والإنصاف، وهو ما يستدعي من القاضي الاستعانة بأهل الخبرة، أي الخبير العقاري الذي هو الآخر يفتقد إلى التكوين في المجال القانوني.¹

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، لذلك يجب على المبلغ إليه أن يبدي أريه بشأن المبلغ المقترح، وفي حالة عدم قبوله، له أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري ويؤسس طلبه على أن المبلغ غير منصف، أو على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية.²

¹ : بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاءا، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017، ص74.

² : بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاءا، المرجع السابق، ص75.

على ذلك يمكن أن تكون الإدارة قد أخطأت من أحد الأوجه التالية:

- إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف مقتضيات السوق العقارية المحلية، كأن لا تأخذ بعين الاعتبار الثمن المتداول في السوق

أو تخطئ في اختيار طريقة التقويم المناسبة

- إذا لم يتضمن تقرير التقويم التعويضات الإضافية.

من بين هذه التعويضات نجد:

- **تعويض الحرمان من الانتفاع:** يشمل هذا التعويض ما لحق المالك التاجر، من تفويت

فرصة الربح أثناء الفترة الانتق عادة تنصيبه.¹

- **تعويض إعادة التنصيب وانخفاض القيمة:** يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل،

وهي عادة التركيب، حيث تتمثل هذه التعويضات في شقين قانوني ومادي.

يتبين على مستوى الواقع العملي الحالي، تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض أو

إيداعه خزينة الولاية، ويتم وضع اليد دون احترام مبدأ التعويض القبلي، حيث أنه بالإضافة

إلى انتهاك مبدأ التعويض القبلي، فقد يتم أيضا تعدي الهيئات الإدارية على الأملاك الوطنية

بدون أي سند أو مبرر قانوني.

¹ : بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء، المرجع السابق، ص76.

وبالتالي في حالة عدم قيام الإدارة بدفع أو إيداع مبلغ التعويض مقابل نزع الملكية، أو عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية، فلصاحب الأملاك المنزوعة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري، وبموجب هذا الإجراء يخول للقاضي سلطة تقدير التعويض المناسب، الذي لا يجب أن يكون أكثر مما طلبه المدعي ولا أقل مما قدرته الإدارة.¹

يملك القاضي الإداري كل الصلاحيات في مجال المنازعات المتعلقة، بالتعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، 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)، كما له أن يأخذ ببعض الأدلة إن كانت مؤسسة وي طرح الأخرى، فهو بسيط الرقابة القضائية على تقييم الأملاك والحقوق المرد نزع ملكيتها وتقدير التعويض المستحق، الأمر الذي يخوله توجيه أوامر للإدارة (ثالثا).²

أولا : سلطة تعديل مقدار التعويض

يقوم القاضي الإداري في حالة منازعة قرار القابلية للتنازل، المتضمن التعويض المقترح أمام الجهة القضائية الإدارية، بتبسيط رقابته على التقدير الإداري، حيث يفرض

¹ : خالدي أحمد ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق السنة الجامعية، 2013، ص52.

² : خالدي أحمد ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص53.

رقابته على التعويض الإداري المقترح من خلال عناصره، وطريقة حسابه، وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، القائمة على القاعدة الدستورية القاضية بأن يكون التعويض عادلا ومنصفا وفعالاً ومقدماً بشكل كامل¹.

يتقيد كذلك في تحديده للتعويض بالقواعد التي أرسها هو نفسه في ميدان نزع الملكية، ومن هذه القواعد نجد أن المحكمة العليا في غرفتها الإدارية، قررت بأنه في حالة نزع الملكية ورفع الدعوى قصد تقدير التعويض، فإنه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي.

بالعودة إلى نص المادة 20 من القانون رقم 11/91²، نجدها تنص على أن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية، بالتالي هي من اختصاص الإدارة حيث لا نجد في هذا القانون، ما يسمح للقاضي بأن يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية، غير أنه في حالة رفع الدعوى إلى القاضي الإداري، فإنه يتمتع بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس، أن حق الملكية مكرس دستورياً الأمر الذي يبرر سلطته الواسعة، في حماية هذا الحق وذلك حسب المادة 20 من الدستور الجزائري³.

وعليه فإن القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية وتسوية النزاعات، يتقيد بنصوص قانونية من جهة وبما استقر عليه القضاء الإداري من جهة أخرى، ومن بين

¹ : حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، د ط ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، ص 50.

² : المادة 20 من القانون رقم 11/91

³ : المادة 30 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020.

المبادئ المقررة في الفقه والقضاء، هي منع القضاء الإداري من التدخل في إعطاء أوامر في التسيير الإداري وللإدارة والحلول محله، في المجالات التي تختص بها، فكل هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع إلى رقابة القضاء، بل نجد أن دور القاضي يكمن في إخضاعه لسيادة القانون وتوقيع الجزاء عليها وعلى هذا الأساس نجد أن القاضي الإداري له السلطة التقديرية، في تحديد التعويض دون أن يتقيد المتضرر بالمبلغ الذي اقترحتة مصالح الأملاك الوطنية.

وبالتالي إن القاضي الإداري، يبسط رقابته بصفة كاملة على التعويض الإداري المقترح ويقدر تعويضا آخر دون تقييد بالتعويض الأول، منه يمكن القول أن تبسيط القاضي الإداري رقابته على عمل الإدارة في مجال التعويض، يعد من بين الضمانات الممنوحة للمواطن قصد حماية حق الملكية، على اعتبار القاضي حيادي ويمكن له وبكل موضوعية أن يقدر التعويض، مما يحقق نوعا من التوازن بين المصلحة العامة والخاصة.¹

ثانيا : سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق

بالرجوع إلى الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده ينص على إجراءات التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري، في مجال نزاع الملكية للمنفعة العمومية، بمناسبة النظر في الطعن في مبلغ التعويض ومن أجل تحديد هذا التعويض، فالقاضي

¹ : حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص51.

الإداري يلعب دور المحقق وذلك باللجوء إلى إجراءات التحقيق، يكون هذا إما بتعيين خبير قضائي، أو أن يقوم هو بنفسه بالانتقال لمعاينة الأماكن محل النزاع¹.

حسب نص المادة 141 من ق.ا.م.ا.ج² يمكن القول أن سلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبير المتضمن تقييم الأملاك وتحديد ملاكها، تكون محصورة بين اتخاذ الإجراءات اللازمة أو القيام باستدعائه، أما بالرجوع إلى نص المادة 144 فقرة 2 من ق.ا.م.ا.ج³ يتضح أن المشرع الجزائري ترك للقاضي السلطة الكاملة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير، فهو غير مقيد إنما له كامل الصلاحيات في اتخاذ الإجراءات اللازمة، وذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة.

