

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عمار ثليجي بالأغواط
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة:

رفع الدعاوى العقارية أمام القضاء الإداري

رسالة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون العقاري

إشراف الأستاذ :

- النوعي أحمد

إعداد الطالبة :

- بن قانة رحمة

الأستاذ..... بن صالح الحاج عيسى..... رئيسا
الأستاذ..... خضرون عطاء الله..... مناقشا
الأستاذ..... النوعي أحمد..... مشرفا

السنة الجامعية

2020/2019

شكر وعرفان

نحمد الله حمد الشاكرين ونثني عليه ثناء الشاكرين ان وقتنا
وسدد خطانا لاتمام هذا الجهد المتواضع
وعملا بقوله صلى الله عليه وسلم : 'من لم يشكر الناس لم يشكر الله'
تقدم بجزيل الشكر والعرفان للاستاذ الفاضل " النوعي احمد" المشرف
على بحثنا

والذي لم يتوانى عن تقديم توجيهاته القيمة وإرشاداته ونصائحه لي
كما لا ننسى ان أشكر كل من ساعدني من قريب أو بعيد من اهل
واخوان وزملاء

الى من ساعدني على كتابة وطبع المذكرة
وان كنت عاجزة عن شكر الجميع فعند الله خير الجزاء

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى :

{ من قال فيهم الله عز وجل و قضى ربك ألا تعبدوا إلا إياه وبالوالدين إحسانا }

إن الحمد لله، نحمده ونشكره، كما ينبغي للجلال وجهه وعظيم سلطانه
أهدي ثمرة جهدي إلى من قال فيهما سبحانه وتعالى: (ولا تقل لهما أف
ولا تنهرهما وقل لهما قولا كريما)

إلى الوالدين العزيزين الكريمين

إلى إخوتي الأعزاء

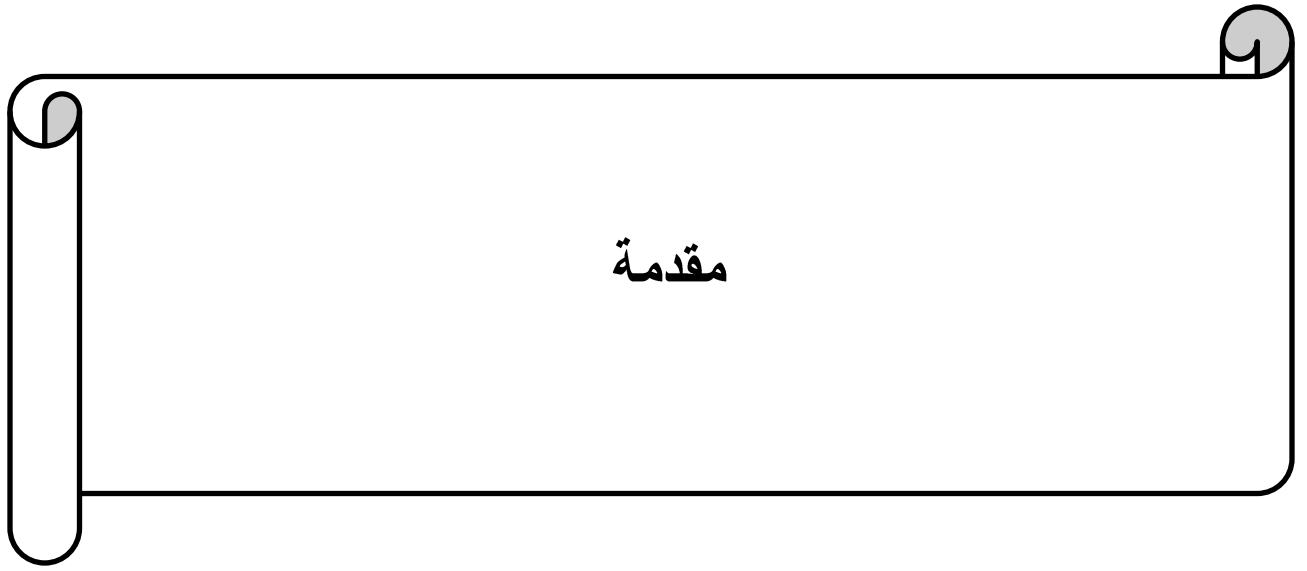
إلى أقاربي وأصدقائي وأساتذتي

إلى مسعودة زعاك وأمينة عماري

رحمة بن قاننة

قائمة المختصرات

الرمز	المعنى
ق.ا.م.ا	قانون الاجراءات المدنية والادارية
م.د	مجلس الدولة
م.ا	المحكمة الادارية
ر.م.ش.ب	رئيس المجلس الشعبي البلدي
ج.ر	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



مقدمة

رغم تبني المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بدأت بوادره من خلال صدور أول قانون ينظم مهنة التوثيق، في الجزائر سنة 1970 جاء الأمر، 74-75 المتعلق بالمسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري لينص المشرع على ذلك صراحة ويعلن عن تخليه عن النظام السابق المتبع وهو نظام الشهر الشخصي وصدور المرسوم رقم 62-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ومع ما اتبع ذلك من نصوص قانونية قصد إتمام عملية المسح العقاري إلا أن عملية مسح الأراضي العام لم تتم بعد ومع العلم أنه ورغم التوجه الجديد إلى تغيير النظام الذي يحكم عملية الشهر العقاري إلا أنه لا يزال يأخذ بنظام الشهر الشخصي خاصة مع صعوبة إتمام عملية المسح لعدة أسباب منها تلفتها الباهظة إضافة إلى العوائق الميدانية، والاعتراضات التي تواجه الأعوان المكلفين بعملية المسح العقاري كل هذه العوامل، إضافة إلى ما يثار حول حجية دفتر العقاري الذي يمنح بعد إتمام عملية الشهر ويطعن فيه.

كل ما سبق وغيره الكثير، مما أدى إلى وجود منازعات عقارية معقدة طرحت وما تزال أمام القضاء الجزائري بنوعيه فالمنازعات العقارية منها ما يختص بها القاضي الإداري ومنها ما يختص بها القاضي العادي وحتى القاضي الجزائري وما يهمن هنا ما يطرح من منازعات عقارية أمام القاضي الإداري العديدة والمعقدة والمتعددة.

الأسباب ويعد أهم هذه الأسباب على الإطلاق هو كما اشرت عدم إتمام عملية المسح العام للأراضي وتحديد ملكية الأفراد وملكية الهيئات الإدارية رغم البدء فيه منذ سنة 1975 إضافة إلى كثرة النصوص القانونية، التي تنظم المجال العقاري فنجد أن القانون العقاري في حد ذاته مزيج بين القانون العام والقانون الخاص.

هذا ما أدى بصورة كبيرة إلى كثرة الدعاوى العقارية، التي ترفع أمام القاضي الجزائري، فالدعاوى العقارية، قد يختص بها القاضي العادي والقاضي الإداري وحتى القاضي الجزائري وعليه فمن الضروري تحديد مجال إختصاص كل منهم تبعا لطبيعة النزاع والأشخاص رافعي الدعاوى لأن النزاع العقاري ليس دائما بالضرورة يخضع للقضاء العادي وعليه فإن الدعاوى العقارية متنوعة، كما قد يسود الإعتقاد خاصة مع إستحداث القسم العقاري، إن أهم الدعاوى هي التي يختص بها، هذا

الأخير، وأنا في بحثي هذا سأتناول موضوع الدعاوى العقارية أمام القضاء الإداري والتي لا تخلو من التعقيد خاصة وأن القاضي الإداري يجد نفسه أحيانا ملزما بالرجوع إلى قواعد القانون الخاص رغم عدم تخصصه وهو أمر وجبت الإشارة إليه مع كثرة المنازعات العقارية التي تعرض أمام القاضي الإداري، وهو ما يبرز أهمية التطرق لهذا الموضوع وخاصة مع قلة الدراسات المتخصصة، لمثل هذه المواضيع مقارنة مع البحوث التي خصصت لما يطرح أمام القضاء العادي فاختصاص القاضي الإداري لا يقل أهمية عن إختصاص القاضي العادي، وهو ما دفعني لإختيار هذا الموضوع للبحث في اهم الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري بالنظر فيها وإبراز سلطاته في هذه الدعاوى تماشيا مع التطور في النصوص القانونية، ومن جهة أخرى لقلة البحوث المتخصصة التي تلقي الضوء على دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية التي تعرض أمامه، وهذا في محاولة من فضاء البحث في المجال العقاري وتنويعه، حيث أن الدعاوى التي يختص بها القاضي الإداري عديدة كما سترون دور القاضي الإداري فيها مهم ولطاته فيها تختلف حسب الهدف منها ودور القاضي يتماشى مع النصوص القانونية التي تحكم المجال العقاري والتي هي غير مستقرة حيث تخضع لعديد التعديلات وبذلك يجدر بي التنويه مرة أخرى لأهمية التطرق لمثل هذه المواضيع خاصة مع التطور المستمر لتدخل الإستثمار في المجال العقاري، وعليه فإن دراستي لهذا الموضوع ستشمل أهم جوانب القانون العقاري وذلك طبقا للنصوص الأساسية، وتحديد الدعاوى الناتجة عن المنازعات العقارية فيها، وإبراز دور القاضي الإداري فيها ومآل هذه القضايا المعروضة، مع التطرق لتطبيقاتها أمام القضاء الإداري وأشير إلى أنه خلال إعدادي لهذا الموضوع قد واجهتني صعوبات في البحث: قلة المراجع المتخصصة، فالمراجع في القانون العقاري هي قليلة خاصة بمقارنتها بفروع القانون الأخرى، وفي موضوع بحثي مع قلة المراجع في القانون العقاري نجد قلة من العناوين والكتابات في مثل هذه المواضيع التي يختص أغلب البحوث فيها على ما يطرح أمام القضاء العادي مع أن القضايا التي ينظر فيها القاضي الإداري عديدة وجديرة بالإهتمام وهو ما لمستته عند إعدادي لهذا الموضوع ومع كثرة المنازعات العقارية التي تطرح أمام القاضي الإداري فإنني سأطرح الإشكالية التالية:

ما هي أهم الدعاوى العقارية التي تعرض أما من القاضي الإداري؟ وإلى أي سلطة تصل سلطات القاضي الإداري؟.

ولمعالجة هذا الموضوع فإنني سأعتمد في دراستي على إتباع المنهج الوصفي خاصة في تناولي للمواضيع الأساسية التي تحكم المجال العقاري وما تثيره من إشكاليات أمام القاضي الإداري كما سأعتمد على إتباع المنهج التحليلي خاصة في الوقوف عند سلطات القاضي الإداري في الدعاوى العقارية، والإجابة على الإشكالية إقتراح الخطة التالية:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري

المبحث الأول: صور الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري.

المطلب الأول: الدعاوى العقارية الناتجة عن منازعات الأملاك الوطنية والأملاك الشاغرة وشهادة الحيازة.

المطلب الثاني: الدعاوى العقارية الناتجة عن منازعات المتعلقة بالشهر العقاري والسكنات الوظيفية.

المطلب الثالث: الدعاوى العقارية الناتجة عن منازعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير وعن نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة.

المبحث الثاني: شروط وإجراءات رفع الدعاوى العقارية أمام القاضي الإداري.

المطلب الأول: شروط رفع الدعاوى العقارية أمام القاضي الإداري.

المطلب الثاني: إجراءات رفع الدعاوى العقارية أمام القاضي الإداري.

الفصل الثاني: سلطات القاضي الإداري في الدعاوى العقارية.

المبحث الأول: دور القاضي الإداري في الدعاوى العقارية.

المطلب الأول: في مجال منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية وفي منازعات التهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: في مجال منازعات تصرف الدولة في أملاكها العقارية أمام القاضي الإداري وفي منازعات التحقيق العقاري 02.07.

المبحث الثاني: القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية وطرق الطعن فيها.

المطلب الأول: القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية.

المطلب الثاني: طرق الطعن في القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدعوى العقارية التي
يختص بها القاضي الإداري

تمهيد:

نظرا لكثرة المنازعات العقارية والتي أفرزت عدة مشاكل، هذا ما ادى إلى القيام برفع دعاوى قضائية عقارية أمام القاضي الإداري الذي يقوم إختصاصه على المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع في قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ونص على ذلك في المادتين 800 و801 منه، هذا كقاعدة عامة اخذ بها المشرع الجزائري، وترد على قاعدة المعيار العضوي إستثناء يكون فيه إختصاص القاضي الإداري بناء المعيار الموضوعي، وذلك بحكم ما تتضمنه النصوص الخاصة، وهو ما أكد عليه قانون الإجراءات المدنية والإدارية حينما أكد على ضرورة مراعاة النصوص الخاصة، وعليه فإني سأتطرق في هذا الفصل إلى الإطار المفاهيمي للدعوى العقارية التي تعرض أمام القاضي الإداري وما تثيره من إشكالات، وذلك ليس على سبيل الحرص حيث أن المنازعات العقارية عديدة ومشعبة ومسألة حصرها أمر يصعب حدوثه، ثم سأتطرق بعد ذلك إلى شروطها وإجراءات رفع الدعوى العقارية، وإقامتها أمام القضاء الإداري في المبحث الثاني.

المبحث الأول: صور الدعوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري

تتنوع الدعوى العقارية حسب مواضيع النزاع والتي نجدها في القوانين الخاصة التي تحكم العقار وهي متنوعة ومنتشرة، وكل المنازعات العقارية التي تكون الإدارة طرفاً فيها تخضع مبدئياً وكقاعدة عامة وتطبيقاً للمعيار العضوي للقاضي الإداري، إلا ما استثني بنص خاص، وما يهمنا هو إختصاص القاضي الإداري بالنظر في الدعوى العقارية وقبل التطرق إلى قواعد الإختصاص سأعرض أهم الدعوى العقارية والتي من خلالها سأبرز دور القاضي الإداري لاحقاً، في الفصل الثاني مع تطبيقات قضائية، وبالتالي سأطرق إلى أهم الأنواع التي تتضمنها النصوص القانونية الأساسية، قانون الأملاك الوطنية، وقانون التوجيه العقاري، وفي قانون التهيئة والتعمير وقانون نزع الملكية للمنفعة العامة، وذلك من خلال المطلبين التاليين:¹

المطلب الأول: الدعوى العقارية الناتجة عند منازعات الأملاك الوطنية ومنازعات الأملاك

الشاغرة وشهادة الحيابة

تعتبر الدعوى العقارية الناتجة عند منازعات أملاك الدولة من أهم المنازعات التي تطرح على القضاء الإداري وسأطرق إلى ذلك، الدعوى المرتبطة بقانون الأملاك الوطنية في الفرع الأول ثم بعد ذلك إلى المنازعات المرتبطة بالأملاك الشاغرة تبين فيها ملكية الدولة الأملاك الشاغرة وشروط التصريح بالشغور، وفي فرع ثالث إلى الدعوى التي تنتج عند منازعات شهادة الحيابة من خلا الفروع التالية:

الفرع الأول: الدعوى العقارية الناتجة عند منازعات الأملاك الوطنية

كما ذكرنا سابقاً فإن المنازعات العقارية التي تكون الإدارة طرفاً فيها تكون من إختصاص القضاء الإداري طبقاً للمعيار العضوي كقاعدة عامة وفقاً لنص المادتين 800 و 801 من «ق.إ.م.إ.» إلا أن هناك إستثناء منصوص عليه في المادتين 55 و 56 من قانون 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية² المعدل والمتمم التي تمت على أنه إذا تعلق

- نويري عبد العزيز: المنازعة الادارية تطورها وخصائصها، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، العدد 08، لسنة 2006، ص 50. ¹

- المرجع نفسه، ص 52²

الأمر بمنازعات تخص مؤسسات إقتصادية مخول لها قانوناً، إستعمال صلاحيات السلطة العامة، أو إتخاذ قرارات ذات طابع تنظيمي بحكم شغلها لجزءاً من الأملاك الوطنية العمومية أو تسييرها لمواقف عامة، فإن أحكام القانون الإداري هي التي تطبق عليها، أما بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالأملاك الوطنية الخاصة، فإن جزء منها يختص به القضاء الإداري، ولكن أهم ما يجب ان يتحقق منه القاضي المطروح عليه النزاع المتعلق بالأملاك الوطنية هي تحديد الهيئة الإدارية، المحول لها قانوناً رفع دعاوى أو توجيه دعاوى ضدها، فإذا كان النزاع يتعلق بالملكية فإن المادة 125 من قانون الأملاك الوطنية تنص صراحة على أن رئيس البلدية بالنسبة للأملاك الوطنية التي تعود ملكيتها للبلدية، والوالي بالنسبة للأملاك التابعة للولاية، ووزير المالية بالنسبة للأملاك الوطنية التابعة للدولة هم وحدهم المؤهلون لتمثيل الدولة، البلدية والولاية أمام القضاء سواء كمدعين أو مدعى عليهم في المنازعات المتعلقة بالإثبات أو التشكيك في الملكية الوطنية، وأكدت المادة 183 وما يليها من المرسوم رقم 454/91 كيف يوزع التمثيل أمام القضاء كما يسمح لوزير المالية أن يكلف مديرية أملاك الدولة بتمثيل الدولة أمام القضاء وهو ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد، إذ يقوم بإصدار قرار يمنع بموجبه توكيل عام لمديري أملاك الدولة في تمثيل الدولة القضاء، ولا يمكن هيئة مسيرة للأملاك دون هؤلاء أن تقاض في مثل هذه المنازعات في غياب المالك أو ممثله القانوني، فلا يمكن رفع دعوى للمنازعة في الملكية ضد المستثمرة الفلاحية التي لا تملك سوى حق الإنتفاع أو ضد وزارة الفلاحة التي مصلحة مسيرة وليست مالكة ولا مؤهلة قانوناً لتمثيل المالك، في حين يمكن الإكتفاء¹ بالجهات المسيرة إذا كان النزاع لا يشكك في الملكية كأن يتعلق الأمر بإصلاح الضرر الناتج عند خطأ في التسيير أو إخلال بالتزام تعاقدية يربط المدعي بالهيئة المسيرة، لكن إستثناء لهذه القاعدة العامة، فقد أوردت المادة 171 من المرسوم رقم 454/91 على أنه يحق للمؤسسات العمومية المكلفة من طرف الدولة بتسيير مرافق عامة أو أداء مهمة منفعة عمومية أن ترفع دعاوى الملكية

¹ - نوويري عبد العزيز: المنازعة الادارية تطورها وخصائصها، المرجع السابق، ص58

والحيازة لحماية الأملاك الوطنية العمومية التي تشغلها في حالة تعرضها للاعتداء من طرف الغير.¹ فعندما يخول القانون لها بصفة إستثنائية صلاحية ممارسة السلطة العامة عندما توكل للمؤسسة العمومية الإقتصادية تسيير مرفق عام، فالمشرع هنا يأخذ بالمعيار المادي المرتكز على طبيعة النشاط وموضوعه، وهو ما يحدث عندما يخول القانون لتلك المؤسسة صلاحية تحقيق مصلحة عامة.

كما يدخل ضمن منازعات أملاك الدولة منازعات العقار الصناعي، فالعقود الإدارية التي تبرمها الدولة تكون من إختصاص القضاء الإداري عملاً بالمعيار العضوي، وهذا بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب قانون 11/82 وكذلك المادة 151 من قانون المالية لسنة 1985، وكذلك بالنسبة لعقد الإمتياز في إطار قانون 93/12 المتعلق بترقية الإستثمار وخاصة المرسوم التنفيذي رقم 320/94 المتضمن المنطقة الحرة كذلك ما جاء به في هذا المجال الأمر 03/01 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتضمن تطوير الإستثمار المعدل والمتمم.²

وآخر تعديل له هو بموجب قانون المالية لسنة 2013 وبالتالي ستركز دراستنا على أهم العقود الإدارية، عقد التنازل الذي كان معمول به سابق وعقد الإمتياز وفق دفتر الشروط المعمول به حالياً الغير قابل لتحويله إلى التنازل.