- **الانتقال للمعاينة الميدانية** : بالرجوع إلى القانون رقم 11/91 والمرسوم التنفيذي رقم 93/186 نجد أنهما لم يتناول الانتقال للمعاينة، رغم ذلك فإن القاضي الإداري في سبيل تحقيق قواعد العدل والإنصاف بشأن التعويض رجع إلى هذه الطريقة في المادة 861 التي أحالت إلى المواد 146-149 من ق.ا.م.ا.ج⁴.

¹ : بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبع في 2003، ص 43.

² : المادة 141 من قانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022 المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

³ : المادة 2/144 من قانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022 المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁴ : المواد 146-149 من قانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022 المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بالعودة إلى أحكام هذه المواد نجد أن الانتقال للمعاينة يكون بناء على طلب من المدعي الطاعن في مقدار التعويض أو يحكم به القاضي من تلقاء نفسه، وعليه خلال الجلسة تحديد مكان ويوم وساعة الانتقال، ويدعو الخصوم إلى حضور العمليات رغم أن الانتقال للمعاينة يكون من طرف القاضي، إلا أنه هناك حالات تستدعي من القاضي أن يأمر في نفس الحكم القاضي بالانتقال للمعاينة بالاستعانة بالتقنيين لمساعدته، فهي مسألة اختيارية للقاضي الإداري، وهذا نستخلصه من خلال استعمال المشرع الجزائري عبارة "يمكن"، كما تجدر الإشارة إلى أن يمكن قاضي أثناء المعاينة أن يسمع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب أحد الخصوم إذا أرى في ذلك ضرورة.

غير أنه ولعدة اعتبارات فإن القاضي الإداري في مادة نزع الملكية، لا يلجأ إلى هذه الطريقة في التعويض، وهذا ما يلاحظ من خلال كل التطبيقات القضائية الحالية حيث في كل مرة يثور نزاع حول التعويض عن نزع الملكية، فإن القاضي الإداري يلجأ إلى الخبرة القضائية لتقدير التعويض وذلك لتقييم محتوى الأملاك والمبلغ المناسب، كون القاضي الإداري الجزائري غير مختص في المادة العقارية وغير مجبر بالانتقال للمعاينة.¹

ثالثا : سلطة توجه أوامر للإدارة

¹ : بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص44.

تشير المنازعات التي تعرض على القضاء الإداري مشكلات هامة، سواء أثناء سير الخصومة أو بعد صدور القرار القضائي الذي يفصل في ذلك النزاع، ولعل مسألة التنفيذ هي الظاهرة التي ميزت كل تلك المنازعات.¹

تقوم الإدارة في مجال نزع الملكية بتقديم تعويض قبلي يودع لدى الهيئة المختصة، ويتعلق الأمر بخزينة الولاية في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ المعنيين بالأمر، بقرار قابلية التنازل المعد من طرف الوالي على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة، غير أنه عندما حكم القضاء الإداري في هذا الصدد، فإنه يحكم سواء بتعويض أعلى من التعويض المودع أو يقر بالتعويض المقترح إذا أرى أنه عادلاً.²

¹ : حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة ثانية منقحة ومزودة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام دون طبعة ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، ص46.

² : حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة ثانية منقحة ومزودة في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام دون طبعة، ص47.

خلاصة الفصل:

فالملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور هام وأساسي، في التنمية الشاملة للدولة في مقابل ذلك هي مصدر لعدة صراعات دولية وداخلية، لذلك اهتمت اغلب تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق وضع قواعد قانونية من بينها، تلك المتعلقة بتسيير وإثبات الملكية العقارية الخاصة التي تشكل عائقا رئيسيا، و إشكالا يواجهه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية ويرجع سبب هذه الصعوبة والمنازعات إلى المراحل المختلفة لتي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي تحكمها.

ضل القضاء الجزائري يتصدى النزاعات العقارية، بين إلزامية النصوص وحرفيتها ومبدأ تحقيق العدالة، ورغم ذلك لم يعرف القضاء الاستقرار في المعاملات العقارية، بل ازدادت الخلافات في هذا الشأن، فالقاضي الإداري يلعب دور مهم في المنازعات العقارية وهو مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والصالح العام الذي يعد غامض المعالم.

الفصل الثاني: صلاحيات القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية العامة

تمهيد:

تعتبر الأرض الفلاحية مصدر الثروات والأساس الذي يقوم عليه الاستثمار وتتجلى مكانتها وأهميتها في تلبية احتياجات الغذائية والنهضة الاقتصادية وذلك لتحقيق الأمن الغذائي كهدف استراتيجي، وباعتبار الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة الجزائرية تحتل مساحة شاسعة وتعتبر من أجود الأراضي الفلاحية في الجزائر لذا خصها المشرع بعدد النصوص القانونية التي تضبط كيفية استعمالها واستغلالها، وكذلك صلاحية القاضي في هذا الشأن

المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي:

يرى بعض الأساتذة أن المنازعات التي تنشأ في ذل قانون المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي حتى ولو كانت الإدارة طرفاً فيها بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

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

تدخل المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية، ضمن اختصاص القضاء الإداري على أساس عدة معايير اعتمدها الفقه والقضاء، يظهر تمسك المشترك الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في مجال المنازعات الإدارية في ميدان منازعات المستثمرات الفلاحية بالرغم من التعديلات التي مست قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

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

¹ : قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتمم القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

أولا- موقف الفقه والتشريع من المعيار العضوي:

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

1- موقف الفقه:

تبني رجال الفقه والقانون آراء مختلفة في تحديد الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاعات الناجمة عن تطبيق القوانين المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية، أهمها الرأيين القائلين بانعقاد الاختصاص للقاضي العادي (أ) والآخر باختصاص القاضي الإداري (ب).²

أ- الرأي الأول: انعقاد الاختصاص للقضاء العادي

يرى أن جل منازعات المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العادي وحثهم في ذلك ما جاء في أحكام المادة 06 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية

¹ : حمدي باشا عمر: مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هوم، سنة 2004، ص157.

² : المرجع نفسه، ص158.

وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم¹، والتي تقابلها المادة 4 من القانون الجديد رقم 10-03

المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأمالك الخاصة للدولة، حيث تنص على:²

"... بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقضاها أربعون (40) سنة قابلة

للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتخصيصها بموجب قانون مالية".

حسب هذا الاتجاه فإن التكييف القانوني لعقد الامتياز بالأرض الفلاحية التابعة

للأمالك الخاصة للدولة المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة المستثمر صاحب

الامتياز هو عقد ايجار طويل المدة تحكمه أحكام القانون المدني رغم ما نصت عليه أحكام

المادة 12 من القانون الجديد بنصها:³

"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".

¹ : المادة 06 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

² : المادة 4 من القانون الجديد رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة.

³ : المادة 12 من المادة 4 من القانون الجديد رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة.

أكدت المادة 20 من نفس القانون¹، والتي نصت على اكتساب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقاً لأحكام القانون المدني، أي أن العلاقة القانونية التي تربط الدولة (باعتبارها صاحبة الأرض) بأعضاء المستثمرة الفلاحية هي إيجار فلاح غير محدد المدة.

ب- الرأي الثاني: انعقاد الاختصاص للقضاء الإداري:

يرى هذا الرأي أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية² وبين المستثمرين أصحاب الامتياز الناجمة عن تطبيق أحكام القانون السابق رقم 19-87 أو القانون الحالي رقم 10-03 هي الجهة القضائية الإدارية.

كون أحد أطراف الخصومة هو الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و125 من قانون الأملاك الوطنية، وبالتالي يعود الاختصاص إلى المحاكم الإدارية المختصة إقليمياً سواء في دعاوى القضاء الكامل أو دعاوى الإلغاء.

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

¹ : المادة 20 من المادة 4 من القانون الجديد رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة.

² : المادة 800 من قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

2- موقف التشريع:

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

تبني القضاء الفرنسي هذا المعيار في أوائل القرن التاسع عشر الميلادي لاعتبارات سياسية خاصة برجال الثورة الفرنسية، الهادفين لاستبعاد اختصاص القضاء العادي من النظر في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها.²

أخذ المشرع الجزائري بذلك في قسم الأول من الفصل 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

¹ : حمدي باشا عمر: المرجع السابق، ص159.

² : حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، 2013، ص142.

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

إذا كانت المحاكم العادية صاحبة الولاية العامة للفصل في القضايا المدنية والتجارية والاجتماعية والعقارية التي تقع بين الأفراد، فإنها غير مختصة بالفصل في المنازعات الإدارية لكونه يعود بموجب أحكام المادة 800 من القانون المشار إليه أعلاه لاختصاص الجهات القضائية الإدارية.

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

"تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية".

ومادة 08 من نفس القانون التي نصت على ما يلي:²

"الغرف الإدارية بالمجالس القضائية وكذا الغرف الإدارية الجهوية، تختص بالنظر في القضايا التي تعرض عليها طبقاً لقانون الإجراءات المدنية".

ثانياً: تطبيق القضاء الإداري للمعيار العضوي في منازعات المستثمرات الفلاحية

بالرجوع إلى قانون المستثمرات الفلاحية، وإلى الكثير من القضايا الناجمة عن تطبيق هذا القانون والمطروحة أمام القضاء الإداري والتي تقع بين الفلاحين المنتجين أعضاء المستثمرات الفلاحية أو الفردية من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى، نجد أن المعيار

¹ : حمدي باشا عمر ولىلى زروقي، المرجع السابق، ص143.

² : المادة 08 من قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

العضوي يظهر في العديد من المنازعات منها ما يتعلق بالقضاء الكامل كدعوى استحقاق الملكية ودعوى الاعتراف بالملكية، المرفوعة عادة بين الأفراد وبين الدولة المتمثلة في الوالي ومديرية أملاك الدولة وذلك عندما يتعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.¹

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

نجد أيضاً قرارات صادرة عن جهات قضائية إدارية مرفوعة من طرف أعضاء المستثمرات الفلاحية بصفاتهم الشخصية أو باسم المستثمرة كشخص معنوي ضد الوالي أو مدير أملاك الدولة، من أجل طلب الحكم على المدي عليه بالتعويض لفائدة المدعين لجبر مختلف الأضرار الحاصلة لهم بسبب الأعمال المادية الصادرة عن المدي عليه.²

أصدر مجلس الدولة في هذا المجال مجموعة من القرارات كأساس لتطبيق المعيار العضوي على منازعات القضاء الكامل في مجال المستثمرات الفلاحية، ومنها القرار رقم 017891 المؤرخ في 12/07/2005 الذي كرس مبدأ إدماج الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم 87-19 في القطاع العمراني مقابل تعويض.

¹ : حمدي باشا عمر ويلي زروقي، المرجع السابق، ص144.

² : -سماين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هوم، 2004، ص102.

إلى جانب المعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري في المنازعات المستثمرات الفلاحية، نجد المعيار الموضوعي الذي يقام عليه الاختصاص المنصب على القرارات التنظيمية أو الفردية المنسوبة للمعيار العضوي ويظهر ذلك من خلال أساس الأخذ بهذا المعيار أولاً وكذا مختلف التطبيقات القضائية لذلك ثانياً.¹

أولاً- 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، وصلنا إلى خلاصة مفادها أن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين الفلاحين من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى في القانون القديم أو بين المستثمرين الفلاحين والإدارة حسب النظام القانوني الجديد الذي أتى به المشرع الجزائري في 2010، سواء في دعاوي القضاء الكامل أو في نطاق دعاوي الإلغاء اعتماد على المعيار العضوي.²

يمكن بالإضافة إلى هذا المعيار تطبيق المعيار الموضوعي كأساس لاختصاص القضاء الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

¹ : القرار رقم 017891 المؤرخ في 12/07/2005 الذي كرس مبدأ إدماج الأراضي الفلاحية في إطار القانون رقم

87-19 في القطاع العمراني مقابل تعويض.

² : سماعيل شامة، المرجع السابق، ص103.

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

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

بمفهوم المعايير التي أخذ بها مجلس الدولة الفرنسي خلال مراحلها المختلفة وقياسا عليها كان المعيار الموضوعي هو الأساس لاختصاص القضاء الإداري.¹

يعرف المعيار الموضوعي أنه مأخوذ من الموضوع أو المادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري، بغض النظر عن أطرافه إذ لا يعقل أن نحاسب شخصا ما دون العودة إلى الأعمال والنشاطات التي تصدر منه والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لسيط رقابتها عليه.²

¹ : عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء الثامن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2001، ص 49.

² : عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 50.

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

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

تطبيقا لهذا المفهوم في المنازعات العقارية الإدارية في مجال المستثمرات الفلاحية نجد أن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص ويتجسد ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات، حيث أنه بالرجوع إلى أحكام القضاء الإداري خاصة مجلس الدولة نستشف أنها تنصب أساسا في دعاوي الإلغاء ودعاوي المسؤولية الإدارية.¹

ثانيا: تطبيق المعيار الموضوعي على المنازعات المستثمرات الفلاحية

من الثابت فقها وقضاء أن دعاوي الإلغاء تعتبر من اختصاص القضاء الإداري لأن هذه الدعاوي تنصب على الطعن في مشروعية قرار اداري صادر عن سلطة إدارية.

تطبيقا لهذا المعيار في مجال المستثمرات الفلاحية، نذكر في هذا الشأن الطعون المرفوعة سواء من الفلاحين المنتجين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والزامية إلى إلغاء قرارات التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي المختص.²

¹ : المرجع نفسه، ص51.

² : -عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم املاك الخاص إلى خوصصة املاك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص58.