بالنسبة لعقد التنازل: كان سابقاً يتم بواسطة عقد التنازل المبرم في إطار قانون 11/82 المتعلق بالإستثمار الوطني الخاص وهذا العقد هي عقد إداري، كما أنه في ذلك التاريخ لم يكن يعرف ما سمي بالأملاك الوطنية الخاصة ، بل كانت كل العقارات المتنازل عليها لفائدة المستثمرين تدخل ضمن مفهوم

1- قانون رقم 01/88 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية .ج.ر العدد 2 ، المعدل بالمرسوم التشريعي رقم 08/94 المؤرخ في 26/05/1994 ج.ر العدد 33، وبالأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتقسيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصصتها ج.ر العدد 47، وتمت المصادقة عليه بموجب القانون 17/01 ج.ر.العدد 62

2- بوجردة مخلوف : العقار الصناعي-دار هومة-الطبعة الثالثة 2009-صفحة 105

3 - المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 يحدد شروط إدارة الملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها وبضبط كفاءات ذلك.ج.ر. العدد 60.

4- حمدي باشا عمر-ليلي زروقي نفس الرجوع ص-105.

5- نويري عبد العزيز: المنازعة الإدارية تطورها وخصائصها، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة، العدد 08 لسنة 2006 ص 50.

6- بوجردة مخلوف : العقار الصناعي-دار هومة-الطبعة الثالثة 2009-صفحة 105

أملك الدولة التي كانت تعتبر عمومية فقط، وقد برز هذا التنازل بأكثر دقة في إطار قانون المالية لسنة 1985، حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عند الوالي، وتتم إجراءات تحويله إلى عقد إداري صالح أملك الدولة وذلك بعد تسجيله وسهره، ومهما يكن فإن عقد التنازل بهذه المميزات هو عقد إداري وأحد أطرافه شخص إداري الأمر الذي يحتم إختصاص القاضي الإداري في كل المنازعات المتعلقة بفسخه، حيث يمثل الوالي أمام القضاء مدير أملك الدولة في المطالبة بفسخ هذا العقد وذلك حسب درجة التقاضي.

- هذا ويمكن الإشارة إلى أن سبب فسخ عقد التنازل كان مصحوبا بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاصة به، يتعلق بمدى إنجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه حسب الكيفيات والآجال المنصوص عليها في دفتر الشروط، وفي حالة عدم إنجاز المشروع في الآجال المحددة، فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الإستثمار تحرر محضرا إداريا، وتحيل الملف إلى مدير أملك الدولة المختص إقليميا حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء ويكون الحكم القضائي الصادر بالفسخ هي حكم تقريبي وليس منشأ، لأن الفسخ هنا تقرر بقوة القانون، وتم النص عليه سابقا في دفتر الشروط، ونستنتج مما سبق ذكره أن منازعات عقد التنازل على العقار الصناعي في إطار الإستثمار من 1982 إلى غاية 1993 كانت من إختصاص القاضي الإداري.¹

بالنسبة لعقد الإمتياز: هذا العقد حديث النشأة ظهر إلى الوجود بعد صدور قانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم والذي ميز لأول مرة بين الأملاك الوطنية العمومية للدولة والأملاك الوطنية الخاصة للدولة، فعقد الإمتياز الذي يمنح وفق دفتر الشروط بموجب الأمر 03/01 المتعلق بتطوير الإستثمار المعدل والمتمم قد يقع على الأملاك الوطنية الخاصة، وفي كل الحالات هومن إختصاص القاضي الإداري كقاعدة عامة، وبالتالي فإن أساس إختصاص القاضي الإداري يكون كما يلي: إذا تعلق الأمر بمنح حق الإمتياز وفي مرحلته الأولى كالمنازعة في قرار وكالة ترقية الإستثمار ودعمه ومتابعته الرامي

¹ - بوجردة مخلوف: مرجع سابق ص 106.

إلى رفض منح حق الامتياز، في مرحلته الأولى كالمنازعة في قرار وكالة ترقية الاستثمار ودعمه ومتابعته الرامي إلى رفض منح الإمتياز أو عدم الرد على طلب الإمتياز في آجال محددة، فإنه يمكن في هذا القرار المذكور اعلاه أمام القاضي الإداري على أساس المعيار العضوي المنصوص عليه في المادة 800 من «ق- إ.م.إ.».

- في المرحلة الثالثة و المتعلقة بفسخ عقد الإمتياز، فإنه كقاعدة عامة يكون من اختصاص القضاء الإداري خاصة إذا كان واقعا على أملاك وطنية عمومية، لأن هذا الأخير يكون على شكل عقد شغل للأمكنة، كما يكون على شكل ترخيص بالإستغلال كما هي الحال بالنسبة للمنطقة الحرة. وعليه فإنه من اختصاص القاضي الإداري بصفة مطلقة على أساس توفر المعيار العضوي و الموضوعي في هذا العقد الذي يحتوي مواصفات القرار الإداري بالإضافة إلى منع حق الإمتياز في هذه العقارات التابعة للأملاك العمومية يتم بناء على دفتر الشروط.¹

المنازعات المتعلقة بالتشكيك في الملكية: حيث أن قضاة الموضوع لم ينفعوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخصية الاعتبارية كما ذهب إليه الطاعنون خاصة ان المادتين 13 و 14 من القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم أقرتا للمستثمرة الفلاحية صفة شراكة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الأهلية القانونية إنما اشترطوا صحة الدوى المرفوعة من ما ضدها أن تقحم فيها الجهة المالكة كتعلق الدعوى بالملكية ولكن أعضاء المستثمرة لا يتمتعون إلا بحق إنتفاع دائم على الأرض الممنوحة للمستثمرة من طرف الدولة كما نصت عليه المادة 06 من القانون المذكور، وبقضائهم كما فعلوا فإن قضاة الموضوع لم يخالفوا القانون بل طبقوا ضمنا احكام القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية سيما المواد 125/10 منه وكذا المادة 183 من المرسوم رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 والمتضمن شروط غدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة، القضاء

¹ - بوجردة مخلوف: مرجع سابق ص 107-108.

الإداري هي المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة حق الرقبة.¹

شروط إسقاط حق الإنتفاع: من المقرر قانونا أنه في حالة إقتراف المستغلين للأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية إحدى المخالفات أو الإخلالات الواردة في المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 51/90 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من القانون رقم 19/87، يرفع الوالي القضية إلى القاضي المختص المكلف بالنظر في سقوط الحقوق العقارية وفي تعويض الأضرار المتسبب فيها، وملل كان الثابت، في قضية الحال أن المستأنف الغى إستفادة المستأنف عليه دون مراعاة الإجراءات المنوه عنها في المادة المذكورة مما يجعل قراره مشوب بعيب تجاوز السلطة، ومن ثم فإن الغرفة الإدارية لمجلس قضاء باتنة محقة فيما ذهبت إليه.²

المبدأ: يتولى القاضي اfdاري، بموجب دعوى يرفعها الوالي، الحكم بسقوط الحقوق العقارية في مستثمرة فلاحية.

حيث أن قرار المجلس القضائي تأسس على مقرر الوالي الخاص باسقاط حصتها كأعضاء في المستثمرة الفلاحية، وأن هذا المقرر وحسب قضاة الموضوع يؤدي إلى فقدان حقوقهما في المستثمرة ولكن حيث أن مقتضيات المرسوم 51/90 المؤرخ في 1990/02/06 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 1987/12/08 المحدد لكيفيات إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية والمحدد لحقوق والتزامات المنتخبين تنص الشروط التي يصرح فيها بسقوط الحقوق العقارية، وأن المادة 8 من المرسوم المذكور سابقا يعطي الإختصاص للقاضي للفصل في فقدان الحق وليس للوالي.

¹ - حمدي باشا عمر: القضاء العقاري، جديدة مزينة بأحداث القرارات إلى غاية 2010، الطبعة الثانية عشر 2012، دار هومة الجزائر 2008 ص 25.

² - حمدي باشا عمر: مرجع سابق ص 26

حيث أنه وإضافة إلى ذلك فإن المرسوم رقم 51/89 المؤرخ في 18/04/1989 المحدد لكيفيات تطبيق المادة 28 من القانون 19/87 المؤرخ في 08/12/1987 ينص على أن أي عدم وفاء بالالتزامات من قبل عضو أو عدة أعضاء في المستثمرة يقدر من قبل القاضي المختص وليس الوالي.¹

شروط المطالبة بالأرباح: إن القضاء يمنح التعويض للمطعون ضده بمجرد عضويته ضمن المستثمرة الفلاحية الجماعية دون التأكد من مباشرته شخصيا للإستغلال ضمن إطار جماعي وحسب الحصص المتساوية بين كل الأعضاء هي قضاء مشوب بالقصور في التسبيب. إن استناد قضاة المجلس في تحديد حصة كل طرف من العتاد والأرض ضمن المستثمرة الفلاحية إلى الإتفاق المبرم بينهم يعد تطبيقا سليما للقانون، لا حق في التعويضات الناجمة عند نشاط المستثمرة الفلاحية الجماعية إلا لمن شارك في الأشغال مباشرة وشخصيا وفي افطار الجماعي، تستفيد المستثمرة الفلاحية الجماعية الحائزة من ثمار الحياة.²

الفرع الثاني: الدعوى العقارية الناتجة عند منازعات الأملاك الشاغرة

الأملاك الشاغرة وهي تتميز عند بقية الأملاك الأخرى والتي تتمثل في كل العقارات والمنقولات والأموال بصفة عامة التي تدخل بملكية الدولة ولا يتم ذلك مباشرة أو بقوة القانون بل يجب اتباع كافة الإجراءات القانونية والإدارية وكذلك القضائية لإلحاق التركة الشاغرة والمتمثلة في دعوى الشغور، وكافة الإجراءات المتبعة لسير هذه الدعوى ابتداء من التحقيق والبحث عند الورثة ووصولاً إلى إعلان الشغور، وتسليم التركة ففي الحالة الأولى عقار أو منقولات ليس لها ملك أو مالكة غير معروف وهو إذا لم يكن للعقار، ليس لها مالك معروف أو توفي مالكة، دون أن يترك أي أثر يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانوناً أمام الهيئة القضائية المختصة بحكم يطرح، بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعوى العقارية ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق، من أجل التحري والبحث عند الأملاك المحتملين أو الورثة، مع مراعاة الأحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني،

¹ - نفس المرجع، ص 31.

² - حمدي باشا عمر: مرجع سابق ص 32.

أما بالنسبة للحالة الثانية وهي التخلي عن الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد تقسيم التركة إذا وقع التخلي عند الحقوق العينية في الملكية الموروثة بعد فتح التركة، يحق للدولة أن تطلب من القاضي المختص في الدعوى المدنية، بعد التحقيق القضائي، أما بالنسبة للحالة الثالثة وهي حالة ظهور المالك أي إذا وقعت حيازة العقار حسب الشروط المنصوص عليها أعلاه، تنص المادة 180 في حالة عقار وعندما يكون المالك مجهولا يباشر مدير أملاك الدولة المؤهل إقليميا فتح تحقيق لدى المحافظات العقارية، والضرائب وعند الاقتضاء لدى المصالح القنصلية إذا ثبت أن العقار كان محازا من طرف أجنبي تحت أي شكل من الأشكال وبالموازاة مع هذا التحقيق ينشر إشعار متعلق بالبحث عند المالك المحتمل أو الورثة على الأقل في صحيفتين وطنيتين ويعلق لمدة أربعة (4) أشهر بمقرات البلديات التابعة للولاية وإذا أمكن تبليغه، إلى آخر محل سكن أو إقامة معروفة للمالك زيادة على ذلك إذا كان العار مسكونا أو مستغلا يوجه إشعارا، أيضا إلى الشاغل أو المستغل، وكما تنص أيضا المادة 174 تتم المطالبة بالتركة الشاغرة باسم الدولة أمام الجهة القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. وأيضا تنص المادة 175 إذا هلك مالك عقار ولم يكن له وارث أو لا يعرف له وارث يحق للدولة المطالبة بالعقار، حسب القواعد والإجراءات المنصوص عليها في المادة 51 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه ويترتب على الحكم التصريحي الذي أصبح نهائيا المثبت لشغور تركة الأملاك العقارية التي تركها المالك، تطبيق الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون وبعد انقضاء الآجال المقررة قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة يمكن للقاضي أن يصرح بالشغور والحاك هذه الأملاك بملكية الدولة وتثبت إدارة أملاك الدولة تحويل ملكية العقار المعني للدولة وتدججه في الأملاك الخاصة للدولة.¹

URI :<http://www.univ-soukahrass.dz/en/puplication n/article/1442> date de deposited:2020-06-22¹

ساعة 16 : 20

²- تنص المادة 180 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة-ج.ر. العدد 69 الصادرة في 2012/12/19.

تنص المادة 174 والمادة 175 من المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة أو تسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة ج.ر. العدد 69 الصادرة في 2012/12/19.

1- ملكية الدولة للأملاك الشاغرة: من المقرر قانوناً أن الدولة هي الوارث القانوني للملكية الشاغرة للمالك الأجنبي.

ولما ثبت في قضية الحال أن المجلس بموافقته على الحكم المستأنف لديه القاضي بالخروج من الأمكنة المتنازع عليها وإعادة الإيجار المقبوض بدون وجه حق باعتبار أن الطاعن تصرف كمالك للأمكنة دون وجه حق طبق صحيح القانون حيث أن المستأنفين يتمسكون بملكيتهم للقطعة الأرضية، المتنازع عليها عند طريق التقادم المكسب غير أن هذا الدفع ليس في محله لأن الأراضي التي تركها المعمرون تعتبر داخلة في أملاك الدولة، ومن ثم لا يجوز تملكها بالتقادم المكسب عملاً بأحكام نص المادة 689 من القانون المدني وأنه لا يمكن الاعتراض على تصرف قامت به البلدية والذي يتعلق بأموال أدخلت في ذمتها المالية عند طريق الإحتياطات العقارية.

2- شروط التصريح بالشغور: من المقرر أن نظرية الشغور مبنية على أسس محددة قانوناً كالمعاينة والتصريح بالشغور ومن ثم فإن القرار المتخذ من طرف الإدارة بالإستلاء على عقار دون استيفاء الإجراءات القانونية المثبتة لحالة الشغور يكون مشوباً يتجاوز السلطة.

ولما كان ثابتاً في قضية الحال، أن رئيس الدائرة قد قرر من جانب واحد الإستلاء على المحل لصالح شخص طبيعي معتقداً أن مجرد الإشارة إلى التشريع الخاص بالأملاك الشاغرة، دون الإثبات بالدليل، على توفر حالة الشغور هي وحده كاف لتأسيس قراره، فإنه بتصرفه على النحو المذكور كان قراره مشوباً، يتجاوز السلطة ومتى كان الأمر كذلك استوجب إبطال أمر الاستلاء على المحل المتنازع فيه.¹

3- الجهة القضائية المختصة باعلان انعدام الوارث:

- كيف ترفع الدعوى؟

- ترفع الدعوى في هذا النوع من القضايا من قبل الوالي باسم الدولة وليس من قبل مدير أملاك الدولة كما هو جاري بع العمل في بعض الجهات القضائية للمطالبة بحق الدولة في وراثة تلك الأموال ووضع التركة تحت الحراسة القضائية واقامة الدعوى في هذه الحالة، يكون بعريضة افتتاحية تودع لدى

¹ - حمدي باشا عمر: القضاء العقاري- طبعة جديدة مزينة باحداث القرارات إلى غاية 2010- دار هومة الجزائر 2008 ص 35-36.

أمانة ضبط المحكمة المختصة، تكون مرفقة بالوثائق التي تثبت وجود هذه الأملاك عند طريق إحضار مستنداتها وكذا الوثائق التي تثبت قيام الإدارة بالبحوث والتحريرات عند الأملاك المحتملين أو الورثة، يكون المدعي في هذه الدعوى هي الوالي كمثل للدولة، ولكن هذا لا يمنع أي شخص أثناء سير إجراءات الدعوى من ان يتدخل في الخصومة، إذا رأى بأن له مصلحة في النزاع.

1-الإختصاص المحلي: يجب على الوالي أن يرفع الدعوى باسم الدولة أمام المحكمة المختصة التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة دون غيرها، ويعد الإختصاص المحلي في هذه الحالة من النظام العام، إذ لا يعقل أن يكون مكان وجود التركة الشاغرة هي ولاية عنابة ويتم رفع الدعوى أمام محكمة قسنطينة، لأن الإختصاص المحلي بالنسبة للإدارة يرتبط بالتقسيم الإقليمي للبلاد¹

2-الإختصاص النوعي: ترفع الدولة من قبل الوالي أمام القضاء العادي «القضاء العقاري» على الرغم من أن الإدارة طرف في النزاع ويعد هذا إستثناء على القاعدة العامة المكرسة للمعيار العضوي الوارد في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وهذا ما يستشق من أحكام المادة 51 من القانون رقم 80/90 المؤرخ في 12/01/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم: «إذا لم يكن للعقار مالك معروف أو توفي مالكة دون أن يترك وارثا، يحق للدولة المطالبة بواسطة الأجهزة المعترف بها قانونا، أمام الهيئات القضائية المختصة بحكم يصرح بانعدام الوارث يصدر حسب الشروط والأشكال السارية على الدعوى العقارية، ويتم ذلك بعد القيام بالتحقيق من أجل التحري والبحث عند الملاك المحتملين أو الورثة، ويترتب على الحكم بعد أن يصبح نهائيا تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعات أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني، وبعد إنقضاء الآجال المقرر قانونا حسب الحكم بعد أن يصرح بانعدام الوارث يمكن للقاضي أن يعلن الشغور حسب الشروط والأشكال المقررة في القانون والتصريح بتسليم أموال التركة كلها، وأيضا المادة 90 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك: « ويترتب على الحكم التصريحي الذي يثبت شغور تركة الأملاك العقارية التي تركها المالك، تطبيق

¹ - حمدي باشا عمر: القضاء العقاري، المرجع السابق، ص38

الحراسة القضائية على هذه الأملاك خلال الآجال المقررة في القانون، وبعد إنقضاء الآجال المقرر قانونا عقب الحكم الذي يثبت انعدام الورثة يصرح للقاضي بالشغور والحاك هذه الأملاك بملكية الدولة» . وترجع الحكمة من تحويل الإختصاص في مثل هذه المسائل إلى المحاكم العادية إلا أن القاضي العادي هي الحامي الطبيعي للملكية الخاصة، لكن وعلى الرغم من صراحة هذه النصوص، إلا أن مجلس الدولة في القرار رقم 619-167 المؤرخ في 1999/05/31 نظرا في الدعوى المستأنفة من طرف ب-ع-د- ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البليدة متجاهلا هذه الأحكام، رغم أن مسألة الإختصاص النوعي تعد من النظام العام.¹

4- تسيير التركة الشاغرة: يترتب على الحكم التصريحي بانعدام الوارث تطبيق نظام الحراسة القضائية مع مراعاة أحكام المواد 827 إلى 829 من القانون المدني، وبعد انقضاء الأجل المقرر في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث يوجب القانون على الوالي أن يرفع دعوى جديدة، يذكر فيها المحكمة بالوقائع والحكم القاضي بانعدام الوارث ويلتمس إصدار حكم باعلان الشغور وتسليم التركة لإدارة أملاك الدولة التي تكلف بتسييرها إلى غاية انقضاء الآجال المقررة لتقادم الحقوق الميراثية، بعده تدمج نهائيا في ملكية الدولة الخاصة عملا بنص المادة 03/08 من المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02 مارس 1991 الذي ينظم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري: « تتولى مديرية أملاك الدولة في الولاية ما يأتي:

-تقوم بتسيير الممتلكات والتركات الشاغرة، يجب أن تخصم منها مصاريف التجهيز والدفن، الديون الثابتة في ذمة المتوفي والوصي غير أنه يمكن أن يظهر وارث محتمل أو موص له ، فيقرر له القانون في هذه الحالة استرجاع حقه في التركة التي أدمجت في ملكية الدولة الخاصة، فيلتمس بواسطة دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة خلال مدة تقادم المقرر في المادة 829 من القانون المدني طالبا إسترداد التركة وبالنتيجة إخلاء الدولة لحقوقه الميراثية، وإذا ارتأت المحكمة أن طلبه مؤسسا ومدعما

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: المنازعات العقارية، دار هومة ، طبعة جديدة 2016 في ضوء آخر التعديلات وأحداث الأحكام، الجزائر ص269-270.