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

صدر في هذا الشأن قرار لمجلس الدولة بتاريخ 10/02/2004، مقتضاه أن انعدام عقد الإداري مشهر، يعقد الاختصاص للمجلس بالنطق بسقوط حق المستفيدين حسب المادة 06 من الأمر رقم 26-95 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.¹

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

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

" ... حيث أنه بالرجوع إلى القرار المعاد فتبين أن قضاة الدرجة الأولى قد أخطئوا عندما اعتبروا أن النزاع من اختصاص القضاء الإداري، فإن النزاع قائم بين المستأنفين والمستثمرة الفلاحية سي الحواس.

¹ : المادة 06 من الأمر رقم 26-95 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.

كما أن موضوع طلب المستأنفين هو الطرد والتخلي وليس إلغاء قرار اداري أو تعويض، وأن المستأنفين يدعون بالملكية.

والقرار المعاد رفض دعواهم على الحال طالبا منهم تطهير الأرض من الرهن وكل ذلك كافي لاثهار أن النزاع له طابع مدني وعليه ينبغي إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد التصريح بعدم الاختصاص النوعي...¹.

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

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

في مثل هذه الحالة يرتب المسؤولية الإدارية في حق الجهة الإدارية الممتنعة عن تنفيذ أحكام القانون المتعلق بالمستثمرات الفلاحية تجسيدا للأحكام القضائية النهائية، سواء أكانت صادرة من القضاء العادي أو الإداري، لكن دعوى المسؤولية عن عدم الامتثال لتنفيذ تلك الأحكام ترفع أمام القضاء الإداري المختص.²

¹ : عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 59.

² : عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 60.

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

تتطوي أهمية تحديد أنواع الدعاوي استنادا للنزاعات الخاصة بها في تعيين مجال اختصاص الهيئات القضائية الناظرة فيها وتمكين المتقاضي من احترام القواعد الإجرائية الخاصة بالهيئات القضائية الناظرة فيها وتمكين المتقاضي من احترام القواعد الإجرائية الخاصة بكل دعوى أثناء رفعها وتحديد مكالبة فيها، كونها من الحقوق المطلقة التي لا يجوز تقييدها بأي قيد.¹

أولاً: دعوى إلغاء القرار الإداري

تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها، فينصب النزاع على أساسها على القرار الإداري غير مشروع يطلب فيها إلغاءه وإبطال هذا القرار دون أن تمتد سلطته إلى تعديل القرار أو الحكم بحقوق معينة للطاعن كأصل عام.

يكتسي تنظيم شروط قبول الدعوى أهمية قصوى في أي قانون لأن من خلاله نتعرف على موقف المشرع في مدى جعل القضاء في متناول الأشخاص، المشرع الجزائري خصص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لتحديد شروط رفع الدعوى أمام القضاء وهي الصفة والمصلحة التي تعد شروطاً عامة، بالإضافة إلى بعض الشروط الخاصة التي أوجب المشرع توافرها لرفع دعوى الإلغاء نظراً للآثار التي يخلفها الحكم الصادر بشأنها².

¹ : المرجع نفسه، ص 61.

² : بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، جامعة باتنة، 2008، ص 45.

1- الشروط العامة لقبول دعوى الإلغاء:

تنص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه:¹

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

لذلك فإن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانونا من

صفة (أ) و(ب).

أ- شرط الصفة: يراد بالصفة أن يكون للمدعي حق المطالبة بالحق، فلا تقبل الدعوى إلا

إذا كان المدعي حقا أو مركزا قانونيا لنفسه، تعتبر الصفة جزءا من المصلحة، فصاحب

الصفة في الدعوى هو صاحب المصلحة ذاتها.

ففي ذلك القرار مجلس الدولة:

"تستفيد فئة المجاهدين وذو حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقا للقانون الذي يخول

لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية والاستفادة من أراضي فلاحية".

ب- شروط المصلحة:

من القواعد المستقر عليها قانونا وفقها وقضاء، أنه لا دعوى دون مصلحة، قد أدى

ذهاب مجلس الدولة الفرنسي في نهجه إلى تسيير شروط قبول الإلغاء والتوسيع في مفهوم

¹ : المادة 13 من قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المصلحة التي تبرر قبول الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية المخالفة لمبدأ المشروعية

إلى جدل فقهي كبير في فرنسا حول طبيعة دعوى الإلغاء.¹

يكفي بالنسبة لمن قال أنها دعوى حسية، توافر مصلحة عامة حتى يحق لكل مواطن

رفعها أمام القضاء الإداري، فهي الفائدة التي يجنيها محرك الدعوى الإدارية بالإلغاء من

وراء مباشرة دعواه، ويعود للقاضي الإداري تقدير المصلحة مع مراعاة تاريخ المصلحة

والعمل المطعون فيه والنتيجة المسطرة من قرار القاضي، والطلبات المطروحة في العريضة.

من خصائص المصلحة أيضا أن تكون شخصية أي أن القرار الإداري قد أثر في

رافع الدعوى تأثيرا مباشرا، ومن ثم لا يجوز قبول دعوى الإلغاء من شخص لا تتوفر فيه

المصلحة الشخصية المباشرة في القرار المراد إلغاؤه، كما يجب ان تكون المصلحة حاضرة

ومتواجدة.²

2. الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء:

بعد التأكد من شرطي الصفة والمصلحة يتحقق القاضي من توافر بعض الشروط

الخاصة بالدعوى بصفة مستقلة والمتمثلة في الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه وشرط

احترام الميعاد.

¹ : بوعافية رضا، المرجع السابق، ص46.

² : بوعافية رضا، المرجع السابق، ص47.

أ- الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:

لتطبيق هذا الشرط على المستثمرة الفلاحية فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاية، فقد يكون موضوعها إسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في حالة إخلالهم بواجباتهم، أو منح استقادات لأعضاء جدد بعد إسقاط حقوق منتجين قداماء.

ب- شرط الميعاد:

بالعودة الى القرارات الصادرة عن الولاية في مجال المستثمرات الفلاحية في ظل القانون القديم، نجد أن المشرع لم يحدد مواعيد الطعن في تلك القرارات، وبالتالي يرجع الى القواعد العامة التي يحكمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.¹

ثانيا: دعاوى القضاء الكامل

تعرف دعاوى القضاء الكامل أنها الدعاوى التي يرمي صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء بالاعتراف له بتلك الحقوق أم بالحق في استرجاعها أو التعويض عنها لجبر الأضرار الحاصلة له بسبب الأعمال الإدارية، يمكن حصر دعاوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية إلى دعوى استرجاع الملكية العقارية ودعوى التعويض عن الأضرار.²

¹ : قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² : بوعافية رضا، المرجع السابق، ص48.

- دعوى استرجاع الملكية العقارية:

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

1- دعوى استرجاع الملكية من قبل الأفراد:

أقر المشرع بصدور قانون التوجيه العقاري، حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار قانون الثورة الزراعية بتوافر الشروط المحددة في التشريع، وذلك الموضوعة تحت حماية الدولة.