بالوسائل الثبوتية فتقرر له إسترجاع حقة في هذه التركة إذا كان ذلك ممكنا، وفي حالة الإستحالة بسبب إستهلاكها يدفع له تعويض يساوي قيمة العقار محسوبة يوم الإعتراف بصفة المالك.

-ويتوقف في هذه الحالة استرداد العقار أو التعويض على دفع المالك أو ذوي حقوقه مبلغ وفوائض القيمة العينية، التي يحتمل أن تكون الدولة قد حققتها وإذا تعذر الحصول على إتفاق بالتراضي يحدد مبلغ التعويض كما لو تعلق الأمر بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية لكن تقرير هذا الحكم وإن كان يشك حماية للملكية الخاصة المكرسة دستوريا، إلا أنه يتناقض مع مبدأ قوة الشيء المحكوم فيه، لأنه إذا أدمجت التركة في الأملاك الخاصة بالدولة بموجب حكم إعلان الشغور، فلا مجال لعرض القضية من جديد إلى الجهة القضائية المختصة مدام قد فصل فيها بصفة نهائية كما أن دفع الإجراءات من جديد يساهم في عدم إستقرار المعاملات.¹

الفرع الثالث: الدعوى العقارية الناتجة عن منازعات شهادة الحيازة

نص قانون التوجيه العقاري في المادة 39 على أنه يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من القانون المدني يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم يحرر عقودها، ملكية مستمرة غير منقطعة وهادئة وعلمانية غير منقطعة ولا تشوبها شبهة، واشترطت نفس المادة أن لا تمنح هذه الشهادة إلا في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ولم يشرع فيها مسح الأراضي ومعناه أن هذه الشهادة لا تسلم في الأراضي الممسوحة وهذا طبيعي ولكن لا تسلم أيضا في الأراضي التي لم فيها المسح ولكن لها عقود مشهورة، وهذا خلافا لما نص عليه المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983 المتعلق باعداد عقد الشهرة الذي لم يستثنى وصراحة الأراضي التي لها عقود مشهورة. وقد نصت المواد اللاحقة على الشروط الموضوعية والشكلية التي يجب أن تتوفر في العقار المعني وفي من يريد الحصول على شهادة الحيازة، ثم صدور المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 (ج-ر - عدد 36-91) الذي جاء تطبيقا للمادة 39 من قانون التوجيه العقاري الذي ظبط بدقة إجراءات طلب إعداد وتسليم شهادة الحيازة سواء تعلق الأمر بالإجراء الفردي أو الإجراء الجماعي، كما تضمن نموذج لشهادة

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا: مرجع سابق، ص 272-273.

الحيازة. غير أن المرسوم وخلافا لأحكام المادة 39 من قانون التوجيه العقاري الذي أحال على أحكام القانون المدني في ما يتعلق بشروط حيازة نص في المادة الثانية منه أن طلب شهادة الحيازة يكون ممن يمارس الحيازة طبقا لأحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية أي لمدة سنة على الأقل وهي مدة قصيرة جدا إذا ما عرفنا الآثار التي ترتبها شهادة الحيازة وورد أيضا في المادة 06 من المرسوم أن إثبات حسن نية يكون عند طريق شهادة الشهود.¹

1- شروط الحيازة:

المبدأ: تشكل شهادة الحيازة المحدثة طبقا للمادة 39 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، سنداً قانونياً بمفهوم المادة 30 من نفس القانون، حيث يستخلص بالفعل من قراءة القرار المطعون فيه بأن الدعوى المرفوعة من طرف المدعي في الطعن بالنقد هي دعوى حيازة ترمي إلى العمل على أمر المدعى عليه في الطعن بالنقض برفع اليد على قطعة طبة شعبة خليفة وتمسك بأن هذا الأخير إستولى عليها بالقوة خلال الموسم الفلاحي 99/98/99 حائلاً بذلك دون إستغلاله لها، حيث أن القضاة الموضوع رفضوا طلبه بسبب أنه لم يثبت ملكية ولا حتى حيازته وأن الشهادة التي قدمها والصادرة عند البلدية لم تعطه صفة الحائز تطبيقاً لنص المادة 45 من القانون المتضمن التوجيه العقاري ولكن حيث أنه وما دام الأمر يتعلق بدعوى حيازة فإن ضحية التعرض غير ملزمة بإثبات صفتها كمالكة للأمكنة وإنما حيازتها فقط، وباعتبار أن الحيازة واقعة مادية، فيمكن إثباتها بأي وسيلة من وسائل الإثبات. وأن الشهادة المقدمة من طرف المدعي في الطعن بالنقض تطبيقاً للمادة 45 من القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري التي شهد بمجبه رئيس المجلس الشعبي ببلدية هواري بومدين بأن المدعي في الطعن بالنقض يمارس الحيازة على القطعة الأرضية المقدره بمساحة هكتار تشكل سنداً قانونياً أحدثته المادة 30 من نفس القانون يبرر حيازته القطعة، وبالتالي وخرقا للأحكام المشار إليها أعلاه، أبعده القضاة هذه الوثيقة بعدم منحها القوة الثبوتية التي حولها القانون لها حيث أنه لا يمكن إحتساب الأجل القانوني المنصوص عليه بالمادة 169 مكرر قانون الإجراءات المدنية فعرضوا حينئذ قرارهم للإلغاء، حيث أن

¹ - حمدي باشا عمر، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، طبعة جديدة - دار هومة 2007 ص 77.

الثابت من أوراق الملف أن شهادة الحيابة المطعون فيها تنصب على قطة أرض ملك للدولة بموجب قرار نزع الملكية مشهر بالمحافظة العقارية ببيزي وزو بتاريخ 1950/11/23 تحت رقم 93 حجم 860 حيث أن هذه القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة هي غير قابلة للتصرف ولا للتقادم ولا للحجز طبقاً لأحكام المادتين 4 و 66 من القانون رقم 30/90/ المتعلق بالأملاك الوطنية والمادة 689 من القانون المدني مما يستوجب إلغاء القرار المستأنف والتصدي من جديد إبطال شهادة الحيابة . لا تسلم شهادة حيابة قطة أرض رغم توفر شروط الحيابة إذا كان لهذه القطعة الأرضية سند ملكية وأن لا تكون واقعة في أرض ممسوحة.¹

عدم تقييدها لدعوى الحيابة: حيث من جهة أخرى فإن قضاة الإستئناف ولتأسيس قرارهم إستخلصوا من أفعال القضية وخاصة شهادة الإستغلال الفلاحي، ومحضر سماع الشهود المؤرخ في 1994/11/15 بأن هذا الأخير يثبت بسند قانوني الحيابة طبقاً للمادة 30 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري حيث وبالفصل هكذا، فإن قضاة الإستئناف قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، حيث أن تسليم شهادة الحيابة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في المادة 39 وما يليها من القانون 25/90/ المتضمن التوجيه العقاري، لا تمنع ولا تحول دون أن يعطي القضاة إسهاد لأحد الخصوم على حيابته لقطعة أرض إذا تأكدوا من ذلك خلال فصلهم في نزاع مطروح عليهم، إن الحيابة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، وعليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على أساس إنعدام شهادة الحيابة، يكون قد أساءوا تطبيق القانون، لا تعد شهادة الحيابة شرط لممارسة دعوى الحيابة.²

الجهة القضائية المختصة بإلغائها: إلغاء شهادة الحيابة من إختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي حيث أنه من الثابت قانوناً أن لشهادة الحيابة باعتبارها قرار إدارياً فردياً تقبل الطعن بالغاء من كل ذي صفة ومصلحة خلال أربعة أشهر يبدأ إحتسابه من تاريخ التبليغ عملاً بأحكام المادة 169 مكرر² من قانون الإجراءات المدنية القديم، حيث إنه ما دام ثابتاً في قضية الحال أن شهادة الحيابة

¹ - حمدي باشا عمر: القضاء العقاري- طبعة جديدة مزودة بأحداث القرارات إلى غاية 2010- ص 238-239-240.

² - المرجع نفسه، ص 240-241.

المطعون فيها بالإلغاء لم يتم تبليغها للطاعن بل ولا يتصور أن تبلغ إليه على ضوء الإجراءات التي حددها المرسوم 91/254/ المؤرخ في 1991/07/27 المتعلق بكيفيات إعداد شهادة الحيازة فإن أجل الطعن ضدها يبقى مفتوحاً أمامه ولا يحتج عليه في هذه الحالة، بتاريخ إشهار الشهادة التي لا يمكن أن يعتبر نشرها بالمفهوم الذي جاء به المشرع في ما يتعلق بالقرارات الإدارية التنظيمية.¹

2- **المنازعات:** نلاحظ أن شهادة الحيازة تمنح للحائز حق الإستعمال والإستغلال أي التمتع زائد بعض التصرفات التي لا يعترف بها إلا للمالك عدا البيع والهبة والإرث والوصية والوقف والمقايضة أو المبادلة وهي التصرفات الناقلة للملكية أو للحقوق العينية العقارية الأخرى، فهي إذاً آثار هامة وخطيرة تجعل المالك الحقيقي إذا ظهر وحصل على إلغاء شهادة الحيازة ملزماً بالتصرفات التي قام بها الحائز في حدود صلاحيته بناء ورهن وإجار.

1- **دعوى جزائية:** تمارس طبقاً لأحكام المادة 46 من قانون التوجيه العقاري بناء على شكوى يرفعها المالك الحقيقي أو رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة، ضد المناور الذي أستعمل طرق احتيالية للحصول على شهادة الحيازة وإذا تمت إدانته يفقد كل حقوقه ويمكن متابعة الجاني حتى في غياب الشكوى إذا استعملت النيابة الصلاحيات المخولة لها قانوناً.

2- **حالة الطعن في مشروعية شهادة الحيازة:** عن طريق تجاوز السلطة ممن له مصلحة وذلك لحرق القانون من طرف ممثلي الهيئات العمومية (رئيس البلدية أو المحافظ العقاري) إذا كان المالك الحقيقي يملك سند مشهر، ترفع دعوى الإلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية لدى المجلس القضائي الكائن بدائرة إختصاصه العقار المعني ويمكن مطالبة رئيس البلدية بتعويض الأضرار اللاحقة بالمالك إذا كان هي المتسبب في الضرر كما يمكن رفع الدعوى ضد المحافظ العقاري طبقاً لأحكام المادتين 24/23 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتعلقة بالمسح العام، وإنشاء السجل العقاري وتلزم الدولة بالتعويض إذا ثبت خطأ المحافظ العقاري.

¹ - حمدي باشا عمر: القضاء العقاري المرجع السابق، ص 241-242.

3- الطعون التي يختص بها القضاء العادي ولا سيما القاضي العقاري: بالنسبة للتصرفات التي يصدرها المستفيد من شهادة الحيازة في حدود تصرفاته وينازعه فيها الغير ممن يحكمهم القانون الخاص إلى جانب الدعوى التي يرفعها الحائز لإكتساب الملكية بالتقادم طبقاً لأحكام القانون المدني إذا توفرت لديه المدة المطلوبة قبل حلول المسح بالمنطقة التي يقيم فيها، غير أنه ثبت من المنازعات التي طرحت على القضاء أن كثير ممن لا يمارس أملاك الحيازة يحصل على سند حيازي ويسعى ويسعى من خلاله طرد الحائز الفعلي الذي لم يبادر بتكريس حيازته طبقاً لما ورد في أحكام المادة 30 من قانون التوجيه العقاري، المحكمة العليا، الغرفة العقارية اعتبرت هذه الشهادة في حكم السند المعدوم ولم تعترف إلا بالحائز الفعلي كما أنها تعترف بالحيازة وترتب عليها آثار حتر إذا لم يتم إثبات توفر سند حيازي. إن الحيازة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، وعليه فإن إعتداد قضاة لمجلس لرفضهم الدعوى على إنعدام شهادة الحيازة يكونون قد أساءوا تطبيق القانون.¹

3- دعاوى منع التعرض للحيازة: من المقرر قانوناً أن قضاة الموضوع مقيدون بموضوع الدعوى الأصلية، فلا يجوز الفصل في دعوى الملكية إذا كانت الدعوى الأصلية هي دعوى الحيازة، ومن ثم فإن القضاء بخلاف من المبدأ يعد خرقاً للقانون ولما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع فصلوا في الملكية بإثبات حالة الشيوع في الأرض موضوع النزاع في حين أن دعوى الطاعنين كانت دعوى منع التعرض للحيازة، فإنهم بقضائهم هذا قد خرقوا أحكام المادتين 415 و 416 من قانون الإجراءات المدنية اللتين لا يجوز معهما النظر في دعوى الملكية إذا كانت الدعوى الأصلية هي دعوى حيازة.

وجوب إقتصار القاضي في دعوى منع التعرض على وقف التعرض في حالة ثبوت الحيازة القانونية. إن الحيازة مسألة موضوعية تخضع في إثباتها للقواعد العامة، وعليه فإن إعتداد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على إنعدام شهادة الحيازة يكونون قد أساءوا تطبيق القانون، تنتقل الحيازة بجميع صفتها الممارسة من طرف المورث إلى غاية وفاته، إلى كل الورثة دون تمييز. تجوز حماية الحيازة في أراضي العرش طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والتوجيه العقاري. لا يحاول إدراج أراضي العرش ضمن الأملاك الخاصة

¹ - حمدي باشا عمر: مرجع سابق ص 80-81.

للدولة، طبقاً للمادة 13 من الأمر 26.95 المعدل والمتمم للقانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري، دون إقامة حائزها دعوى منع التعرض في مواجهة الغير.

تتوفر الصفة والمصلحة في دعوى منع التعرض للحيازة بين مالكين عل الشيوع بثبوت العلاقة المباشرة الواقعية بين الطلب وبين العقار موضوع النزاع بغض النظر عند تأسي الطلب القضائي، يجوز الدفع بحيازة أراضي الدومين الخاص للدولة في مواجهة الغير، يتعين على قضاة الموضوع في حالة النزاع البحث عند الحائز الحقيقي طبقاً لما هو مقرر قانوناً.¹

4- دعوى استرداد الحيازة: من المقرر قانوناً أنه لا تقبل دعوى الحيازة ودعوى إستردادها إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض، ومن المقرر أيضاً أنه لا تقبل دعوى الحيازة ممن سلك طريق دعوى الملكية ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة المجلس بقبولهم دعوى إسترداد الحيازة رغم أن أصل النزاع ينحصر في التملك على الشيوع، فإنهم بذلك يكونون بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون لا يمكن الإستجابة لدعوى إسترداد الحيازة قبل التأكد من الحيازة القانونية لرافع الدعوى، لا يجوز الجمع بين دعوتين منع التعرض وإسترداد الحيازة، لأنه وإن كانت كلاهما من دعاوى الحيازة إلا أن لكل منهما شروط لكي يستوجب ممارستهما، فإذا كانت دعوى منع التعرض تحكمها المادة 413 من «ق.إ.م» والمادة 820 من «ق.م.» إلا أن دعوى إسترداد الحيازة تحكمها المادة 414 من «ق.إ.م.» والمادة 817 وما بعدها من «ق.م.» أملاك وطنية - الحيازة - نزاع بين مواطنين تدخل رئيس البلدية إن النزاع القائم بين المواطنين والمنصب على حيازة الأملاك الوطنية من إختصاص القضاء، تدخل رئيس البلدية في نزاع القائم بين المواطنين حول مسألة الملكية أو حق الإرتفاق عدة تجاوز للسلطة قضاة الموضوع ملزمون في دعاوى الحيازة ومنها دعوى إسترداد بالتحقق من توفر شرط رفعها، خلال سنة من وقوع التعرض حتى ولو لم يدفع الخصوم به.

¹ - حمدي باشا عمر: مرجع سابق، ص 192-194-195.

5- دعوى وقف الأعمال الجديدة: متى كان من المقرر قانوناً أن الأوامر التي تصدر في المواد المستعجلة لا تمس أصل الحق، ولما كان المجلس الذي أمر عند طريق الإستعجال بوقف الأشغال التنازع فيها، تعرض للفصل في الملكية بين الطرفين فإنه بهذا القضاء يكون قد مس الموضوع وخرق القانون.¹

المطلب الثاني: الدعوى العقارية المنصوص عليها في قانون السكنات الوظيفية والشهر العقاري

تعتبر الدعوى العقارية الناتجة عند منازعات المرتبطة بالسكنات الوظيفية في الفرع الأول ومن ثم سأتطرق إلى المنازعات المرتبطة بالشهر العقاري به تبين فيها مختلف الدعوى المرفوعة والتي تكثر خاصة ضد تصرفات المحافظ العقاري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية

لم يرد أي تعريف قانوني يخص السكن الوظيفي سواء في القانون الجزائري أو القوانين المقارنة، ولكن بالرجوع إلى الجهود الفقهية المبذولة في هذا المجال نجد أنها ترسم المعالم الأساسية لهذا الأخير، حيث إعتبرته من أوليات الموظف العام، سواء كان هذا السكن لضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة فهو سكن يشغله الموظف بسبب واجباته في معظم الحالات، يعتبر هذا السكن فائدة عينية، ولا يتطلب دفع الإجار فقط مساهمة مالية صغيرة ومن ناحية أخرى يعد السكن الوظيفي جزءاً لا يتجزأ من أجر الموظف وفي الأصل يكون له هدف رئيسي وهو تسهيل شروط ممارسة الوظائف من قبل الموظف، يمنح السكن الوظيفي بموجب سند الإمتياز الذي يعتبر قرا يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والملاك العقارية في الولاية أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مدير المؤسسة بالنسبة للمساكن التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية الإدارية على التوالي وتجدر الإشارة إلى أنه يتعرض شاغلوا السكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند الإمتياز لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنية ويلزمهم بدفع الإجار المنصوص عليه في التنظيم المعمول به في الواقع طبقاً للمادة 10 من المرسوم التنفيذي

¹ - حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق، ص 196-197-198.

10/89 وكما أن تعتبر السكنات الوظيفية من أهم المواضيع التي تثير المنازعات بالرغم من أن المشرع الجزائري قام بظبط النظام القانوني للسكنات الوظيفية وذلك بسبب تباين واختلاف الاجتهاد القضائي الجزائري وسأطرق إلى المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية.¹

وتتمثل في معرفة أهمية السكن الوظيفي كونه ممنوح لشريحة من شرائح المجتمع، لها ميزات وخصوصيتها ودورها، ألا وهي موظفي القطاع العام، بالإضافة إلى الإهتمام الكبير والإجراءات المتبعة في ذلك، كما نعرف كيف تعامل المشرع الجزائري مع منح السكنات الوظيفية وتنظيمها ومعرفة كذلك أنواع المنازعات التي تثيرها.

الجهة المختصة بالنظر في منازعاتها: حيث أن عقد الإجار الذي ينجز عن مقرر إداري يخضع لإختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي.