جاء في المادة 76 من قانون التوجيه العقاري:²

" تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 73-71 المؤرخ 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية³، وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم 63-168 المؤرخ في 09/05/1963 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة".

¹ : بوضيغات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة. 2007، ص 39.

² : المادة 76 من قانون التوجيه العقاري.

³ : القانون 73-71 المؤرخ 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية.

2- دعوى استرجاع الملكية من قبل الدولة:

ليس غريبا أن تكون الدولة مدعية أمام القضاء الإداري كما هو الشأن بالنسبة لاعتبارها مدعي عليها، إذ لم يعتاد الأفراد والقضاء على لجوء الدولة إلى القضاء كمدعية لاستصدار قرارات قضائية للاعتراف لها بحق، أو بفرض اجراء قانوني على خصمها، الذي قد يكون أحد الأفراد أو مؤسسة عمومية أو خاصة أو إدارة أخرى.¹

يخول للوالي في مجال دعوى استرجاع الملكية في إطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع، فيتخذ الإجراءات الكفيلة بحق استرجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يتبين فيه ما يلي:²

أ- مساحة القطع الأرضية المراد استرجاعها وموقعها.

ب- المشروع المقرر إنجازه عليها.

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

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

¹ : بوضيغات سوسن، المرجع السابق، ص40.

² : بوضيغات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2006، ص 190.

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

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

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

أما في إطار أحكام القانون الجديد رقم 10-03، فإنه يمكن تصور ثلاثة أوضاع لاسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية:²

الوضع الأول: نهاية مدة حق الامتياز:

وذلك في ثلاث حالات:

- انقضاء المدة القانونية للامتياز عند عدم تجديده.
- الانقضاء بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز.
- الانقضاء عند اخلال صاحب الامتياز بالتزاماته.

¹ : بوصبيعات سوسن، المرجع السابق، ص191.

² : عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر رسالة دكتوراة دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2011، ص: 101.

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

يمنح الفلاحون المستثمرون أجلا مدته ثمانية عشر (18) شهرا، ابتداء من تاريخ نشر القانون رقم 03-01 المؤرخ في 15 أوت 2010 أي اعتبار من 18 أوت¹ 2010، لإيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي حالة انقضاء الميعاد، وبعد اعذارين يعتبر الفلاحون المستثمرون أو الورثة متخليين عن حقوقهم، ما يخول الإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية.

الوضع الثالث: دراسة الملف

إذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحققا في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمرين الطالبين لحق الامتياز، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولائية يرأسها الوالي الدراسة. عند نهاية الدراسة من طرف اللجنة ولم يقبل الملف يعلم الوالي طالب تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية.²

¹ : القانون رقم 03-01 المؤرخ في 15 أوت 2010 أي اعتبار من 18 أوت¹ 2010.

² : عمر بوجادي، المرجع السابق، ص102.

ثانياً: دعوى التعويض عن الأضرار

التعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية، فقد لا يوفي المرء بتعهد التزم به أو يخل بواجب من الواجبات التي يفرضها القانون.

تدخل دعوى التعويض أمام القضاء الإداري ضمن دعاوي القضاء الإداري ضمن دعاوي القضاء الكامل أو المسؤولية، ويقصد بها الحكم على الإدارة بالتعويض لجبر مختلف الأضرار الحاصلة بالمدعي من جزاء أعمالها المادية أو تصرفاتها القانونية.

في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية، نجد الكثير من الدعاوي التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة ممثلة في الوالي أو في مديرية أملاك الدولة من أدل طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم من جراء الامتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية القضائية بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بالطرق غير القانونية.¹

قد تتعلق الدعوى كذلك بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز، فنصت المادة 26 من القانون رقم 10-3 المؤرخ في 15 أوت 2010 على أن:²

"يكون مبلغ هذا التعويض قابلاً للطعن أمام الجهة القضائية المختصة".

¹ : عمر بوجادي، المرجع السابق، ص 103.

² : المادة 26 من القانون رقم 10-3 المؤرخ في 15 أوت 2010.

المبحث الثاني: منازعات العقار الحضري

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

المطلب الأول: منازعات التنازل عن أملاك الدولة

أمام تزايد حركة البناء والتعمير التي قامت بها الإدارة الجزائرية 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، الأمر الذي أدى بالمشروع الى اصدار القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ثم المرسوم التنفيذي رقم 269/03 في 07 أوت 2003¹.

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

لمعرفة شرعية التنازل عن هذه الأملاك وكذا الأشخاص المستفيدون من هذه العملية ولتبيان المنازعات الناجمة عنها، وجذب التفصيل وفق ما يلي:

¹ : القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ثم المرسوم التنفيذي رقم 269/03 في 07 أوت 2003.

1- الأملاك القابلة للتنازل:

أمام تعدد القوانين المنظمة لعملية التنازل سيتم تحديد هذه الأملاك في إطار أحكام القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.¹

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

تتمثل الأملاك القابلة للتنازل فيما يلي:

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي ألت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1996² والبنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة³.

- المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة وشئون العقارية.

¹ : المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.

² : الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1996.

³ : الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة لمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها

- المحلات المهنية أو التجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1-2-3-4 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والحقوق التجارية المرتبطة بها،¹ والمتعلقة أساسا بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة التي ألت إليها بموجب القانون، وتلك التي تسيروها إدارة أملاك الدولة، وكذا التابعة للجماعات المحلية والنقابات البلدية آنذاك.²

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

:2003

تتمثل الأملاك العقارية القابلة للتنازل في اطار هذا المرسوم في:

- الأملاك العقارية التابعة للدولة
- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري
- بشرط ان تكون مستلمة او موضوعة تحت حيز الاستغلال قبل أول يناير سنة 2004.

¹ : الفقرات 1-2-3-4 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والحقوق التجارية المرتبطة بها.

² : عمر بوجادي، المرجع السابق، ص105.

2. الأملاك غير قابلة للتنازل:

نظرا لتغير المنظومة القانونية لعملية التنازل وأمام تعدد القوانين المنظمة لهذه العملية سيتم تحديد هذه الأملاك في إطار أحكام القانون رقم 81-01 السابق ذكره، ثم في إطار المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.¹

أ- الأملاك غير قابلة للتنازل في القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981: تتمثل الأملاك غير القابلة للتنازل فيما يلي:

- البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بعد تقرير المصالح الإدارية المختصة

- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المرافعة أو التجديد وفقا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتساب

- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية

- البنايات والمحلات ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من قانون المالية لسنة 1981 التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.²

¹ : المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.

² : المادة 88 من قانون المالية لسنة 1981.

- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة وجماعتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة والهيئات العمومية، والمساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية.

ب- **الأملك غير القابلة للتنازل في المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 فبراير أوت 2003:**

يستثنى من البيع في إطار هذا المرسوم الأملك العقارية التالية:¹

- الأملك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول جانفي 2004
- الأملك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كفيات التنازل عنها بموجب نص لاحق

- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية
- الأملك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي

3. **وجوب تسبب رفض التنازل:**

إذا قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية ايجارية تابعة للقطاع العمومي بالرفض وعدم القبول، فعلى الإدارة تسبب رفضها سواء بعدم توافر الشروط المنصوص عليها قانوناً في العقار المراد الحصول عليه أو بكون العقار غير قابل للتنازل.²

¹ : المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.

² : عمر بوجادي، المرجع السابق، ص 107.

ثانيا: الأشخاص المستفيدون من التنازل

يمكن ان يترشح لاكتساب العقارات السكنية القابلة للتنازل، الأشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المتمتعون بصفة المستأجر الشرعي والموفون لالتزاماتهم الايجارية عند تاريخ التنازل والذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة.

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003

على ما يلي:¹

" يتم التنازل عن الأملاك العقارية المذكورة في المادة الأولى من نفس القانون لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعيين من جنسية جزائرية أو الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري، على أساس قيمتها التجارية".

المطلب الثاني: النزاع حول السكن الوظيفي

ان القضاء الجزائري لم يستقر في مجال الاختصاص القضائي من خلال التنازع في الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية.²

أولا: مبدأ فحص المشروعية في قرارات امتياز السكن الوظيفي

ان المبدأ المكرس في قانون الإجراءات المدنية والإدارية هو أن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري هي التي يكون أحد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية أو

¹ : المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.

² : عمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الجزائر 2004، ص46.

المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري، وهي القاعدة العامة لمنح الاختصاص القضاء الإداري وفقا لمعايير تركز اختصاصه لفحص المشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي، الامر الذي يدفعنا بالبحث عن كيفية فحص هذه المشروعية من قبل القاضي الإداري.¹

ثانيا: طريقة فحص مشروعية قرار الامتياز من طرف القاضي

ان قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره تصرفا صادرا بالارادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلا للدعوى الإلغاء، فترتبط المشروعية الخارجية للقرار الإداري بصفة عامة بالأركان الخارجية له، وتتمثل في:

أ- عيب عدم الاختصاص:

يقصد به عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف أو اتخاذ قرار معين، فهو بلا شك +أكثر العيوب الجدية التي يمكن ان تعيب القرار الإداري، وهو من النظام العام يمكن اثارته من قبل أي جهة قضائية يعرض عليها القرار الإداري حتى ولو كان رافع الدعوى مثيرا لوسائل أخرى للإلغاء.²

ب- عيب الشكل والإجراءات:

لاجراء أي قرار اداري يجب مراعاة بعض الاشكال والإجراءات وربما تكون كثيرة وثقيلة، لكن القاضي الإداري لا يشترط احترام جميع الأشكال لأن ذلك يؤدي الى شل النشاط الإداري، وفي مجال قرارات منح السكن الوظيفي فإنه طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم

¹ : المرجع نفسه، ص47.

² : عمر يحيوي، المرجع السابق، ص48.

89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989¹ يجب مراعاة بعض الشكليات سواء في عملية المنح أو الفسخ.

2. فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز:

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

يمكن أن تؤدي منازعات السكنات الوظيفية الى منازعات قضاء كامل، أين تكون سلطات القاضي الإداري واسعة بالنظر الى سلطاته في دعوى فحص المشروعية، تتعلق أساسا بالكشف والبحث عن مدى مساس العمل الإداري بالحق المحمي قانونا، بمناسبة هذا العمل منح المشرع للقاضي الإداري سلطة الفصل بالطرد من السكن الوظيفي فضلا عن سلطته في دعاوى تحميل المسؤولية وفرض تعويضات.²

أولا: سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية

يمكن للقاضي الإداري أن يأمر بالطرد من السكن الوظيفية بسبب فسخ الامتياز أو انعدام سند الأمر.³

¹ : المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتعلق بقرارات منح السكن الوظيفي.

² : عمر يحيوي، المرجع السابق، ص49.

³ : عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2011، ص74.

1- الطرد بسبب فسخ الامتياز:

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

2- الطرد لانعدام الامتياز:

يتعرض للطرد شاغلوا المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند الامتياز، فذكر مجلس الدولة بتاريخ 15-06-2004 ان شغل المساكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند امتياز تحت طائلة الطرد فقرر:

"....حيث أنه واعتبرنا ان مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شكل مساكن فإن هذه المساكن لا يمكن شغلها إلا بمقتضى سند امتياز عملاً بأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989".¹

ثانياً: سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية

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

¹ : المادة 02 من المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989.

بناء على ذلك لا يمكن للشاغل ان يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها الا وفقا لما تقتضيه الترميمات الايجارية، وفي حالة ما اذا قامت الهيئات المستخدمة ذاتها بأعمال التهيئة تحت نفقتها ومسئوليتها بصفة الهيئة المسيرة، فإن أي نزاع من هذا القبيل مع المقاوله المتفق معها تتحملها الهيئة المستخدمة وللقاضي الإداري السلطة الواسعة في فرض التعويضات أو الغرامات ضد هذه الهيئة.¹

¹ : عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص75.

خلاصة الفصل:

تتمثل منازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة والتي يؤول الفصل فيها الى القضاء العادي وبالتحديد الى القاضي العقاري في النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة الفلاحية فيما بينهم، بالإضافة الى النزاعات القائمة بين أعضاء المستثمرة والغير، سواء كان هذا الغير شخصا من أشخاص القانون الخاص أو شخصا من أشخاص القانون العام.

الختامة

عرفت الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة عدة أنماط للاستغلال بدءاً بأسلوب التسيير الذاتي في الفلاحة الذي تم تطبيقه بموجب الأمر رقم 68-653 والذي منحت بموجبه الدولة لمجموعة العمال الفلاحين الدين تتوفر فيهم المدة المحددة في المرسوم رقم 69-15 حق انتفاع غير محدد المدة في شكل استغلالات فلاحية تسيير ذاتيا من قبل جماعة العمال الدين منح لهم المشرع الشخصية المعنوية، ليصدر بعدها الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية، والذي منحت بموجبه الدولة حق الانتفاع المؤبد لمجموع المستغلين الفلاحين في شكل تعاونيات فلاحية تتمتع بالاستقلال المالي.

وبهذا عرف هذا النوع من الأراضي إزدواجية في نمط الاستغلال عن طريق التسيير الذاتي في شكل استغلالات فلاحية، والثورة الزراعية في شكل تعاونيات فلاحية، وبقيت هذه الازدواجية مطبقة حتى أواخر الثمانينات تاريخ صدور القانون رقم 87-19 والذي طبق على الأراضي الفلاحية التي كانت مسيرة ذاتيا والأراضي التابعة لصندوق الثورة الزراعية.