حيث أنه في هذه الدعوى لم يطلب إبطال المقرر رقم 19 المؤرخ في 15/05/1990 الذي أصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي لفائدة المسمى (ب- م) ولكن كذلك عقد الإجار المؤرخ في 05/06/1990 المحرر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي والمتعلق بهذا السكن، حيث أن المقرر المؤرخ في 15/05/1990 يحلل بقرار إداري وعليه الإختصاص القضائي الإداري تطبيقا للمادة 07 من قانون الإجراءات المدنية حيث أن المادة 04 من القانون رقم 17/89 المؤرخ في 11/12/1989 ، لا يسمح للمجلس الشعبي المؤقت حق التصرف في أملاك البلدية ولكن لا تمنعه من تسيير أملاك البلدية، وأن إجار هذه الأملاك يدخل ضمن أعمال التسيير، حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص، ولا بعلاقة المؤجر بالمستأجر، حيث أنه في دعوى الحال فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر وليس بناء على مجرد عقد، وأنه بناء على قاعدة توازي الأشكال، فإن صدر مقرر وضع حد لإمتياز المسكن، حيث أنه نتيجة لذلك فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه من المستقر عليه في المحكمة العليا قضاء أن

¹30 : le logement de fonction journa ldu .nt.21/01/2019 consulé,15/08/2019 a 12

2 - راجع المادة 02 من المرسوم التنفيذي 10/89 سالف الذكر.

3 - ذيب عبد السلام: عقد الإجار المدني، الطبعة الولي، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001 ص 191

4- راجع المادة 10 من المرسوم التنفيذي 10/89 سابق الذكر.

الإستثناءات الواردة في المادة 07 مكرر تعني جميع العلاقات الإيجارية بما في ذلك تلك التي تنشأ بموجب قرار تخصيص، القضاء الإداري هو المختص بالفصل في نزاع متعلق بسكن وظيفي تكون الإدارة طرفاً فيه.¹

الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية: إختصاص القاضي الإداري بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية: جاء دستور 1996 بإزدواجية القضاء فظهر القضاء الإداري، مجلس الدولة في قمة الهرم القضائي الإداري والمحاكم الإدارية في قاعدته بينما القضاء العادي أوجد المحاكم والمجالس القضائية على قمته المحكمة العليا كل على جهة مقومة ومراقبة لأعمال القضاة والتي تتمثل في السهر على التطبيق السليم للقانون.²

جاء قانون الإجراءات المدنية والإدارية الصادرة بموجب القانون 09/08 من أجل تكريس إزدواجية القضاء في الجزائر وبرجعنا إلى المادة 800 منه كرس مبدأ هام وهو أن المنازعات التي يختص بها القاضي الإداري يجب أن تكون أطراف الخصومة فيها إما الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الذاب الإداري ومن ثم فإن القاضي الإداري على مستوى المحكمة الإدارية يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية كون هذه الخيرة يمكن أن تمنحها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري حسب المواد 03 و 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 10/89 السابق ذكره من هنا يتم تناول في المعايير تحديد إختصاص القاضي للفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية، وثم إثبات صفة التقاضي أمام القاضي الإداري.

معايير تحديد إختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية: إعتد المشرع الجزائري على معيارين لتحديد إختصاص القاضي الإداري وهما المعيار العضوي والمعيار الموضوعي أو المادي وهذا سأتطرق إليه:

¹ - حمدي باشا عمر، مرجع سابق ص 83-84.

² - فريجة حسين، المرجع السابق ص 331.

1- المعيار العضوي: يقوم الإختصاص القضائي الإداري على أساس معيار عضوي يستند إلى وجود أشخاص القانون العام طرفا في النزاع، وهذا ما نصت عليه المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية، حيث أن المشرع بموجب هذه المادة أخذ بالمعيار العضوي.¹

في تحديد إختصاص الهيئات القضائية الإدارية، أي أن العبرة في تحديد الإختصاص للقاضي الإداري مرتبط بالإدارة، سواء مدعية أو مدعي عليها وعيه فإن القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكن الوظيفي بمجرد أن يكون شخص عام، طرف في النزاع، والسكن الوظيفي من الضروري ومن الحتمي أن تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفا فيه، لقد أكد مجلس الدولة في عدة قرارات صادرة عنه هذا المبدأ، حيث نجد مثلا القرار 108740 المؤرخ في 1996/03/31 الذي جاء بأن عقد الإيجار عن مقرر إداري يخضع للإختصاص القضاء الإداري وليس القضاء العادي، حيث أنه في هذه الدعوى لم يطلب إبطال المقرر 19 المؤرخ في 1999/05/19 الذي أصدره رئيس المجلس الشعبي لفائدة المسمى (ب-م) حيث أن المقرر المؤرخ في 1990/05/15 بطل بقرار إداري وعليه يخضع لإختصاص القاضي الإداري تطبيقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية، وأن إيجار هذه الأملاك يدخل ضمن أعمال التسيير، وكذلك أصدرت الغرفة الإدارية للمصلحة العليا (سابقا) القرار رقم 80864، المؤرخ في 23 فيفري 1992 الذي جاء فيه ما يلي:

حيث أن النزاع المطروح لا يتعلق بتنفيذ إيجار بسيط الذي يخضع لقواعد القانون الخاص ولا بعلاقة المؤجر بالمستأجر حيث أنه في دعوى الحال فإن النزاع يتعلق بسكن وظيفي منح لموظف في الدولة بموجب مقرر وليس بناء على مجرد عقد وأنه بناء على قاعدة توازي الإشكال فإن صدور مقرر وضع

1 - القانون رقم 09/08 المؤرخ في 29 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية سابق الذكر.

2 - راجع المادة 800 من القانون رقم 09/08 المرجع نفسه.

3 - محمد صغير بعلي: الوجيز في المنازعات الإدارية (القضاء الإداري) المرجع السابق ص 154.

4- راجع المادة 800 من القانون 09/08 سابق الذكر.

حد لإمتياز المسكن حيث انه نتيجة لذلك فإن رئيس الغرفة الإدارية كان محقا عندما تمسك باختصاصه.¹

وهناك القرار رقم 1173 المؤرخ في 17 جوان 2003 م الصادر عن مجلس الدولة جاء فيه ما يلي: "النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار مسكن وإنما يتعلق النزاع بدعوى رامية إلى طرد المستأنف من السكن الظيفي التابع للدولة والذي يتم منحه لمديرية الحماية المدنية لولاية الأغواط بموجب قرار مؤرخ في 28 مارس 1983 م لإسكان مدير الولاية، وإنه بالتالي وعملا بأحكام المادة 07 من قانون الإجراءات المدنية (المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية) تعتبر الجهة القضائية المختصة للفصل في هذا النزاع.

2-المعيار المادي: هذا المعيار يصبح حتميا لتحديد إختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية التي تمنحها المؤسسات والهيئات والشركات والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي لأن المادة 800 عدت فقط الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري في حين أنها لم تتناول الهيئات والشركات والمؤسسات العمومية ذات طابع إقتصادي أن هذه الأخيرة يمكنها أن تمنح سكن وظيفي، فإذا أثار نزاع يتعلق بشأن سكن منحتة هذه الأخيرة في أي جهة تختص بالفصل فيه، نجد أن مجلس الدولة أكد في قراره المؤرخ في 13 سبتمبر 1999 م تحت رقم 175106 في نزاع يتعلق بمنح إمتياز سكن وظيفي من قبل الصندوق الوطني للتأمينات الإجتماعية (cnas) التي كانت طرفا في النزاع، عدم إختصاصه للفصل في النزاع على إعتبار أن هذه المؤسسة ليست ذات طبع إداري، غير أنه بالرجوع للقانون الأساسي للمؤسسات والشركات والهيئات العمومية الإقتصادية رقم

¹ - قرار مجلس الدولة رقم 108740 المؤرخ في 31 مارس 1996 متعلق بعقد الإجار الذي ينجز عن مقرر إداري غير منشور منقول عن حمدي باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، المرجع السابق ص 60. راجع المادة 800 من القانون 09/08 سابق الذكر.

حمدي باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا المرجع السابق ص 32. قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا رقم 80864 المؤرخ في 23 فيفري 1992 المتعلق باختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات المتعلقة بالسكن الرظيفي، غير منشور منقول عن حمدي باشا عمر، مبادئ القضاء العقاري، المرجع السابق ص 32.

88-01/ السابق الذكر، نجد فيه أحكام أو بالأحرى حالات يمكن أن يصبح خلالها القاضي الإداري مختصاً للفصل في النزاع.¹

وهذا المعيار المادي أو الموضوعي هي الذي يحدد طبيعة النزاع، وقد سبق ورأينا في الفصل السابق أن المشرع أحال التخصيص على سند إمتياز السكن الوظيفي إلى القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية لهذه المؤسسات، فهذه الأخيرة لم تتناول النص على منح حق الإمتياز في السكن، لكن بالرجوع إلى نص المادتين 55 و 56 من القانون 88-01 المؤرخ في جانفي 1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية نجدها حددت حالتين إذا تحققنا فإن النشاط التي تمارسه المؤسسة العمومية الإقتصادية يعد إداريا ومن ثمة تخضع المنازعة للقاضي الإداري وحتى ولو كان طرفي نزاع المؤسسة الإقتصادية من جهة، وأشخاص طبيعيين من جهة أخرى، وهاتين الحالتين هما:

- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عمومية أو جزء من الأملاك الصناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للإمتياز.

- عندما تكون المؤسسة العمومية الإقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة، وبالتالي فإن المعيار العضوي لم يعد كافيا لوحده لتحديد إختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية وإنما ينبغي الرجوع إلى طبيعة النشاط الممارس من قبل المؤسسة بمعنى ينبغي الإعتداد على المعيار المادي، وهذا عندما يتعلق النزاع بالسكنات التي تمنحها المؤسسات وهيئات العمومية ذات الطابع الإقتصادي.

إثبات صفة التقاضي أمام القاضي الإداري: نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقره القانون " ، يثير القاضي تلقائيا إنعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه نستكشف من هذا النص بأن الصفة من

¹ - قرار صادر عن مجلس الدولة رقم 1173 المؤرخ في 17 جوان 2003 متعلق بدعوى الطرد من السكن الوظيفي التابع للدولة، غير منشور، نقلا عن حمدي باشا عمر: مبادئ القضاء العقاري، المرجع السابق ص35.

-قرار صادر عن الغرفة الأولى من مجلس الدولة رقم 175106، مؤرخ في 13 سبتمبر 1999، غير منشور، نقلا عن لعميري ياسين لخضاري محمد، المرجع السابق، ص 35.

-القانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية. سالف الذكر.

النظام العام يثيرها القاضي من تلقاء نفسه حتى ولم يتمسك بها الخصوم، وبالنسبة لمنازعات السكنات الوظيفية فإن صفة التقاضي لها أهمية بالغة نظرا لإختلاف الهيئات العمومية والأشخاص العامة التي تمنح السكن الوظيفي وإختلاف ملكية هاته السكنات فكثيرا ما ترفض الدعوى بسبب انعدام الصفة وباعتبار أن الدولة والولاية والبلدية والمؤسسة العمومية شخص معنوي لا تستطيع مباشرة الدعوى إلا بواسطة الممثل الذي يحدده القانون.¹

حيث يتم تناول في هذا إثبات صفة التقاضي لدى الدولة ثم لدى الجماعات المحلية لدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإقتصادي.

إثبات صفة التقاضي لدى الدولة: نصت المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، على ما يلي " الوزير المكلف بالمالية مكلف بمتابعة الدعوى على إختلاف أنواعها بصفة مدعي أو مدعى عليه" ونصت المادة 184 من نفس المرسوم على ما يلي: " يتصرف الوزير المكلف بالمالية وحده ويشترك مع الوزير أو الوزراء المختصين بمقتضى القوانين والتنظيمات المعمول بها في مجال تسيير الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وإستغلالها وحمايتها والحفاظة عليها في الدعوى المذكورة في المادة 183 السابقة، بينما الإختصاص بالنسبة للسكنات الوظيفية حددته المادة 188 فقرة 02 من نفس المرسوم التنفيذي، حيث نصت على ما يلي: " يختص الوزراء في إطار صلاحياتهم مع الأجهزة المخولة في المنشآت والنشاطات العمومية على إختلاف أنواعها وحدهم بتمثيل الدولة أمام القضاء ومتابعة الدعوى المتعلقة بالأملاك التي تخصص لهم، أو يمنحون إياها أو تسند إليهم كمخصصات لهم أو بضرورة الخدمة. أستنتج من خلال هذه المواد أن الوزير المكلف بالمالية وبالإشتراك مع الوزراء المختصين يتولون تمثيل الدولة أمام القضاء والوزارات لوحدها تتقاضى حسب الحالات المنصوص عليها في المادة 188 أعلاه بالأخص ما تعلق منها بالسكن الوظيفي.

إثبات صفة التقاضي لدى الجماعات المحلية:

¹ - راجع المادتين 55 و 56 من القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية، سالف الذكر.

² - لعميري ياسين: لخضاري محمد، المرجع السابق، ص 53.

يمثل الوالي الولاية في الدعوى التي ترفعها ضد شاغلي المساكن الوظيفية التي تمنحها الولاية وقد نصت المادة 87 من قانون الولاية على ما يلي:

" إن الوالي هي الذي يمثل الولاية أمام العدالة سواء كانت الولاية مدعية أو مدعى عليها" باستثناء الأملاك التابعة لمصلحة الأملاك الوطنية الموجودة في تراب الولاية، فلا يكون الوالي صفة التقاضي في شأنها بينما يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي البلدية في الدعوى التي ترفعها ضد شاغلي السكنات الوظيفية.¹

(ج) إثبات صفة التقاضي لدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري: يتم تمثيل المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري في الدعوى ترفعها ضد شاغلي المساكن الوظيفية التي تمنعها أو الدعوى التي ترفع ضدها من طرف مدير المؤسسة وهو من باب أو ما دام أن مقرر منح السكن الوظيفي يصدره مدير المؤسسة عملا بالمادة 04 من المرسوم التنفيذي 89-10.

(د) إثبات صفة التقاضي لدى المؤسسات والهيئات والشركات العمومية ذات الطابع الإقتصادي: إثبات صفة التقاضي لدى هاته المؤسسات من الصعب، لأن إثبات صفة التقاضي لدى المؤسسات العمومية الإقتصادية لا يمكن تحديدها إلا إذا تم تحديد السلطة المختصة في منح سند إمتياز السكن الوظيفي الذي تملكه أو تحوز عليه المؤسسة العمومية الإقتصادية حق الإنتفاع، وله رأينا سابقا المشرع أحال التخصيص على هذا الأمر إلى القوانين الأساسية والأنظمة الداخلية للمؤسسة، هذا حسب المادتين 55 و 56 من القانون 88-01 السابق الذكر فإنه إذا مارست المؤسسة الإقتصادية صلاحيات السلطة العامة أو قامت بتسيير مباني تابعة للأملاك العمومية الصناعية، فإن نشاطها يعتبر إداريا ومن ثم فإن السند الذي تمنحه يعتبر قرار إداريا يخضع للقواعد العامة في منح السكن المحدد بمقتضى المرسوم التنفيذي 89-10 ومن ثم تمثيل المؤسسة من طرف المدير الذي أصدره المقرر، لكن هذا الحل مؤقت

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المتعلق بتحديد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كليات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 60 الصادر بتاريخ 1991.

صالح فقط في حدود حالتين محددين بمقتضى المادتين 55 و56 من القانون 88-01 اللتان سبق ذكرهما.¹

إختصاص القاضي الإستعجالي بالفصل في المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية: وجود عنصر الإستعجال:

قد أشار المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى حالة الإستعجال في المادة الإدارية دون أن يعرفها وذلك من خلال المواد 917-918 حيث نصت المادة 917 على ما يلي " يفصل في مادة الإستعجال بالتشكيكة الجماعية المنوط بها البت في دعوى الموضوع" ونصت المادة 918 على ما يلي " يأمر القاضي الإستعجال بالتدابير المؤقتة ولا ينظر في أصل الحق ويفصل في أقرب الآجال، بالإضافة إلى نصوص المواد من 919 إلى 922 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية الجديدة فالمشرع تناول حالة الإستعجال دون أن يعرفها ولعل أن هذا الأمر ليس من النقص في الشيء ذلك لأن المشرع يضع الأحكام ولا يعرف في قضية الحال، فالمشرع ترك المجال مفتوحا للإجتهد القضائي ليحدد مفهوم الإستعجال حسب كل قضية وفيما يتعلق بتحقيق حالة الإستعجال في الدعوى المتعلقة بالسكن الوظيفي فقد حدد الإجتهد القضائي بعض المبادئ لتحديد الحالات التي يكون فيها قاضي الإستعجال إختصاصا، تتعلق كلها بطرد من السكن الوظيفي وتتمثل في انعدام سند الإمتياز للسكن الوظيفي وإتتهاء العلاقة الوظيفية.

إنعدام سند إمتياز السكن الوظيفي: إذا كان الشاغل أو المستفيد من السكن الوظيفي يحمل بحوزته سند إمتياز السكن الوظيفي، يعتبر في وضع شرعي والقانون يحمي الأوضاع الشرعية، أما إذا كان الشاغل لا يحمل سند الإمتياز الذي يعتبر الرخصة أو الوسيلة القانونية الوحيدة لشغل السكن الوظيفي، هنا نجد أن الإجتهد القضائي كرس مبدأ إختصاص قاضي الإستعجال للبت في الحالات التي يكون فيها شاغل

¹ - راجع المادة 04 من المرسوم التنفيذي 89-10 المتعلق بتحديد كفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة، أو لصالح الخدمة وشرط قابلية منح هذه المساكن، سالف الذكر.

راجع المادتين 55 و56 من القانون 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الإقتصادية، سالف الذكر

السكن الوظيفي المطلوب طرده لا يحمل سند الإمتياز، وقد جاء القرار رقم 2019165 المؤرخ في 08 جوان 1990.¹

إنهاء العلاقة الوظيفية: طبقا لنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 10/89 الذي جاء فيها ما يلي:

" تعد إمتيازات المساكن مؤقتة وقابلة للفسخ في أي وقت حسب الأشكال ذاتها المنصوص عليها في المواد 03 إلى 05 أعلاه ومدتها محدودة بالمدة التي يشغل فيها المعنيون المناصب التي تبررها، وينتهي الإمتياز في كل الإفتراضات في حالة بيعها أو إعادة تخصيص العقار يجب على المعنيين في حالة فسخ الإمتياز أن يخلو الأماكن في أجل قدره ثلاثة أشهر، تحت طائلة التعرض للعقوبات المنصوص عليها في المادة 10 أدناه ونصت المادة 10 على ما يلي " يتعرض شاغلوا المساكن الذين يثبتون حيازتهم سند إمتياز اتخذ لفائدتهم لإجراء الطرد بناء على طلب المصلحة أو السلطة المعنية. قد أكد القرار رقم 235399 المؤرخ في 16 ماي 2000 ما قرره المشرع في المادة 8 و 10 من المرسوم التنفيذي 89-10 حيث جاء فيه ما يلي: "ولكن حيث أنه من الثابت في دعوى الحال، أن الطاعن كان يحتل السكن المتنازع هي له بسبب وظيفته وعن طريق مقرر منح إستفادة منه، ومن النيابة العامة وغدارة أملاك الدولة، وأن الطاعن قدم إستقالته وبالتالي جعل حدا الكسب الذي كان يحتل بموجبه السكن وأن طبيعة نشاط الإدارة يقتضي السرعة في إسترجاع السكنات الوظيفية لجعله تحت تصرف من يستخلف الموظف الذي أنهى علاقة العمل، وعليه يتعين القول ان قاضي الإستعجال كان مختصا للفصل في دعوى الحال.

ج) ألا يتعلق الإستعجال بأصل الحق: حتى ينعقد الإختصاص لقاضي الإستعجال للفصل في نزاع يتعلق بسكن وظيفي يجب أن لا يتعلق هذا النزاع بأصل الحق بمعنى 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على ما يلي: " يأمر قاضي الإستعجال بالتدابير المؤقتة، لا نظر في أصل الحق، يفصل في أقرب الآجال " فمن روط الأمر الإستعجالي ألا يمس بأصل الحق بمعنى أن يكون الإجراء المطلوب هي مجرد إتخاذ وقتي كما أن القاضي لا ينظر في الأصل الحق وله في سبيل ذلك أن يبحث في

¹ - قانون رقم 08-09 سابق الذكر.

-راجع المواد من 919 إلى 922 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية سالف الذكر.

-قرار مجلس الدولة رقم 2019165 مؤرخ في 08 جوان 1999 متعلق بالإستعجال في حالات التعدي على حق مستقر، غير منشور، نقلا عن عبد السلام ذيب، المرجع السابق، ص 207.

سندات الخصوم على سبيل الإستأناس بها، الإلتخاذ الإجراء المؤقت. فإذا كان النزاع المتعلق بالطرد من السكن الوظيفي لا يتطلب إشارة نزاع جدي أمام القاضي الإستعجالي على مستوى الغرفة الإستعجالية البحتة بالمجلس القضائي، وإنما أمام قاضي الغرفة الإدارية يوصفه قاضي إستعجال وهذا بمجرد توجيه إنذار للشاغل الذي إنتهت علاقته الوظيفية.¹

ألا يكون الهدف من الدعوى الإستعجالية الإعتراض على تنفيذ قرار إداري وألا يتعارض النزاع مع النظام العام: الدعوى الإستعجالية الرامية إلى الطرد من السكن الوظيفي المرفوعة من قبل الجهة المانحة للسكن ليست فيها ما يتعرض تنفيذ قرار إداري يقضي بإلغاء الإستفادة من السكن الوظيفي، بعد إنتهاء العلاقة الوظيفية بمفهوم المخالفة، لو رفعت الجهة المانحة للسكن دعوى الطرد ضد المستفيد لإعتبارات معينة وهو لا يزال شاغلا، وبحوزته مقرر الإستفادة فهنا تكون الدعوى المرفوعة معارضة لتنفيذ قرار إداري وبالتالي يكون مآلها الرفض من قبل القاضي الإستعجالي بمعنى أنه يقضي بعدم إختصاصه النوعي.

ويكون قاضي الموضوع مختصا في هذه الحالة كما أن دعوى الطرد المرفوعة أمام القاضي الإستعجالي ضد العون الذي إنتهت علاقته وليس بحوزته سند إمتياز، ليس فيها ما يتعارض والنظام العام، والصحة العامة والسكينة العامة.

وخلاصة ما يمكن قوله مما سبق ذكره، أن المشرع الجزائري بمقتضى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منح للقاضي السلطة التقديرية لتحديد عنصر الإستعجال ونفس الأمر بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالسكن الوظيفي حسب معطيات كل قضية، غير أنه جرى الإجتهد القاضي والممارسة القضائية من الناحية العملية أن القاضي الإستعجالي يتمسك بإختصاصه النوعي في قضايا الطرد من السكن الوظيفي بمجرد التأكد من أن الشاغل يحوز سند إمتياز السكن الوظيفي وأن علاقته الوظيفية إنتهت،

¹ راجع الفقرة الأخيرة من المادة 918 من القانون 08-09 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية، سالف الذكر.

2- قرار مجلس الدولة رقم 235399 مؤرخ في 16 ماي 2000 المتعلق بإجراء طرد شاغل السكن الوظيفي بعد إنتهاء العلاقة الوظيفية عن طريق القضاء الإستعجالي غير منشور، نقلا عن لعميري ياسين ولخضاري محمد مذكرة لئيل شهادة ليسانس النظام القانوني للسكنات الوظيفية والنزاعات الي تثيرها، المرجع السابق ص 58.

3- فريجة حسين، المرجع السابق، ص 114.

هذا من أجل إصدار أمر إستعجالي يقضي بالطرد من المسكن نظرا لطبيعة نشاط الإدارة الذي كان يتطلب السرعة والمرونة ودقة التسيير لحسن سير المرفق العام وتحقيق الصالح العام.¹

الفرع الثاني: الدعوى العقارية الناتجة عند منازعات الشهر العقاري

وفي هذا الإطار فإن الدعوى المرتبطة بالشهر العقاري هي تلك التي ترفع ضد تصرفات المحافظ العقاري، والمتعلقة بالطعن في عقود تم شهرها، أي في السندات المشهورة في إجراء الإشهار، وليس في موضوعها وكذلك الطعن بسبب منازعات التقييم العقاري أو ضد مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، وسأركز على تباين أهمها، وهي تلك الدعوى العقارية المرتبطة بالقانون 02/07 المتضمن إعداد وتسليم سند الملكية عند طريق التحقيق العقاري، فيمكن أن تنتهي عملية سير إجراءات إعداد وتسليم سند الملكية عند طريق التحقيق العقاري إلى رفض التقييم العقاري من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، عندما لا تؤدي نتائج التحقيق والمعاينة إلى نتيجة، وفي حالات أخرى يتم رفض شهر سند الملكية المحدد، في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعمليات إعداد وشهر هذا السند وفي كلتا الحالتين، ينعقد الإختصاص للمحكمة الإدارية للنظر في دعوى الحائز المستفيد، أو الوالي عند الإجراء الجماعي أو المالك الحقيقي للعقار، عند إتمام عملية الشهر كما يمكن أن تختص هذه الجهة القضائية بدعوى المحافظ العقاري الرامية إلى إلغاء التقييم العقاري طبقا للمادة 18 من هذا القانون والتي سيتم التعرض لها في الحالات التالية:²

أولا: الدعوى التي ترفع ضد المدير الولائي للحفظ العقاري المختص

إن المدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يفضي التحقيق إلى نتيجة بتحرير مقرر مسبب بالرفض، يبلغ بحسب الحالة إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي، أو عند الأجراء الجماعي للتحقيق العقاري مباشرة إجراءات التقاضي عند طريق دعوى إدارية، ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقا للمادة 800-«ق-م-إ» و المرسوم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح

¹ - فريجة حسين المرجع السابق ص 125.

² - نصر الدين كامل، محمد فاروق راتب: قضاء الأمور المستعجلة، دون ذكر رقم الطبعة، دار الفكر العربي، مصر 1998، ص 189.

² - القانون رقم 02/07 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم الملكية عن طريق التحقيق العقاري: ج- العدد 15.

² - أنظر الملحق رقم 02 نموذج مقرر رفض تقييم عقاري..

الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، ويجب أن ترفع الدعوى خلال شهرين 02 تسري ابتداء من تاريخ تبليغ المحضر.

ثانيا: الدعوى الموجهة ضد المحافظ العقاري

تنص المادة 1/16 من قانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عند طريق تحقيق عقاري، على أنه " يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري، وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في السجل العقاري". إن هذه العملية المشار إليها بموجب المادة 1-16 يمكن أن تؤدي إلى شهر سند ملكية الحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عند طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير على العقار أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة، ويمكن نتيجة لذلك المالك الحقيقي من رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل عام من إكتشاف الفعل الضار، بإعتبار أن المحافظ العقاري قد تصرف في هذه الحالة بموجب السلطات الولائية، المخولة له بالمرسوم التنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.

إن الدولة تكون مسؤولة عند الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه والتي تسبب ضررا للغير على أن تبقى الدولة محتفظة بحق رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة إرتكاب خطأ جسيم، وفي كل الأحوال تتقادم الدعوى بمرور 15 سنة إبتداء من إرتكاب الخطأ.¹

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة

ينص القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم إضافة للمرسوم التنفيذي رقم 176/91 على مجموعة من الدعاوى العقارية التي ترفع أمام القاضي الإداري والتي تتعلق بالرخص والشهادات التي

¹ - محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية، الخاصة في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، 2009، ص 284-285.

تمنحها السلطات الإدارية المختصة بموجب قرار إداري، وهو ما سأتطرق إليه في الفرع الأول، كما سأتطرق في الفرع الثاني إلى الدعوى المرفوعة نتيجة المنازعات المتعلقة بقانون نزع الملكية للمنفعة العامة.¹

الفرع الأول: دعاوى منازعات التهيئة والتعمير

هذه الدعوى تكون نتيجة المنازعات المتعلقة برفض منح رخصة البناء ورخصة الهدم ورخصة التجزئة وشهادة التعمير وشهادة المطابقة.

أولاً: المنازعات المتعلقة بشهادة التعمير

مكن المشرع الجزائري طالب شهادة التعمير غير المقتنع برد الإدارة الجهة المختصة أو في حالة سكوتها عند طلبه، أن يرفع طعنا سلميا، وأن يقوم برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، فإذا إختار الطريق القضائي فإنه يمكنه أن ينازع موقف الإدارة بأن يرفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

دعوى الإلغاء: للمعني الذي يريد المعارضة على موقف الإدارة أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار الإدارة سواء عند طريق دعوى أصلية أو عند طريق دعوى إستثنائية:

عند طريق دعوى أصلية: بإمكان صاحب الطلب أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار الرفض أمام المحكمة الإدارية، وفي حالة إلغاء القرار فيإمكانه تجديد الطلب أمام الجهة الإدارية قصد الحصول على شهادة التعمير.

عند طريق دعوى إستثنائية: قد يثير المعني إلغاء قرار منح شهادة التعمير بمناسبة مخاصمة قرار منح رخصة البناء.

دعوى التعويض: تهدف هذه الدعوى إلى إقامة مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ المرفقي، وهذه المسؤولية تنشأ إما نتيجة التأخر في منح هذه الشهادة، رفض منحها، أو منحها بموجب قرار غير مشروع وتم إلغائه بموجب قرار قضائي، ويجب أن ترفع هذه الدعوى أمام المحكمة الإدارية مع إثبات الخطأ

¹ - قانون رقم 29/20 مؤرخ في الأول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج- العدد 52، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 ج، ر العدد 51.

3- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك- ج- ر العدد 26.

والضرر الذي يجب أن يكون مادي مباشر حقيقي، فعدم المشروعية يكون خطأ مرفقي تقوم على أساسه مسؤولية الإدارة.¹

ثانيا: المنازعات المتعلقة برخصة البناء

رخصة البناء تمنح بموجب قرار إداري قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء كما يمكن للمتضرر منه رفع دعوى التعويض.

دعوى إلغاء رخصة البناء: الذي ينازع في رخصة البناء يمكنه أن يرفع دعوى الإلغاء حسب الحالة أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة حسب الجهة مصدرة رخصة البناء.

كما يمكن للوالي أن يرفع دعوى باسم الدولة أمام المحكمة الإدارية لإلغاء رخصة البناء التي سلمها (ر- م-ش-ب) خرقا لأدوات التعمير في حالة وجودها أو للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

1-منازعات الإلغاء: تمنح رخصة البناء لكن دون المساس بحقوق الغير، ولضمان ذلك تعلق الرخصة في مقر البلدية، ويكون للغير خلال 06 أشهر من أجل الإطلاع على الملف، وخلالها يكون للغير الحق في الطعن ضد قرار منح الرخصة كذلك في حالة رفض منحها أمام القاضي الإداري.

الطعن المرفوع من الغير: الغير الذي يتضرر من الرخصة له أن يعترض على قرار المنح خلال 06 أشهر ويكون الاعتراض في شكل تظلم أمام الجهة المصدرة له، كما يحق له رفع دعوى الإلغاء أمام الجهة المختصة ويعود، الإختصاص للمحكمة الإدارية، يرفع الطعن خلال الأجل المحدد بالمادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وإذا لم يرفع الطعن خلال هذا الأجل فإنه وحسب القضاء الفرنسي يصدر القضاء حكما نافذا، أما الإجتهااد القضاء الجزائري فلم يحسم الأمر في هذا الشأن.²

الطعن المرفوع من طالب الرخصة: يمكن لطالب الرخصة في حالة صدور قرار برفض التسليم أن يرفع دعوى الإلغاء ضد قرارها، سواء كان القرار صريحا أو ضمنيا كما أن قرار تأجيل منح الرخصة قابل لأن يكون محل دعوى الإلغاء.

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، الجزائر 2011/2012/ ص 156/157 .

² - منصور نور: قواعد التهيئة والتعمير، وفق التشريع الجزائري، دار هدى، عين مليلة-الجزائر 2012، ص 51-52.

(ج) **مآل دعوى الإلغاء:** يكون مآل هذه الدعوى هي إلغاء قرار رفض منح الرخصة أو رفض ذلك، ولكن في الغالب يرفع المواطن دعواه لطلب تسليم رخصة البناء والقاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة وليس بإمكانه إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانوناً بإصدار أوامر الإدارة، لكن ذهب القضاء الإداري الجزائري إلى إلزام الإدارة بمنح الرخصة، وكان موقفها مبرراً بأن حدد المشرع أسباب الرفض وألزم الإدارة بتعليل موقفها، وبالتالي لا يمكنها أن ترفض بدون مبرر شرعي، وهناك من يرى أن هذا الرفض غير المبرر يعتبر تعدي ما دام أن الأمر يتعلق بحق الملكية، وبذلك يلزم القاضي الإداري بتسليم الرخصة لأن سلطة الإدارة في هذا المجال تصبح مقيدة وفي كل الحالات عند إلغاء قرار رفض منح الرخصة يمكن للمعني بتحديد طلبه أمام نفس الجهة الإدارية، وإذا كان قرار (ر-م-ش-ب) برفض منح الرخصة وبناء على الرأي المطابق لمصالح التعمير لولاية، فإن الدعوى ترفع على كل من رئيس البلدية والوالي، وليس بإمكان طالب الرخصة في حالة السكوت على الرد عند طلبه أن يرفع دعوى أمام القاضي الإداري لإلزام الإدارة بتسليمه الرخصة، ما دام القاضي ليس بإمكانه أن يصدر أوامر للإدارة، فإنه لا يمكنه في هذه الحالة قبول طلب رافع الدعوى، وذهبت الغرفة الإدارية لمجلس قضاء وهران في قرارها الصادر بتاريخ 2004/11/06 في القضية رقم 04/508 على أنه لا يمكن رفع دعوى لإلزام الإدارة بتسليم رخصة البناء دون الطعن في القرار الإداري الرفض لمنحها، وجاء في قرارها حيث أن رئيس بلدية أرزيو وجه إلى المدعي مكتوب فيه أن مقاطعة التعمير والبناء لدائرة أرزيو رفضت طلب الرخصة على أساس عدم وجود قرار التجزئة وأن الأرض تعتبر مساحة خضراء حيث أن ذلك يعتبر قرار بالرفض وكان على المدعي أن يطعن فيه مما يجعل دعواه سابقة لأوانها.

منازعات التعويض: بإمكان طالب الرخصة وفي حالة تعسف الإدارة برفضها دون مبرر لمنح رخصة البناء رغم إلغاء قرار الرفض، اللجوء إلى المحكمة الإدارية والمطالبة بالتعويض عند طريق رفع دعوى التعويض والقضاء الكامل.¹

¹ - منصور نور: مرجع سابق ص 53.

دعوى التعويض: يختص القاضي الإداري بالنظر في طلبات التعويض التي ترفع من قبل المالك المرخص له بالبناء ورغم ذلك تقوم الإدارة بهدم البناء الذي رخصت بإنجازه، دون الحصول على حكم قضائي يرخص لها بذلك، وهو ما أكدته القرار رقم 167252 المؤرخ في 27/04/1998 م- ق 1998، عدد 01 صفحة 198: من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء... وقضية الحال، إن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتخطيطه بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك، بحجة أن الحائط تم بناءه بطريقة فوضوية، ورغم أن المستأنف إستظهر برخصة بناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يعلق مجرى مياه الوادي كما تدعيه البلدية وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف، أما عند كيفية تحديد التعويض فقد إستقر القضاء على أن أساس التعويض يأخذ بعين الإعتبار الأسعار الرسمية لمواد البناء الفواتير وليس السوق السوداء وهذا ما أشار إليه القرار رقم 89434 المؤرخ في: 29/12/1991 من المبادئ المستقر عليها في القضاء الإداري أن الجهات القضائية غير محولة قانونا باعتبار السوق السوداء لتقدير قيمة ما إتفق على عملية البناء، ولما كان الثابت في قضية الحال بتعويضهم الطاعن مبلغا عند هدم مسكن معتمدين على الفواتير المقدمة والسعر الرسمي لمواد البناء طبقوا صحيح القانون.¹

ثالثا: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

يكون أمام طالب الرخصة والغير إمكانية رفع دعوى الإلغاء، ودعوى التعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر.

منازعات الإلغاء: يكون أمام المعني أو الغير حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في الحالتين التاليتين:

في حالة رفض منح الرخصة: هذا الرفض قد يكون صريحا بموجب قرار إداري وقد يكون ضمنيا، ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام المحكمة الإدارية ويثير عدم مشروعية القرار المتخذ أما في حالة

¹ - لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 85-86.

السكوت فإنه يمكنه أن يقدم تظلماً أمام (ر-م-ش-ب) وبعد مرور شهر دون الرد يرفع دعواه ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني.

في حالة منح الرخصة: يكون للغير المتضرر منها المنازعة في الرخصة بالإعتراض عليها أولاً أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للإعتراض، والتي تكون خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، وبعدها يرفع دعوى إلغاء هذا القرار.¹

رابعاً: المنازعات المتعلقة برخصة التجزئة

في حالة صدور قرار رفض منح رخصة التجزئة فإن الرفض يتم بموجب قرار إداري سواء كان قرار صريح أو في حالة سكوت الإدارة وعدم الرد على الطلب في الآجال المحددة قانوناً في هذه الحالة بإمكان الطالب رفع دعوى الإلغاء ضد القرار الصريح بالرفض أو القرار الضمني بالرفض في حالة السكوت، وفي حالة إغائه فإن القرار القضائي لا يجل محل رخصة التجزئة بل إنه يكون فقط بإمكان المعني إعادة الطلب من جديد.

خامساً: المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة

وذلك في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة يكون محل دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية، وترفع الدعوى حسب القواعد العامة وفي حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه أمام نفس الجهة التي رفضت تسليمها، وإذا رفضت هذه الجهة طلبه دون تسبب في إمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل بطلب فيها الإدارة ويلزمها بتسليم الشهادة، وتكون هذه الدعوى مرفقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار رفض تسليم شهادة المطابقة والذي يثبت عدم مشروعيته وعلى أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عند التأخير في استغلال المبنى.²

¹ - تنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91/ المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة المعدل والمتم على أنه ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم.

² - لعويجي عبد الله، مرجع سابق ص 148-149.

الفرع الثاني: الدعوى الناتجة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة

يعد نزع الملكية العامة من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يمكن نزع الملكية ممكنا إلا إذا جاء تنفيذ العمليات ناتجة عند تطبيق إجراءات نظامية مثل التعمير والتهيئة العمرانية والتخطيط تتعلق بإنشاء تجهيزات جماعية ومنشآت وأعمال كبرى ذات منفعة عمومية.

-وتعدد الدعوى التي يمكن رفعها في منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية ويختلف الهدف من رفعها سواء للإلغاء أو غيرها، وتأخذ الصور التالية: المنازعات في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، المنازعات في قرار القابلية للتنازل، وأخيرا في قرار التصريح بالمنفعة العامة وهذا ما نصت عليه المادة 13 من هذا القانون 11/91، ويحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العامة لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في-«ق- إ- م- إ-»، مع احترام الأجل المحدد في هذا القانون وهو شهر ابتداء من تاريخ تبليغ القرار أو نشره وبالرجوع إلى المادة 13 الفقرة الأخيرة من قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية فإنها تنص صراحة على أن رفع الدعوى للإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية يؤدي مباشرة إلى وقف تنفيذ هذا الأخير، وعليه فإن وقف التنفيذ في هذه الحالة يكون أثرا تلقائيا مترتبا على مجرد الطعن بالإلغاء مصدره القانون مباشرة، هذا الأمر يعفي صاحب المصلحة الذي يرفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية قد شكل استثناء على القاعدة العامة التي تقضي بعدم وقف تنفيذ القرار الإداري بمجرد تقديم الطعن بالإلغاء، وهو الاستثناء أو الحكم الخاص الذي سمحت به المادة 833 من «ق- إ- م- إ-» بقولها: ما لم ينص عليه القانون على خلاف ذلك، وهنا نص قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية على خلاف ذلك.¹

ويمكن أن توجه دعوى لإلغاء قرار قابلية التنازل، وذلك في الأجل المحدد إبتداء من تاريخ تبليغ هذا القرار، وبما أن هذه الدعوى تتعلق بمشروعية هذا القرار فيمكن أن تؤدي إلى وقف تنفيذه، وهو ما يمكن إستخلاصه من خلال المادة 11/91 والتي تشترط لتحرير قرار نقل الملكية عدم المنازعة في قرار

¹- قانون رقم 11/91 مؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية، ج، ر العدد 21 لسنة 1991.