منح هذا القانون لمجموع المنتجين الفلاحين حق الانتفاع الدائم القابل للتنازل، الانتقال للورثة والحجز عليه بموجب عقد إداري وفي شكل مستثمرة فلاحية، وبعد أكثر من عشرين سنة من تطبيق هذا القانون تبين للدولة أنه ترتب عنه العديد من السلبيات لعل أبرزها إهمال الأرض الفلاحية وتحويلها عن وجهتها الفلاحية مع أن هذه الأخيرة تعد من أخصب الأراضي.

ففكرت الدولة في تغيير نمط الاستغلال وتجسد ذلك في القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي، ليتم تبني أسلوب الامتياز كنمط جديد لاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة بموجب أحكام القانون رقم 10-03، والذي منحت بموجبه الدولة لمجموع

المستثمرين الفلاحيين الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية، الحق في استغلال الاراضي الفلاحية في شكل حق امتياز ولمدة محددة.

غير أن المشرع حافظ على نفس طريقة الاستغلال التي جاء بها القانون رقم 87-19 وذلك في شكل مستثمرات فلاحية، إلا أنه منحها بعض الصوصيات التي لم تكن معروفة في القانون السالف الذكر وذلك حتى تحقق النتائج المرجوة والمبنية على الانفتاح على اقتصاد السوق.

النتائج:

- كثرة المنازعات العقارية الفلاحية وتجاذبها بين هرمي القضاء العادي والإداري، مما صعب المهمة على أعضاء المستثمرة الفلاحية لمعرفة الجهة القضائية المختصة بنظر النزاع، بل أن الأمر اختلط على القاضي نفسه، إذ رأينا أن القاضي العقاري كثيرا ما أخطأ وفصل في منازعات ذات طابع إداري، وذات الأمر ينطبق على القاضي الإداري الذي فصل في منازعات عقارية فلاحية لا شأن له بها، لدخولها ضمن اختصاص القضاء العقاري.

- كثرة الإدارات المعنية بمنازعات العقار الفلاحي المملوك ملكية خاصة للدولة، حيث يجد أعضاء المستثمرة الفلاحية أنفسهم في مواجهات لا حصر مع العديد من الإدارات المعنية: مديرية المصالح الفلاحية، مديرية أملاك الدولة، بنك الفلاحة والتنمية الريفية، مديرية البناء والتعمير..

مما يصعب الأمر عليهم لتحديد الجهة الإدارية المخولة قانونا لتوجيه الدعوى ضدها. نأخذ على المشرع الجزائري إنشاءه ووضع له للديوان الوطني للأراضي الفلاحية تحت وصاية وزير الفلاحة، مما قضى تماما على مشاركة الجماعات المحلية، ولاسيما البلديات الريفية في

تسيير وتوجيه الحفظة العقارية الفلاحية، الأمر الذي يزيد في تركيز القرارات، مما يعود بالتأكيد سلبا على السياسة العقارية الفلاحية.

توصيات:

1. حل إشكالية الحقوق المكرسة بموجب عقود عرفية إما بتطبيق أحكام الالتصاق المنصوص عليها في القانون المدني وذلك عن طريق تعويض صاحب العقد العرفي عن تلك الأغراض التي أقامها في ملك الغير، ومعاينة المستفيد الأصلي على هذا التصرف غير القانوني، أو أن تمنح الدولة لهؤلاء حق الامتياز على الأراضي الفلاحية المتوفرة عرفانا لهم بإخلاصهم في خدمة الأرض وتشجيعا منها على تعزيز علاقة الفلاح بالأرض.

2. يجب على الدولة أن تضمن تطبيق النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة بالقانون 03-10 وذلك بضمان عدم تدخل الإدارة في تنظيم القطاع الفلاحي العمومي بموجب تعليمات ومناشير، لأن الواقع أثبت أن الإدارة في العديد من الحالات تجاوزت اختصاصها وسنت أحكاما تتعارض مع نصوص قانونية ثابتة.

3. انشاء هيئات متخصصة في العقار الفلاحي على مستوى البلديات مهمتها النظر في المنازعات المتعلقة بالمستثمرين الفلاحيين وجوبا قبل اللجوء إلى القضاء.

4. حث المستثمرين عن طريق نصوص قانون ملزمة إلى تطوير مداركهم العلمية وذلك عن طريق اللجوء لدورات تكوينية في مجال تقنيات الزراعة الحديثة معدة من طرف

خبراء ومتخصصين في الجانب الفلاحي والتكنولوجي في هذا القطاع وذلك تحت

إشراف الدولة والمتمثلة في المعاهد التكوين المهني.

5. تفعيل الرقابة والمتابعة المستدامة والدائمة والمباشرة والفعالية في الميدان بكل شفافية

وعدم مجرد حبر على ورق ولذا لا بد من تدعيم الديوان الوطني للأراضي الفلاحية

بكل الوسائل المالية والبشرية، قصد التحكم بالمهام المسندة إليه على أكمل وجه.

قائمة المصادر و المراجع

أولاً: القوانين

1. القانون رقم 08-16 المتعلق بالتوجيه الفلاحي.
2. القانون رقم 16-09 المتعلق بترقية الاستثمار.
3. المرسوم التنفيذي رقم 05-413 لمنح القروض للفلاحين والتكفل بدورات لتكوين المستثمرين في الفلاحة من حساب التخصيص رقم 067-302.
4. الأمر رقم 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.
5. المرسوم التنفيذي رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
6. القانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 الذي جاء محل المرسوم التنفيذي رقم 83-352 المؤرخ في 25 ماي 1983.
7. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975.
8. المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.
9. دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 2020.
10. القانون 11/91 و المرسوم التطبيقي له رقم 186/93.
11. القانون 21/04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.
12. قانون رقم 22-13 مؤرخ في 12 يوليو 2022 المتضمن تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

13. المادة 06 من القانون رقم 19-87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.
14. القانون الجديد رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة.
15. قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
16. القرار رقم 017891 المؤرخ في 12/07/2005 الذي كرس مبدأ إدماج الأراضي الفلاحية القانون رقم 87-19 في القطاع العمراني مقابل تعويض.
17. الأمر رقم 26-95 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.
18. المادة 13 من قانون رقم 22-13 مؤرخ في 13 ذي الحجة عام 1443 الموافق 12 يوليو سنة 2022، يعدل ويتم القانون رقم 08-09 المؤرخ 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن
19. القانون 73-71 المؤرخ 08/11/1971 المتعلق بالثورة الزراعية.
20. القانون رقم 03-01 المؤرخ في 15 أوت 2010 أي اعتبار من 18 أوت 2010.
21. القانون رقم 10-3 المؤرخ في 15 أوت 2010.
22. القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 ثم المرسوم التنفيذي رقم 269/03 في 07 أوت 2003.
23. المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.

24. الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1996.
25. الأمر رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.
26. القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والحقوق التجارية المرتبطة بها.
27. المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003.
28. المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتعلق بقرارات منح السكن التوظيفي.

29. المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989.
30. مشروع اعداد القانون رقم 87-19 المتعلق بتحديد كفاءات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

ثانيا: الكتب

1. أحمد صنوبر، دور التسجيل والشهر العقاري في ضبط الملكية العقارية الخاصة، مجلة المحكمة العليا، عدد02، الجزائر، 2012، ص 108.
2. أمر يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة و الجماعات المحلية ، طبع في 2001 ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع .
3. بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبع في 2003 .
4. بوعافية رضا، أنظمة استغلال العقار الفلاحي في الجزائر، جامعة باتنة، 2008.

- الجيلالي عجة، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص الى
الخصوصية في المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.
5. حكيمة كحيل، تحويل حق الانتفاع الدائم الى امتياز في ظل القانون رقم 03/10، دار
هومة، الجزائر، 2013.
6. حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، د ط ، دار هومه للطباعة و النشر
و التوزيع .
7. حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، طبعة ثانية منقحة ومزودة في ضوء آخر
التعديلات و أحدث الأحكام دون طبعة ، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع.
8. حمدي باشا عمر وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه، 2013.
9. حمدي باشا عمر : مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومه، سنة
2004.
10. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومه، 2004.
11. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع
الجزائري، الطبعة السابعة، دار هومة، الجزائر، 2011.
12. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، الجزء
الثامن، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، بيروت، 2001.
13. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، أسباب كسب الملكية، الطبعة
الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010.

14. عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.

15. عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة المال العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.

16. فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2014.

17. ليلي زروقي، التقنيات العقارية، الجزء الأول، العقار الفلاحي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.

18. ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2010.

ثالثا: الرسائل الجامعية

1. اسلام شريفي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.

2. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، طبع في 2002.

3. أعرم يحيوي، الوجيه في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومة، الجزائر، 2008.

4. بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية، 2010.
5. بن طيبة صونية، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، طبعة 2010، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع.
6. بوزاد إدريس، الحق في التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري بين التقدير الإداري والضمانات المقررة قانونا وقضاء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2017.
7. بوزيد إدريس، التعويض عن نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع تحولات الدولة كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2009 .
8. بوصبيعات سوسن، الطبيعة القانونية لحق المستفيد من المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة. 2007، ص 39.
9. بومزبر باديس ، النظام القانوني للأموال العامة في التشريع الجزائري ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع الإدارة العامة و إقليمية القانون جامعة منتوري قسنطينة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية 2011 / 2012 .
10. جيهاد الحمزة ، الحماية المدنية للملكية العقارية الخاصة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، المركز الجامعي سوق أهراس ، معهد العلوم القانونية والإدارية ، تخصص قانون عقاري ، السنة الجامعية 2007 / 2008 .

11. حازم عزوي، اليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010.
12. خالد أحمد ، القيود الواردة على الملكية العقارية الخاصة والمقررة للمصلحة العامة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع القانون العقاري ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق السنة الجامعية، 2013.
13. دحموش فايزة ، إمتيازات السلطة العامة و الهيئات غير العمومية ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام ، جامعة الجزائر 1 ، كلية الحقوق ، السنة الجامعية، 2015.
14. رحايلية عماد الدين، الوسائل القانونية إثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2014 .
15. الطالب غيتاوي عبد القادر ، الضمانات التشريعية و القضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية دراسة مقارنة ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، السنة الجامعية، 2016.
16. عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو ، 2011.

رابعاً: المجلات والملتقيات العلمية

1. عبد العزيز نويري، المنازعة الإدارية في الجزائر، تطورها وخصائصها، مجلة مجلس الدولة، عدد08، 2006.
2. ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية، العقار الخاص، مجلة المحاماة، عدد04، 2014.

الفهرس

الواجهة

الإهداء

تشكرات

قائمة المختصرات

أ..... مقدمة

الفصل التمهيدي: مفاهيم عامة

6..... تمهيد:

7..... المبحث الأول: مفهوم المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري

7..... المطلب الأول: تعريف المستثمرة الفلاحية في القانون الجزائري

8..... المطلب الثاني: تعريف المستثمرات الفلاحية في التشريع الجزائري فقها

9..... المبحث الثاني: التعريف الاقتصادي للمستثمرة الفلاحية وعناصرها

9..... المطلب الأول: التعريف الاقتصادي للمستثمرة الفلاحية

9..... المطلب الثاني: عناصر المستثمرة الفلاحية

13..... خلاصة الفصل:

الفصل الأول: صلاحيات القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة

14..... تمهيد:

15..... المبحث الأول: النزاع حول اثبات الملكية العقارية للخواص

15..... المطلب الأول: اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق المصرح بها

21..... المطلب الثاني: اثبات الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير المصرح بها

29..... المبحث الثاني: نزاع حول الملكية الخاصة للمنفعة العامة

30..... المطلب الأول: مفهوم نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة

30..... المطلب الثاني: دعاوى الإلغاء والتعويض قرارات نوع الملكية للمنفعة العامة

46..... خلاصة الفصل:

الفصل الثاني: صلاحيات القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية العامة

- تمهيد: 48
- المبحث الأول: منازعات العقار الفلاحي: 49
- المطلب الأول: معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية 49
- المطلب الثاني: دعاوي المطروحة أمام القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية 61
- المبحث الثاني: منازعات العقار الحضري 70
- المطلب الأول: منازعات التنازل عن أملاك الدولة 76
- المطلب الثاني: النزاع حول السكن الوظيفي 77
- خلاصة الفصل: 80
- الخاتمة 82

قائمة المصادر و المراجع

الفهرس

تبنى المشرع الجزائري في القانون رقم 10-03 نمط الامتياز في استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة والذي منح بموجبه للمستثمر الفلاحي الحق في الاستغلال في شكل مستثمرة فلاحية، محافظا بذلك على ما جاء به القانون رقم 87-19 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية، غير أنه أعطاهم أهداف ذات أبعاد اقتصادية استثمارية بحتة تعتمد على المبادرة الشخصية للمستثمر الفلاحي وانسحاب الدولة من النشاط الفلاحي. مكتفية بتوفير آليات الدعم، وتظهر من خلال النقاط الجديدة التي جاء بها القانون الجديد.

الكلمات المفتاحية: المستثمرة الفلاحية، المستثمر، الاستثمار، التعاونية الفلاحية، الشراكة.

Abstract of Master's Thesis

In Law No. 10-03, the Algerian legislator adopted a pattern of concession in the exploitation of agricultural lands belonging to the private property of the state, according to which he granted the agricultural investor the right to exploit in the form of agricultural land, maintaining instead what was stated in Law No. 87-19 related to agricultural investments, but it gave it Objectives with purely economic investment dimensions depend on the personal initiative of the agricultural investor and the state's withdrawal from agricultural activity, content with providing support mechanisms, and they appear through the new points brought about by the new law.

Keywords: agricultural investor, investor, investment, agricultural cooperative, partnership.