2- المادة 02 من القانون رقم 11-91.

قابلية التنازل خلال شهر من تبليغه، أما في حالة المنازعة فيه وفي الآجال المحددة، فإنه لا يمكن للوالي أن يصدر قرار نزع الملكية إلا إذا صدر حكم قضائي نهائي يقضي بنزع الملكية، أي أن رفع دعوى إلغاء قرار قابلية التنازل يؤدي إلى وقف تنفيذ قرار قابلية التنازل وبالتالي وقف عملية نزع الملكية في الأخير المتمثل نقل الملكية في المقابل إذا رجعنا إلى المادة 12 مكرر 01 الفقرة 02 من قانون 11/91 المتمم بالمادة 65 من قانون المالية لسنة 2005 فإنها تنص على أنه لا يمكن للطعون التي يقدمها المعنيون للعدالة أن توقف بأي حال من الأحوال تنفيذ إجراء الحيابة الفورية.

ويتم إجراء الحيابة الفورية بعد إصدار قرار قابلية التنازل وإيداع مبلغ التعويض، مما يعني أن الطعن في قرار قابلية التنازل لا يوقف تنفيذ عملية نزع الملكية، وذلك بالنسبة لإنجاز البنية التحتية ذات المنفعة العامة وذات البعد الوطني والإستراتيجي، والمصرح بمنفعتها بموجب مرسوم تنفيذي.¹

ويعتبر الحكم الوارد في المادة 12 مكرر 1 الفقرة 2 الواردة في المادة 65 من قانون 04-21 المتضمن قانون المالية، إجراء إستثنائيا مقارنة بإجراءات نزع الملكية التي تم تحديدها في القانون 11/91 والمرسوم التنفيذي 43-186 حيث ان الطعون القضائية المقدمة من طرف الأشخاص المنزوعة ملكيتهم، ليس لها طابع توقيفي على الحيابة الفورية للملكية، غير أن ما يعاب على هذا الحكم هو أن القرار قد يكون غير مشروع ترفع دعوى لإلغائه، ومع هذا تتم الحيابة الفورية للأملاك، وقد تبادر الإدارة في إنجاز المشروع مما قد يضع القضاء أتم إشكال، خاصة في ظل طول مدة الفصل في القضية وكل هذا يعد إنقاص من الضمانات الممنوحة لحق الملكية، ذلك أن المشرع في هذه الحالة رجع كفة الإدارة، والتي تهدف إلى تحقيق المنفعة العامة، على حساب كفة صاحب الملكية الخاصة.

كما يمكن رفع دعوى التعويض في منازعة، تقدير التعويض، ويكون ذلك بعد إعداد الوالي قرار التنازل على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة وتبليغ المخاطب بنزع الملكية، وإيداع مبلغ التعويض لدى الهيئة المختصة (خزينة الولاية). في هذه الحالة يتعين على المبلغ إليه أن يبدي رأيه بشأن المبلغ المقترح في أجل ((15)) يوما. وفي حالة عدم قبوله له أن يرفع الدعوى خلال شهر أمام

3- بعوني خالد: منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة الجزائر1، 2010-2011، ص 146.

القضاء الإداري مقاضيا الوالي الذي أصدر قرار التنازل كمدعى عليه، مع إدخال المدير الولائي لأموال الدولة في الخصام بإعتبار تقريره التقويم من إعداد مصالحه، والأجل المذكور يشمل قرار تقدير التعويض فقطأما الحق في التعويض فيظل قائما.

وبالنسبة لقرار نزع الملكية فإن هذا القرار يشكل آخر إجراء من إجراءات عملية نزع الملكية، ذلك أنه يسمح للإدارة بالحصول على الأملاك المنزوعة ويجبر الأشخاص المنزوع منهم ملكيتهم بإخلاء الأماكن بعد تبليغهم بهذا القرار والإمتثال لإجراءات الشهر العقاري، طبقا للمادة 30 من القانون رقم 11/91 والمادتين 42 و 43 من المرسوم التنفيذي 186/93.¹

ويحق للطرف المعني أن يرفع دعوى الإلغاء هذا القرار طبقا لما هو مقرر في القواعد العامة، كما يحق له أن يرفع دعوى لإسترجاع الأملاك المنزوعة في حالة عدم تخصيص العقار للمنفعة العمومية في الآجال المحددة، وبإعتبار أن هذه الدعوى الأخيرة تأتي بعد إنقضاء الأجل المحدد، وبعد نفاذ قرار نزع الملكية، فلا علاقة لها بوقف تنفيذ قرار نزع الملكية ذلك أنه يكون قد إنتهى هذا القرار بإنقضاء الأجل المحدد ويخضع أجل الطعن في قرار نزع الملكية للقواعد العامة في «ق-إ-م-إ» وكان الأجدر بالمشرع أن يخص هذا القرار هو الآخر بأجل خاص للطعن على إعتبار ما يسبقه من قرار التصريح بالمنفعة العمومية وقابلية التنازل المذكورين سابقا.

ودعوى إلغاء قرار نزع الملكية المرفوعة أمام المحكمة الإدارية لا توقف تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه، ما دام قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية لم يوضح الأمر، فتطبق القواعد العامة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وعليه فلا يوقف التنفيذ وذلك بإفتراض قرينة المشروعية في القرار الإداري.

وبالرجوع إلى القواعد العامة في «ق-إ-م-إ» فإن المادة 833 تنص على أنه لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار إلا بناء على طلب الأطراف وذلك من خلال الأمر بوقف تنفيذ القرار الإداري، وفي هذه الحالة يقدم الطلب بدعوى مستقلة، ولا يفصل في هذا الطلب ما لم يكن متزامنا مع دعوى مرفوعة في الموضوع، أو في حالة التظلم ويتم التحقيق في هذا الطلب بصفة إستعجالية،

¹ - بعوني خالد: مرجع سابق ص 319-321.

² - بجاوي أعمار: منازعات أملاك الدولة، دار هومة الطبعة الخامسة، الجزائر 2009، ص 56.

ويمكن للمحكمة أن تستجيب للطلب أو ترفضه، وفي حالة الإستجابة توقف آثار القرار الإداري، المطعون فيه إبتداءً من تاريخ وساعة التبليغ الرسمي، ويجوز إستئناف الأمر بوقف التنفيذ أمام مجلس الدولة خلال 15 يوما من تاريخ التبليغ، كما ينتهي أثر وقف التنفيذ بالفصل في دعوى الموضوع.¹

الجهة القضائية المختصة بنظر منازعات نزع الملكية: إذا نص النزاع على نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب اللجوء مباشرة إلى الغرفة الإدارية بالمجلس وهذا من خلال شهر من تاريخ التبليغ بقرار النزاع، إن التبليغ قانوني وصحيح ما دام أنه سمح للمعني من معرفة محتواه واللجوء إلى التظلم من المقرر قانونا أنه " تختص المجالس القضائية بالفصل إبتداءً بحكم قابل للإستئناف أمام المحكمة العليا في جميع القضايا أيا كانت طبيعتها التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو هيئة عمومية ذات طبيعة إدارية طرفاً فيها"، ومن الثابت في قضية الحال أن قضاة الإستئناف ((الغرفة المدنية لمجلس قضاة تيزي وزو)) لما بينوا بأن القرار الصادر عن وزير الصناعة بتاريخ 1973/08/13 صرح بالمنفعة العمومية لقطعة الأرض المتنازع عليها، وبموجب القانون رقم 48/76 المؤرخ في 25 ماي 1976 المادتين 03 و 17 يجعل دعوى المنازعة في نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يفصل فيها من طرف القضاء الإداري خاصة أنه تم في قضية الحال التصريح بالمنفعة العمومية من طرف وزير الصناعة ممثل الدولة، ولما فصل قضاة المجلس بعدم الإختصاص النوعي نظراً لطبيعة النزاع يكونوا قد طبقوا صحيح القانون.

ما دام النزاع الحالي يتعلق بالتعويض عن عقار محل، نزع الملكية لأجل المنفعة العامة، فإن مسؤولية الدولة، قائمة ويدخل بطبعته ضمن منازعات القضاء الكامل خلاف لما أثاره وزير السكن من أن الإختصاص يرجع لمجلس الدولة.

القضاء الإداري هو المختص بالفصل في دعوى التعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وليس القضاء العادي.²

¹ - بعوني خالد، مرجع سابق ص 322.

² - وناس عقيلة: النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري- رسالة ماجستير في القانون الإداري، جامعة باتنة، الجزائر 2006، ص 46.

³ - بعوني خالد، مرجع سابق، ص 322-323.

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة النزاع، طبعة جديدة، مزودة بأحداث القرارات إلى غاية 210، ص 447-448.

المبحث الثاني: شروط وإجراءات رفع الدعوى العقارية أمام القاضي الإداري

بالرجوع إلى «ق-إ-م-إ» نجد نص على شروط وإجراءات رفع الدعوى العقارية، أمام القاضي الإداري مع مراعاة ما تتضمنه أحكام النصوص القانونية الخاصة وسأنتقل إلى الشروط والإجراءات من خلال مطلبين: المطلب الأول أستعرض فيه إلى شروط رفع الدعوى العقارية أمام القاضي الإداري وسأبين المواعيد المقررة لرفع الدعوى والتي منها ما يخضع للقواعد العامة في «ق-إ-م-إ» وأحيانا قد تنص بعض النصوص الخاصة على خلاف ذلك وفي المطلب الثاني سأعرض إجراءات رفعها وإقامتها أمام القاضي الإداري.

المطلب الأول: شروط رفع الدعوى العقارية أمام القاضي الإداري

تسمى هذه الشروط بشروط قبول الدعوى العقارية وتقتصر المعلومات المذكورة في هذا المطلب على ما هو منصوص عليه في «ق-إ-م-إ» وكذلك القانون رقم 02/98 المتعلق بالمحاكم الإدارية والقانون العضوي معدل 11/18 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة المعدل والمتمم وبعض القوانين الخاصة الأساسية في المجال العقاري، وبالتالي نستنتج أن هناك شروط عامة مشتركة بين الدعوى العقارية الإدارية دعوى الإلغاء ودعوى التعويض في الفرع الأول وأن هناك شروط خاصة بكل دعوى في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الشروط العامة المشتركة

تخضع الشروط المتعلقة بالدعوى المرفوعة أمام القاضي الإداري إلى أحكام «ق-إ-م-إ» كغيرها من الدعوى الإدارية الأخرى، وذلك دائما مع مراعاة النصوص الخاصة، وعليه سأنتقل في هذا الفرع للشروط المشتركة وهي أولا الصفة والمصلحة وثانيا الشروط المتعلقة بالعريضة، وثالثا بالشروط المتعلقة بالإختصاص القاضي.¹

¹ - القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية- ج، ر، العدد 37.

² - القانون العضوي رقم 01/98 المؤرخ في 30 مايو 1998 يتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله ج، ر العدد 37 المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11-13 مؤرخ في 26 يوليو 2011 ج، ر العدد 43.

أولاً: الشروط المتعلقة بالصفة والمصلحة

وفقاً لما نصت عليه المادة 13 من «ق-إ-م-إ» نجدها قد إقتصرت على النص على حالتين وهما الصفة والمصلحة:

الصفة: ربطت بالمصلحة وعرفت بأنها المصلحة الشخصية والمباشرة وعرفها آخرون بأهلية التقاضي، إن هذا يصدق أكثر بأهلية الأشخاص المعنوية العامة، وعيه ركزت الدراسات على الأهلية والمصلحة معتبرة الصفة أحد مميزاتها.

أهلية التقاضي: ويعتبر شرط الأهلية من النظام العام يستخلص ذلك من عبارة لا يجوز لأحد الواردة في نص المادة 13 من «ق-إ-م-إ» ومع توفر جميع هذه الشروط في الشخص الطبيعي فإن التمثيل أمام الجهات القضائية الإدارية بمحام إلزامي تحت طائلة رفض العريضة وتعفي الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من «ق-إ-م-إ» من التمثيل الوجوبي بمحام وهو ما نصت عليه المادة 826 من «ق-إ-م-إ»¹

أهلية الشخص المعنوي: نص عليها في المادتين 49 و50 من القانون المدني، وباستثناء ما ورد في نص المادة 826 من «ق-إ-م-إ» والتي نصت على عبارة مع مراعاة النصوص الخاصة، فإن الأشخاص المعنوية الأخرى ليست معفاة من التمثيل الوجوبي بمحام.

المصلحة: وهي الفائدة المرجوة من رفع الدعوى العقارية ونصت عليها المادة 13 من «ق-إ-م-إ» وتطبيقاً لقاعدة لا دعوى بدون مصلحة فإن الدعوى العقارية التي ترفع أمام القاضي الإداري لا تقبل إلا إذا كانت للمدعي فائدة مادية أو معنوية يرجوها من خلال لجوئه إلى القضاء، ويجب أن تكون مشروعة قانوناً، وتقدر المصلحة وقت رفع الدعوى القضائية ويرجع للقاضي سلطة تقدير وجودها عند رفع الدعوى أو أثناء الخصومة، كما يجب أن تكون مباشرة وكافية، وتختلف طبيعتها بحسب ما ترمي إليه الدعوى، ففي الدعوى العقارية إلزامية للإلغاء أو دعوى تجاوز السلطة يكفي للمدعي أن يثبت وجود

3- بوحيدة عطا الله: محاضرات في المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر السنة الجامعية 2010/2011، ص، 93.

1 - بوحيدة عطا الله: محاضرات في المنازعات الإدارية، جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر السنة الجامعية 2010/2011، ص 97.

مصلحة عادية لاحقا شخصا كما تراعي فيها المصلحة المحتملة ((ضرر محتمل)) وبالمقابل يشترط في الدعوى العقارية الرامية لطلب التعويض وجود حق شخصي ذاتي كما يجب أن تكون أكيدة.

ثانيا: الشروط المتعلقة بعرائض الدعوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري

العرائض المتعلقة بالدعوى العقارية التي ترفع أمام القاضي الإداري يجب أن تكون مكتوبة في جميع الحالات، سواء أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة، كما يجب أن تكون العريضة موقعة من محام أمام المحكمة الإدارية وفقا لما نصت عليه المادة 826 من نفس القانون وأمام مجلس الدولة بمحام معتمد لدى مجلس الدولة، ويجب أن تتضمن العريضة الإفتتاحية على بيانات إلزامية وهذه البيانات نصت عليها المادة 15 من نفس القانون¹.

نص على إلزامية هذه البيانات وهذا الإلزام يخدم مصلحة الأطراف في تحضير دفاعهم لتسهيل عملية الإتصال بهم والفصل في قضيتهم في الآجال وبالتالي ربح الوقت، كما يسهل المهمة للقضاة وهناك شرط آخر في عريضة إفتتاح الدعوى العقارية أمام القاضي الإداري وهو من أهم الشروط، هو شهر العريضة حيث نصت المادة 14 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري على شرط شهر عرائض الدعوى القضائية المنصبة على حق عيني عقاري، مهما كانت الجهة القضائية التي ترفع أمامها تلك الدعوى، فكل دعوى إدارية منصبة على عقار يراد تغيير وضعيته القانونية، وينبغي أن تشهر وإلا لا تقبل شكلا ويجب على القاضي إثارته تلقائيا في أي مرحلة من مراحل الدعوى، وذلك لتعلقه من جهة بحق الغير في الإعلام والشفافية ولتعلقه خاصة من جهة بحقوق الخزينة العامة في قبض رسوم الشهر، وهذا ما تم تأكيده من طرف مجلس الدولة وذلك عندما قضى في قرار أصدره بتاريخ 2001/09/24 قائلا " حيث أنه يستخلص من عناصر الملف أن فريق ((ط)) إحترموا مقتضيات المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري لأن الدعوى الرامية إلى نطق بإبطال الحقوق الناتجة عن الوثائق المشهورة لا تكون مقبولة إلا في حالة ما

¹ - بوحيدة عطا الله: محاضرات في المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص106

إذا ظهرت مسبقا طبقا للمادة 14 الفقرة 04 هذا الأمر رقم 75-74 مؤرخ 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العامة وتأسيس السجل العقاري.

وسابقا كانت لا تتطلب كل الخصوصيات المنصبة على العقار شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى أو عريضة الإستئناف طالما أن الدعوى لا ترمي إلى تغيير الطبيعة القانونية لذلك العقار، كما هو الأمر بالنسبة للدعوى رفعتها البلدية لإخراج مدير مدرسة سابق لا زال يشغل سكنا وظيفيا رغم إحالته إلى التقاعد ففي هذا الصدد قضى مجلس الدولة في 20/04/2004 مصرحا حيث أن قضاة الدرجة الأولى أسأؤوا تطبيق القانون عندما رفضوا الدعوى شكلا مرتكرين على عدم إحترام المادة 85 من المرسوم 62/76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بحيث أنه في قضية الحال فالعريضة لا تخضع لهذا الإجراء وهذا ما أكدته مديرية المحافظة العقارية في المراسلة الموجهة للمستأنف.¹

وتنبغي الإشارة إلى أنه كان سابقا في قضايا الغرفة المدنية بالمحكمة العليا لا يعتبره شهر العريضة الإفتتاحية من النظام العام، وذلك خلافا للقضاء مجلس الدولة، وبالتالي لا يجوز للقضاة أن يثيروه تلقائيا مثلما قضت به في قرار مؤرخ في 19/10/2002 قائلتا حيث أن إجراء شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى قد إستحدثه مرسوم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976 الذي يتعلق بتأسيس السجل العقاري ولم ينص عليه القانون المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبذلك يكون المرسوم المنوه إليه قد إستحدث شرطا جديدا لصحة العريضة الإفتتاحية الذي لم ينص عليه لا في «ق-إ-م» ولا في القانون المتضمن إعداد مسح الأراضي، ومن ثمة يوجد تعارض في القانون يقضي بأنه في حالة ما إذا وقع التعارض بين التشريع الأعلى والتشريع الفرعي فإنه يطبق التشريع الأعلى ويطرح التشريع الفرعي، وحيث أن قضاة الموضوع عندما طبقوا التشريع الفرعي وطرحوا التشريع الأعلى قد طبقوا ذلك المبدأ بالمفهوم العكسي، وحيث أنه لا يترتب أي بطلان على عدم شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى ذلك أنه يحافظ على حقوقه، ومن ثمة ينبغي إجراء شهر العريضة الإفتتاحية للمدعي إجراء إختياريا ويمنع المدعى عليه من التصرف في العقار المتنازع عليه، فإذا تصرف المدعى عليه بعد هذا

¹ - نويري عبد العزيز: المرجع السابق، ص 106.

الإجراء فلا ينفذ في حق المدعي، أما إذا رفعت الدعوى على المدعى عليه ولم يتم شهر العريضة بالمحافظة العقارية، وقام هذا الأخير بالتصرف في العقار المتنازع عليه فإن هذا التصرف قد ينفذ في حق المدعي وبالتالي فإن إجراء شهر العريضة مقرر لمصلحة المدعي المحظي، وعليه فقد وقع قضاة الموضوع في خطأ تطبيق القانون عندما طبقوا التشريع الفرعي وطرحوا التشريع الأعلى وإعتبروا ذلك الإجراء متعلقا بالنظام العام مما عرض قضاتهم للنقض.

و أما هذا التعارض بين من يعتبر شهرا العريضة إلزاميا وبين من يرى عكس ذلك فصل قانون «ق-إ-م-إ» في هذا الجدل الذي كان قائما في نص المادة 02/17 منه التي أوجبت شهر العريضة تحت طائلة البطلان.¹

ثالثا: شرط إختصاص القاضي الإداري بالمنازعة العقارية

إذا رفعت الدعوى أمام الهيئة القضائية وفقا للشروط العامة والبيانات المطلوبة في العريضة، فإن على القاضي التأكد من إختصاصه من عدمه قبل النظر في الموضوع ويكون ذلك وجوبيا باعتباره من النظام العام نوعي كان أو إقليميا.

الإختصاص النوعي للفصل في المنازعات العقارية: بخلاف القضاء العادي فإن القضاء الإداري في «ق-إ-م-إ» لا يعرف تقسيم المحكمة حسب نوع النزاع، فالمحكمة الإدارية تختص بالنظر في جميع القضايا أين تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري طرف فيها طبقا للمادة 800 من «ق-إ-م-إ» بمعنى أن المحاكم الإدارية هي صاحبة الإختصاص في كل الدعوى بما فيها الدعوى المنصبة على عقار بشرط أن تكون الإدارة العمومية طرفا فيها.²

كذلك يمتد إختصاص المحاكم الإدارية فيما نصت عليه القوانين الخاصة بالمنازعات الناتجة عن تطبيق قانون 01-81 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة كما يمتد الإختصاص النوعي لكل دعوى ترمي إلى إلغاء أو تفسير قرار إداري، طبقا للمادة 801 من قانون «ق-إ-م-إ» كقرار هدم

1 - نويري عبد العزيز: نفس المرجع ص 107.

2- تنص المادة 02/17 من «ق-إ-م-إ» على أنه يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عين عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أولى جلسة ينادي فيها على القضية.

3 - نيل صقر: الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، طبعة 2009 ص 73.

مبني على إطار تنفيذ قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير أو قرار رفض رخصة البناء أو قرار المحافظ العقاري متضمن رفض إشهار عقد بيع عقار.

الإختصاص الإقليمي للفصل في المنازعات العقارية: المبدأ أن الإختصاص الإقليمي أمام القضاء الإداري كالقضاء العادي فهو يؤول بوجه عام للجهة القضائية التابع لها موطن مدعي عليه أو آخر مواطن له أو في الموطن المختار، طبقا للمادة 37 من «ق-إ-م-إ» وإذا تعدد المدعى عليهم يكون الإختصاص للجهة القضائية أين يقع موطن أحدهم.

وإستثناءا على الأصل فإنه يكون الإختصاص وجوبا أمام المحاكم الإدارية فيما يتعلق بالقضايا المرتبطة بالعقار: - محكمة تنفيذ الأشغال العمومية: في مادة تنفيذ أشغال عمومية كالمنازعات المتعلقة بمدى إحترام المقاول دفتر شروط إنجاز جسر.

محكمة إبرام العقد أو تنفيذه: وهي العقود الإدارية مثلها عقود إمتياز منح أراضي الدولة للإستثمار. والخلاف بين القضاء العادي والإداري أن الإختصاص بهذا الأخير من النظام العام والأطراف الدعوى إثارته في أي مرحلة كانت عليه الدعوى وللقاضي إثارته تلقائيا طبقا للمادة 807 من «ق-إ-م-إ»¹

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بكل دعوى في المادة العقارية

رأينا سابقا أن الدعوى العقارية التي ترفع أمام القاضي الإداري تهدف إما إلى الإلغاء أو وقف التنفيذ أو إلى التعويض، وبالتالي سأعرض في هذا الفرع لشروط الخاصة بهذه الدعوى.

أولا: الشروط الخاصة بدعوى الإلغاء

شرط القرار الإداري: يحدد هذا الشرط أساسه في المادة 801 و 819 من «ق-إ-م-إ» والقانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة المعدل والمتمم، وفقا لما جاء في هذه المواد فإن الدعوى الإدارية المنصبة على العقار لا تقبل من القاضي الإداري إلا من خلال الطعن في قرار إداري فهو شرط من شروط قبولها وهذا ما نصت عليه المادة 819 حيث نصت على أنه " يجب أن يرفق مع العريضة

¹ - نيل صقر: الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، ص76

الرامية إلى إلغاء أو تغيير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر بوجود مانع إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى إمتناع الإدارة أنه يمكن للمدعي إصدار القرار المطعون فيه أمر القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الإمتناع.

ونستنتج من هذه المادة النقاط التالية:

ضرورة تقديم القرار عند رفع الدعوى العقارية المتضمنة للإلغاء وأمام الهيئة القضائية الإدارية ((المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة)).

شروط القرار مطلوب بدعوى الإلغاء دون دعوى القضاء الكامل.

يترتب عن إهماله رفع الدعوى من القاضي.

هو من النظام العام إذا لم يرفقه المدعي بالعريضة، رفض القاضي الدعوى تلقائياً.

التأكد بأن القرار السابق هو الأصلي خاصة بعد أن أصبح التظلم إختياري أمام الجهتين القضائيتين الإداريتين.

ويشترط قبول الدعوى العقارية المنصبة على الإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية توفر القرار على جميع عناصره فإن إفتقد هذا العنصر أصبحنا أمام ما يسمى بقرارات الإدارة أو أعمال الإدارة، أو أكثر من ذلك فقد يرفض القضاء النظر في الطعون ضد بعض القرارات الإدارية نظراً لطبيعتها مع أنها قرارات كاملة.¹

شروط الأجل: يقصد بشرط الأجل في مجال الدعوى العقارية المرفوعة أمام القاضي الإداري هو المدة الزمنية المحددة لرفع الدعوى العقارية وقبولها من الجهة القضائية المختصة.

وعليه فالدعوى العقارية التي تهدف للإلغاء فإنه كقاعدة عامة، وحسب نص المادتين 829 و832 من «ق-إ-م-إ» فقد حدد هذا الأخير ميعاد رفع دعوى الإلغاء بأربعة أشهر أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة على التوالي، فبالنسبة للمحاكم الإدارية فقد نصت المادة 829 من «ق-إ-م-إ»

¹ - بو حميدة عطالله، مرجع سابق، ص 100.

«م-إ» علأنه يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر من تاريخ التبليغ، الشخصي بالنسبة للقرار الفردي أو من تاريخ النشر بالنسبة للقرار الإداري الجماعي.

وأيضاً أمام مجلس الدولة فقد أحالت المادة 907 منه على المواد 829 و830 من «ق-إ-م-إ» ويعتبر شرط الأجل من النظام العام، أما في الققوانين الخاصة فإنه يختلف من دعوى إلى أخرى، ففي الدعوى العقارية المرفوعة في إطار منازعات التهيئة والتعمير حيث يتم رفع الدعوى العقارية المتضمنة إلغاء قرار المنح في رخصة البناء، فقد حددته المادة 48 من المرسوم التنفيذي 176/91، أما الميعاد المنصوص عليه في قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية 11/91 مؤرخ في 041991/27 في الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية وقرارات قابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها وقرارات نزع الملكية فهي في كل الأحوال شهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه. أما الميعاد في مجال الطعن بإلغاء قرارات المحافظ العقاري حسب نص المادة 24 من الأمر 47/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ويكون شهرين من تاريخ التبليغ.

والميعاد في إطار قانون التهيئة والتعمير حددته المادة 48 من المرسوم 176/91 وهو الجمل المحدد بسنة وشهر¹.

ثانياً: الشروط الخاصة بالدعوى العقارية الرامية لوقف التنفيذ

تخضع الدعوى العقارية الرامية لوقف تنفيذ القرار الإداري للشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها في «ق-إ-م-إ» كباقي الدعوى الإدارية الأخرى لوقف التنفيذ.

- تنص المادة 02/17 من «ق-إ-م-إ» على أنه يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عين عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أولى جلسة ينادي فيها على القضية.

¹ - محمد الصغير بعلي: الوسيط في النزاعات الإدارية طبقاً للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة 2009، ص 164.

- تنص المادة 48 على أنه ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية إنقضاء أجل سنة وشهر. أنظر، حسين طاهري: سرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية الجزائرية، ص 24-25.

الشروط الشكلية: وجوب رفع دعوى الإلغاء: لا تقبل دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري ما لم تكن مسبقة بدعوى في الموضوع مفادها طلب إلغاء القرار الإداري محل دعوى وقف التنفيذ، وعلى المدعي إثبات ذلك حتى يتأكد القاضي أن هناك دعوى أصلية مرفوعة أمام الجهة القضائية موضوعها إلغاء القرار الإداري.

تقديم الطلب الرامي لوقف تنفيذ القرارات الإدارية بدعوى مستقلة: وهذا ما نصت عليه المادة 1/834 من «ق-إ-م-إ» على تقديم طلب وقف التنفيذ بدعوى مستقلة مع شرط أن تكون متزامنة مع دعوى مرفوعة في الموضوع أو في حالة التظلم الإداري حسب نص المادة 830 من نفس القانون، والملاحظ أن المشرع الجزائري في «ق-إ-م-إ» قد حسم الأمر المتعلق بإشترط تقديم دعوى مستقلة من أجل طلب وقف التنفيذ عن دعوى موضوع.

الشروط الموضوعية: شروط وقف تنفيذ القرار الإداري من قاضي الموضوع: تشمل هذه الحالة كل من دعوى وقف التنفيذ المقدمة أمام المحاكم الإدارية ومجلس الدولة والمنظمة بالمواد من 833 إلى 837 من «ق-إ-م-إ» وهي تشمل في هذه الحالة شرطين هما شرط الضرر الصعب تداركه وشرط جدية الدفع المثارة، ونصت عليهما المادة 912 من «ق-إ-م-إ» والقاضي وحده هو الذي يقرر ما إذا كان تنفيذ القرار يؤدي إلى نتائج يتعذر تداركها عن عدمه ليأمر بوقف التنفيذ أو يرفض الطلب¹

شروط وقف تنفيذ القرار الإداري في حالة الإستعجال القصوى: يشترط المشرع لوقف تنفيذ القرار الإداري في هذه الحالة توفر ظرف الإستعجال المبرر لوقف التنفيذ ومتى ظهر من التحقيق وجود وجه خاص من شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار يأمر بوقف تنفيذه، وهو ما نصت عليه المادة 919 ف1 من «ق-إ-م-إ» بصفة صريحة إلا أن المشرع لم يحدد المقصود بهذه العبارة وترك ذلك للسلطة التقديرية للقاضي من خلال فحص كل حالة على حدى، وتحديد مدى توفر شرط الإستعجال من إختصاص القاضي الإداري، ولا يتسنى تحديده إلا حسب ظروف كل حالة.²

¹ - أحمد الصغير بعلي: الوسيط في النزاعات الإدارية، المرجع السابق، ص30

² أوقارت بوعلام: وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة تيزي وزو، الجزائر 2012، ص73،54 .

ثالثاً: الشروط الخاصة بدعوى التعويض

تختلف دعوى التعويض عن غيرها من الدعاوى الأخرى سواء في إشتراط القرار الإداري لقبولها أو في تحديد ميعاد رفعها.

القرار الإداري: من المعلوم أن الإدارة العامة لدى قيامها بنشاطاتها الإدارية وفي سبيل تحقيق ذلك تلجأ إلى القيام بالعديد من التصرفات والأعمال الإدارية، التي تنقسم أساساً إلى أعمال مادية سواء بصفة إدارية تنفيذاً لعمل تشريعي ((قانون)) أو عمل إداري ((قرار أو عقد إداري)) وتلك التي تصدر عنها بصفة غير إرادية ومن ثم فيجب على الشخص المتضرر من أنشطة وأعمال الإدارة العامة أن يلجأ في البداية إلى مطالبة الإدارة بالتعويض عند الأضرار التي لحقت به من إجراء تصرفاتها، مما يقضي تحديد موقفها من خلال ما يعرف بالقرار الإداري المتضمن إما الموافقة على إصلاح وجبر الضرر الحاصل من خلال قبول التعويض عنه بما يرضي المتضرر في هذه الحالة فهو لا يرفع دعوى التعويض، أو رفض ذلك وفي هذه الحالة يرفع دعوى التعويض أمام القضاء.¹

وقد يتضرر الشخص بسبب عدم تنفيذ الإدارة للقرارات الصادرة بالإلغاء ضدها وهو ما يسبب إشكالا في التنفيذ نتيجة إمتناع الإدارة عند التنفيذ وفي هذا المجال قرر المشرع إمكانية تسليط عقوبات مالية على الإدارة بإستعمال الغرامة التهديدية والتي تختلف عند التعويض ودعوى التي ترفع في المنازعات العقارية تخضع لأحكام «ق-إ-م-إ» مع مراعاة النصوص الخاصة وإلى جانب الشروط العامة للدعاوى عموماً ثم الشروط الخاصة بالدعاوى الإدارية فلا تنقيد دعاوى القضاء الكامل بالقرار الإداري ولا بالتظلم.

2- شرط الأجل: لا يشترط لقبول دعوى التعويض المرفوعة أمام القاضي الإداري طبقاً للمادة 829 من «ق-إ-م-إ» ما يشترط في دعوى الإلغاء، أن ترفع تحت طائلة رفضها شكلاً أمام القضاء الإداري «م-إ» و «م-د» خلال 04 أشهر هذا كقاعدة عامة، أما بالنسبة للقوانين الخاصة بالمجال العقار فمثلاً نجد أن قانون نزع الملكية للمنفعة العمومية قد إشتراط أن ترفع الدعوى خلال أجل شهر، وهو نفس الأجل بالنسبة لجميع الطعون بإستثناء الطعن في قرار الأخير لنزع الملكية كما يحق لكل متضرر من

¹ بعلي محمد الصغير: مرجع سابق ص 221-222.

تصرفات المحافظ العقاري أن يرفع دعوى تعويض على الدولة طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 74-75 السابق ذكره في أجل سنة من العلم بالفعل الضار.

3- موقف القضاء الإداري "مجلس الدولة": حيث أنه بالرجوع إلى العريضة الإفتتاحية أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء تلمسان، يتضح أنه لم يتم إشهارها طبقاً للمادة 85 من المرسوم 76-63 وبما أن القضية تتعلق بإبطال حقوق عينية عقارية ثابتة بعقود مشهورة، وعليه يتعين عدم قبول دعوى المستأنف شكلاً ففي الدعوى العقارية والإدارية المتعلقة بعقار والرامية إلى إبطال العقود المشهورة بالمحافظة العقارية، تشترط المادة 85 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل بالمرسوم رقم 93/123 المؤرخ في 1993/05/19 لقبول الدعوى شهر العريضة الإفتتاحية مسبقاً لدى المحافظة العقارية المشهورة لديها العقد وهو شرط لقبول الدعوى.¹

المطلب الثاني: إجراءات رفع الدعوى العقارية أمام القضاء الإداري

تخضع إجراءات رفع الدعوى العقارية سواء كانت أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة لقواعد «ق-إ-م-إ» وذلك وفقاً للمادة 02 من القانون رقم 98/02 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية والمادة 40 من القانون العضوي رقم 98/01 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتضمن إختصاصات مجلس الدولة تنظيمه وعمله المعدل والمتمم.² وبالرجوع إلى القانون رقم 09/08 المتضمن «ق-إ-م-إ» فرغم أن عنوان الباب الوارد في «ق-إ-م-إ» يشير إلى الإجراءات الخاصة أمام مجلس الدولة، إلا أن الكثير من تلك الإجراءات ما هي إلا تدابير مشتركة بين «م-إ» و«م-د»، فمن أصل ستة مواد حول إفتتاح الدعوى أمام «م-د» من 904 إلى 909، نجد بأن ثلاثة منها عبارة عن

¹ بوحيدة عطاالله، مرجع سابق، ص 143.

حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، مرجع سابق، ص 53.

حمدي باشا عمر: القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر ص 243.

² - تنص المادة 02 من قانون 02/98 على أنه " تخضع الإجراءات المطبقة أمام المحاكم الإدارية لأحكام قانون الإجراءات المدنية، وتنص المادة 40 من القانون العضوي 01/98 المعدل والمتمم على أنه " تخضع الإجراءات ذات الطابع القضائي أمام مجلس الدولة لأحكام قانون الإجراءات المدنية".

إحالة صريحة إلى الإجراءات المتبعة أمام ((لم - إلا)) وبالتالي لم يبقى منها سوى ثلاثة مواد هي 905/ و907/.

الفرع الأول: عريضة الدعوى العقارية

تتم إقامة الدعوى العقارية، أمام مختلف الجهات القضائية الإدارية سواء كانت أمام المحكمة الإدارية في حالة إختصاصها أو مجلس الدولة إذا كان الإختصاص يؤول إليه سواء كانت دعوى رامية للإلغاء أو وقف التنفيذ، بواسطة عريضة إفتتاح الدعوى مع مرفقاتها، وبناء على ما نص عليه «ق-إ-م-إ» رقم 09/08 فإنه يشترط لقبول الدعوى العقارية أمام مختلف الجهات القضائية الإدارية التنفيذ والإلتزام بالنسبة للعريضة بالإجراءات والشكليات التالية، وهي أن تكون العريضة مكتوبة، موقعة ومستوفية الشروط.

أولاً: العريضة المكتوبة

الدعوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري كباقي الدعاوى الإدارية الأخرى يجب أن تفرغ في الشكل الكتابي، وهو ما نصت عليه المادة 816 من «ق-إ-م-إ» والتي نصت على أنه يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى بيانات منصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون. وبالرجوع إلى نص المادة 15 فإنها يجب أن تتضمن عريضة إفتتاح الدعوى العقارية تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات الإلزامية والتي سبق ذكرها.

وتضمنت المادة 817 من «ق-إ-م-إ» بيانات ومعلومات أخرى تتمثل في إمكانية تصحيح العريضة من المدعي شرط ألا تثير أي وجه، وذلك خلال أجل رفع الدعوى العقارية أمام القاضي الإداري، وهو الميعاد القضائي لها أي أربعة أشهر، أو شهرين في حالة إختيار رفع التظلم المشار إليه في المادتين 829 و 830.¹

ثانياً: العريضة الموقعة والمستوفية الشروط

¹ - بربرة عبد الرحمان: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار بغداد للطباعة والنشر، الجزائر الطبعة 2009 ص 505. بوحميده عطا الله، مرجع سابق، ص 97.

حيث يجب التوقيع على عريضة الدعوى العقارية الإدارية من طرف محام، حيث أن التمثيل بمحام إلزامي أمام المحاكم الإدارية، وهو ما نصت عليه المادة 815 من «ق-إ-م-إ» وأمام مجلس الدولة بمحامي معتمد لديه وهو ما نصت عليه المادة 908 من «ق-إ-م-إ» في الإجراءات أمام مجلس الدولة. وتعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 من «ق-إ-م-إ» وهي الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصيغة الإدارية من التمثيل الوجوبي بمحام في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل. وتوقع العرائض باسم الدولة أو باسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه من طرف الممثل القانوني.¹

وهناك إمكانية تقديم عريضة جماعية، فإذا كان الأصل في العريضة أنها تقدم من شخص واحد ضد قرار واحد، فإن تقديم عريضة جماعية ممكنة وعرفت العريضة الجماعية بأنها تلك المرفوعة من مدعين فأكثر ضد قرار إداري واحد وبموجب عريضة واحدة، ((معيار عددي)) كما عرفت بأنها تلك المرفوعة من مدي واحد لكن ضد قرارين فأكثر ومن خلال عريضة واحدة ((معيار موضوعي)). وبعد أن تحرر العريضة وفق الشروط المذكورة سابقا، فإن هناك إجراء وجوبي أيضا القيام به هو إشهار عريضة الدعوى العقارية الإدارية، وهو ما نصت عليه المادة 17 من «ق-إ-م-إ» ويجب قبل إيداع العريضة أن يلحق بها المرفقات.

الفرع الثاني: المرفقات

إن مرفقات عريضة الدعوى العقارية المرفوعة أمام القاضي الإداري تخضع لها يستوجب «ق-إ-م-إ» «إ» وتتمثل في القرار المطعون فيه إذا كانت الدعوى العقارية ترمي للإلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، وإذا كانت دعوى لوقف التنفيذ فإن العريضة يجب أن ترفق بالقرار الإداري والعريضة الرامية للإلغاء المرفوعة في الموضوع، تحت طائلة عدم قبول الدعوى شكلا، أما إن كانت خارج

¹ - تنص المادة 827 من 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، تعفى الدولة والأشخاص المعنوية المذكورة في المادة 800 أعلاه من التمثيل الوجوبي بمحام في الإدعاء أو الدفاع أو التدخل توقع العرائض ومذكرات التدخل المقدمة باسم الدولة أو باسم الأشخاص المشار إليهم أعلاه من طرف الممثل القانوني.

هذه الحالات فإنه لا يشترط القرار الإداري، فدعوى التعويض يمكن قبولها حتى مع عدم وجود القرار الإداري، ويجب تقديم نسخ من العريضة بعدد الخصوم وإيصال دفع الرسم القضائي¹

أولاً: القرار المطعون فيه

يجب على الطاعن أن يرفق عريضة الدعوى العقارية الرامية للإلغاء أو لوقف التنفيذ بالقرار الإداري المطعون فيه مع العريضة الرامية للإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة (المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة) مع مراعاة أحكام المادتين 819 و 921 من «ق-إ-م-إ» وعملاً بالمادة 01/09 من القانون العضوي 01/98 المتعلق بمجلس الدولة المعدل والمتمم ثم المواد 801-901 من «ق-إ-م-إ» فإن الدعوى العقارية الرامية للإلغاء لا تقبل من القاضي الإداري إلا من خلال الطعن في قرار إداري وإرفاقه بالعريضة، ويترتب على تخلفه عدم قبولها وهو ما نصت عليه المادة 819 من «ق-إ-م-إ» والتي نصت على أنه يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى الإلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم القبول القرار الإداري المطعون فيه ما لم يوجد مانع مبرر.

إذا ثبت أن هذا المانع يعود إلى إمتناع الإدارة من تمكين المدعي من القرار المطعون فيه، أمرها القاضي المقرر بتقديمه في أول جلسة، ويستخلص النتائج القانونية المترتبة على هذا الإمتناع.

ونستنتج مما سبق ذكره ما يلي:

- ضرورة تقديم القرار المطعون فيه عند رفع الدعوى العقارية الرامية للإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.

- شرط القرار مطلوب في الدعوى العقارية الرامية للإلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري وبالنسبة للدعوى العقارية الرامية لطلب وقف التنفيذ فيجب إرفاق القرار بعريضة دعوى الإلغاء المرفوعة في الموضوع.

- يترتب على إهماله رفض الدعوى العقارية من القاضي الإداري.

- هو من النظام العام إذا لم يرفقه المدعي بالعريضة رفض القاضي الإداري الدعوى العقارية تلقائياً.

¹ - بربارة عبد الرحمن: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المرجع السابق، 101

وتشير هذه المادة إلى إستثناء لقاعدة القرار الإداري كشرط لقبول الدعوى، وبخصوص هذه المادة في عبارة ما لم يوجد مانع مبرر عبارة يعود للقاضي تحديد صورها ومجالها، لكن عبارة تنص على إستثناء قاعدة القرار الإداري.

وقد أكد الإجتهد القضائي لمجلس الدولة بأنه لا تستوجب كل الدعوى المرفوعة أمام القضاء الإداري وجود قرار إداري، وبالتالي لا يلزم المدعي تقديم القرار الإداري، متى إمتنعت الإدارة المدعى عليها من تمكينه به.¹

ثانيا: نسخ من العريضة بعدد الخصوم وتقديم الإيصال المثبت لدفع الرسم القضائي

وعليه فبعد إتمام الإجراءات المتعلقة بالعريضة، يقوم المدعي بإيداع الدعوى العقارية مع المرفقات اللازمة، ويشترط في العريضة المودعة لدى كتابة ضبط الهيئة القضائية المختصة مرفقة بعدد من النسخ بعدد الخصوم المشار اليهم فيها، وذلك لتمكينهم من تسلمها للإطلاع عليها قصد إعداد مذكرات ردودهم ودفعهم وترفق بلف القضية ويمكن لرئيس التشكيلة أن يأمر الخصوم بتقديم نسخ إضافية، ويشترط لقبول الدعوى أن تكون العريضة الإفتتاحية مرفقة بإيصال يثبت دفع الرسم القضائي، واعتبر المشرف الجزائري الدعوى المرفوعة منعقدة بمجرد ايداع العريضة لدى كتابة ضبط «م-إ» أو كتابة ضبط «م-د» (لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المختصة) وبعد ايداع العريضة على كاتب الضبط أن يرسل العريضة عقب قيدها إلى رئيس المحكمة الإدارية أو إلى رئيس مجلس الدولة في حال رفعها أمامها، وذلك ليعين رئيس الجهة القضائية المختصة القاضي المقرر.

وتقيد عريضة الدعوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري ويسري على قيد وتسجيل العريضة القواعد العامة المتعلقة بعرائض جميع الدعاوى، وهو ما سبق ذكره مقابل وصل إيداع. وهذا تتم إقامة الدعوى العقارية أمام القضاء الإداري، وهذا الإجراء ليس له أثر موقف بحيث يستمر القرار المطعون فيه بالنفاذ طالما أن القاضي لم يصدر حكمه بإلغاء القرار أو وقف تنفيذه، وبهذه الكيفية لا يشل النشاط

¹ خلوفي رشيد: قانون النزاعات الإدارية-الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية- الجزائر 2011- ص 53.

الإداري بمجرد رفع الدعوى وتفسير ذلك يرجع إلى تمتع قرارات الإدارة بقرينة السلامة وقوة التنفيذ الإجباري لمجرد إطلاع المواطنين عليه.¹

¹ - بعلي محمد الصغير: القضاء الإداري دعوى الإلغاء- دار العلوم للنشر والتوزيع- عنابة- الجزائر 2007 ص 155-181.

²- محبو أحمد: المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1983 ص 197.

الفصل الثاني: سلطات القاضي الإداري في الدعاوى العقارية

تمهيد:

تنص المادة 143 من الدستور على " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية" وللقاضي الإداري المعروض عليه الدعاوى العقارية سلطات النظر في القضية والتحقيق فيها والسهر على سير الخصومة، كباقي الدعاوى الإدارية عموماً، وله السلطة في مراقبة المشروعية ومدى ملائمة القرارات الإدارية وإتخاذ أوامر إستعجالية كما لو له تقدير التعويض، وفقاً لما ينص عليه «ق-إ-م-إ» وكل ذلك حسب هدف الدعاوى المطروحة عليه للفصل فيها إذا كانت دعوى إلغاء قرار إداري غير مشروع أو دعوى التعويض، ففي الأول له سلطات محدودة تتمثل في إلغاء القرار المشروع فقط، أما في الثانية فله سلطات واسعة في إقرار التعويض والذي يكون عن الضرر الكامل، وعيه سنتناول في هذا الفصل دوره في الدعاوى العقارية المعروضة عليه المهدف من هذه الدعوى في مجال القوانين الأساسية التي تنظم العقار، إن كانت تهدف للإلغاء أو التعويض أو وقف التنفيذ، وسلطاته في كل دعوى من هذه الدعاوى المعروضة أمامه مع إستعراض تطبيقات قضائية من خلال ما صدر عن القضاء الإداري، وسنقسم هذا الفصل إلى مبحثين، أتناول في المبحث الأول دور القاضي الإداري في الدعاوى العقارية في مجال المواضيع الأساسية وذلك كما سبق الذكر ليس على سبيل الحصر نظراً لتعددتها، وفي المبحث الثاني أبين القرارات الصادرة في الدعاوى العقارية والفاصلة فيها وطرق الطعن المقررة.

المبحث الأول: دور القاضي الإداري في الدعاوى العقارية

في المجال العقاري ونظرا لتضارب القوانين الصادرة وتناقضها فإن دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية يزداد تعقيدا لأنه مطالب بالتوفيق بين مصلحتين: المصلحة الشخصية الفردية والمصلحة العامة ولصالح العام الغامض المعالم والجوانب في الكثير من الأحيان، والذي تتحرك الإدارة أو الدولة بموجبه وتعلن عن إعتراضها وتأتي أعمالها التي فيها امتيازات السلطة العامة أي التنفيذ المباشر لقراراتها دون ترخيص بذلك من أي سلطة أخرى، ولا تخضع في أعمالها إلا لسلطان القانون حفاظا فقط على مبدأ المشروعية، المفروض دستوريا عليها التفادي إستبدالها وهيمنتها، والذي بموجبه تخضع لرقابة القضاء الإداري في النظام الأخذ بنظام الإزدواجية القضائية هذه الرقابة التي تصعب في الكثير من المواقف في الميدان العقاري الشاسع أين تكثر تدخلات الإدارة لتنظيمه وضبط التعامل فيه، وكثير ما تتضارب فيه المصلحة العامة مع الحقوق الفردية والخاصة للأفراد والجماعات خاصة، وسأطرق في هذا المبحث إلى دور القاضي الإداري في المجالات الأكثر أهمية والتي تكثر فيها المنازعات العقارية وهي مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية ومجال التهيئة والتعمير في المطلب الأول ومجال تصرف الدولة في أملاكها العقارية أمام القاضي الإداري وفي التحقيق العقاري 02/07 في المطلب الثاني¹.

المطلب الأول: في مجال منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية وفي مجال منازعات التهيئة والتعمير

الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العمومية وفي مجال منازعات التهيئة والتعمير

تتعدد سلطات القاضي الإداري في مجال منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في الطعون في القرارات المتعلقة بعملية نزع الملكية حسب نوع الدعوى المرفوعة أمامه وهو ما سأركز عليه في الفرع الأول: وفي الفرع الثاني سأطرق لسلطاته في مجال منازعات التهيئة والتعمير فيها.

– فجعلها لا تتعدى مدة الشهر بالنسبة لقاضي الدرجة الأولى، والشهرين بالنسبة لقاضي الاستئناف في حالة إلغاء التصرف بعيب أو خرق ما يتاح للإدارة تصحيحه والاستمرار في العملية إلى غاية القرار

¹ - بوصوف موسى: دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، مجلة مجلس الدولة، العدد 2 لسنة 2002-ص 43

النهائي بالنزع، وبعد هذا القرار الأخير استوجب على المتزوع ملكيته إخلائه وعلى الجهة المستفيدة إنجاز مشروع المنفعة العامة في خلال أربع سنوات المنصوص عليها في المادة 09 من قانون 11/91 ((خمس سنوات في ظل القانون القديم 48/76 والإجاز بعدها للمالك الأصلي المطالبة باسترداد العقار المتزوع بمقابل، وقد استجاب القضاء الإداري لمثل هذه الطلبات في مناسبات عديدة نذكر على سبيل المثال : القرار رقم 71121 المؤرخ في 1990/04/07 والذي جاء فيه " ملل كان من الثابت في قضية الحال أن الأرض المتنازع عليها والتي إنتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تلق التخصيص المقرر لها خلال الخمس سنوات التالية لتبيغ مقرر نزع الملكية كما يقتضيه القانون، ومتى كان الأمر كذلك استوجب إلغاء القرار المطعون فيه". وقد إستقر مجلس الدولة على هذا المبدأ في قراره المؤرخ في 1999/10/25 تحت رقم 177767 في قضية (ب-س-ع) ضد ولاية سطيف حيث إستدل في حيثياته بالقرار رقم 71121 المذكور أعلاه وألغى قرار والي ولاية سطيف المخالف للمادة 20 من قانون 11/91¹.

- وعلى الجهة المستفيدة، إنجاز مشروع المنفعة العامة في خلال أربع سنوات المنصوص عليها في القانون رقم 11/91.

- وإجمالاً لسلطات القاضي الإداري، في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية فهي تختلف حسب الدعاوى المعروضة عليه، بين إن كانت دعوى الإلغاء أو دعوى تعويض ففي الأولى تتمثل سلطته في إلغاء القرار أو القضاء بمشروعيتها، وفي دعوى القضاء التعويض تختلف من حيث الموضوع ومن حيث الوسائل التي يمكن التمسك بها لدعمها ويكون للقاضي الإداري كامل السلطة للحسم في النزاع بكل عناصره، ويترتب على رفع الدعوى إلى القاضي الإداري فتح المجال لهذا الأخير حتى يخضع الإدارة لحكم القانون وذلك بما يملكه من وسائل للتحقيق في مختلف الدعاوى، سواء في قرار قابلة التنازل أو قرار نقل الملكية التي للقاضي الإداري سلطة هامة في التحقيق والفصل فيها مما يوصل إلى تحديد التعويض قضائياً،

¹ - تنص المادة 09 من القانون رقم 11/91 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على أنه: " كما تجديده مرة واحدة بنفس المدة، إذا تعلق الأمر بعملية كبرى ذات منفعة وطنية.

2- بوصوف موسى: دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص46

حيث أنه يلاحظ من خلال التطبيقات القضائية أن القاضي الإداري في هذه الدعوى يلجأ إلى إستعمال وسائل التحقيق، خاصة اللجوء للخبرة القضائية لتحديد التعويض، ويمكن ارجاع سبب اعتماد القاضي الإداري على خبير قضائي لتحديد التعويض إلى عدة أسباب منها على سبيل المثال عدم إلمام القاضي الإداري بتقنيات التقييم العقاري الذي يعتبر من المجالات التي تحتاج إلى معرفة إضافية إلى عدم تخصصه في المادة العقارية، وكونه غير مجرب على التنقل لمعاينة الأماكن ، وكذلك النتائج المحصل عليها من إجراء الخبرة، فالقاضي الإداري يفضل التعامل مع التقارير الفنية ونتائجها وإخضاعها للقانون بدل الانتقال للأماكن¹.

-وبالتالي فإن سلطات القاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية تختلف باختلاف الدعاوى المرفوعة أمامه.

كأصل عام فإن القوانين تحمي الملكية الخاصة وإستثناء يمكن لهذه القوانين كذلك السماح بنزع هذا الحق على أساس المنفعة العامة. غير أن القوانين التي تخص نزع الملكية المتعاقدة، وآخرها الصادر في 1991 تضمنت نصوص قواعد لم يتم إحترامها كما أن الهيئات الإدارية في الكثير من الحالات قامت بتصرفات مخالفة للقانون بنزع املاك الغير دون أي سند قانوني، مما ادى إلى وجود المنازعات فيها وتمتد سلطات القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية من أجل المنفعة العامة إذا كانت الدعوى المرفوعة تهدف للإلغاء إلى مراقبة المشروعية وغالبا ما أكدت الغرفة الإدارية للمحكمة العليا وجلس الدولة حاليا عند إمتناعها عند التدخل في مراقبة الملائمة خاصة فيها وجود وإنعدام المنفعة العمومية ففي قرار الغرفة الإدارية في المحكمة العليا بتاريخ 1990/04/21 يستخلص من هذا القرار أن القاضي الإداري ليس مؤهلا لرقابة تقدير إختيار الإدارة للأماكن محل نزع الملكية وذلك لإنجاز مشاريع للمنفعة العمومية ، ونشير إلى أن القانون المتعلق بنزع الملكية للمنفعة العامة 11/91 وسع من مجال الطعون ليشمل كل القرارات المحضرة لعملية نزع الملكية الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، الطعن في قرار القابلية للتنازل منها، الطعن

¹بعوني خالد: مرجع سابق، ص 330-333.

في قرار نزع الملكية للمنفعة العمومية وليس فقط قرار النزاع الأخير والتي أصبحت قرارات إدارية منفصلة عند عملية ككل يمكن الطعن فيها بالإلغاء مستقلة في أي وقت كانت فيه العملية. ومع إمكانية الطعون بالإلغاء في هذه القرارات وضمانا لإستمرارية العملية فقط عهد المشرع إلى التقصير في أجال الطعن وكذا أجال الفصل فيها.¹

الفرع الثاني: في مجال التهيئة والتعمير

- تحدد سلطات القاضي الإداري في هذا المجال في حالة الانحراف باستعمال السلطة كما يملك سلطة توجيه أوامر استعجالية خاصة بوقف الأشغال، وسأبين عند الحديث عنها لاحقا ما أحدثته التعديلات القانونية بخصوص سلطته في هذا المجال و القاضي الإداري عليه أن يتحرى الدقة لتحديد وسيلة الإنحراف بالسلطة والتطبيقات لهذه الصورة من الانحراف بالسلطة ، في مجال القرارات الفردية المتعلقة بالعمران كثيرة ومتنوعة في القضاء الجزائري، فمجلس الدولة قضى في القرار رقم 412 المؤرخ في 2001/05/07 بملف رقم 004305 في قضية الدائرة الحضرية بالبويرة فالبلدية كان قرارها تعسفيا بإلغاء قرار رخصة البناء لأنه ليس لها الحق في إلغائها بعد فوات أجل 60 يوما الذي وضعه القانون لها، ولأن المصالح التقنية لمديرية البناء والعمران للولاية والدائرة والبلدية لم تلاحظ أي مخالفة في البناء، مما يتطلب إلغاء القرار المستأنف وإبطال قرار الرخصة ومنحه تعويضا مناسباً. ومع التعديلات في النصوص القانونية المنظمة لقواعد التهيئة والتعمير، قام المشرع بتجريد القاضي الإداري من بعض الاختصاصات في المجال لصالح السلطة الادارية ولا يملك القاضي الإداري في هذه الحالة سوى الالتزام بالقانون، بمعنى في هذا المجال القانون رقم 29/90 يسمح للسلطة الادارية ان ترفع دعوى أمام القاضي المختص، من أجل الأمر بوقف الأشغال تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال.

- وتخضع هذه الدعاوى لإجراءات القضاء الاستعجالي وفضلا على العقوبات الجزائية فقد كان للجهة القضائية المختصة بنظر الطلب الاستعجالي أو بالحكم في الدعوى العمومية أن تأمر إما بمطابقة المواقع أو

¹ - معاشو عمار: إشكالات التقاضي في النزاع العقاري مجلة مجلس الدولة العدد 8، لسنة 2006 ص 156 و 157.

مزيان كريمة: دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المتحرف عن هدفه المخصص مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية جامعة باتنة الجزائر 2010-2011 ص 110.

المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو بإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل ((المادة 78 الملغاة)).¹

- وهو ما قضى به القضاء الإداري في عدد القضايا ومنها على سبيل المثال ما جاء في قرار مجلس الدولة في 19/07/1999 في الإستئناف الذي رفع أمامه في قضية «و-ق» ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البليلة حيث قضى بتأييد الأمر الإستعجالي بهدم البناء، معللاً ذلك بقوله: "حيث أن السيد ولد قويدر محمد إستأنف أمراً إستعجالياً صادراً عند رئيس مجلس قضاء البليلة الذي أمر بهدم البناية التي شيدها بدون رخصة، وكذا إعادة الأمكنة إلى إحالتها، حيث يستخلص من عناصر الملف بأن المستأنف لما قام ببناء حائط سياج على قطعة أرضية والتي هي ملك للدولة حسب المستأنف عليه.. دون رخصة بناء حيث أن المجلس الشعبي البلدي وجه إنذار يأمر فيه بوقف الأشغال لكن بدون جدوى. حيث أن المستأنف يتمسك بأن الأشغال شيدت على قطعه الأرضية، في حين أن المستأنف عليه يصرح أن المرسوم رقم يتعلق بملك الدولة.

حيث أن مشكل الملكية لا يمكن الفصل فيه من طرف القاضي الإستعجالي لأن المسألة تتعلق بنقطة تمس بالموضوع والتي يبقى القاضي الإستعجالي غير مختص للفصل فيها.. حيث بالتالي لا نزاع في كون أن المستأنف قد شيد حائطا بدون رخصة بناء وفي هذه الحالة فإن في هذه الحالة فإن القاضي الإستعجالي مختص للأمر بهدم البيانات المشيدة بطريقة غير قانونية حيث أن قاضي الدرجة الأولى وعندما أمر بالهدم وإعادة الأمكنة إلى ما كانت عليه يكون قد أحسن تطبيق القانون.

¹ - مزيان كريمة، مرجع سابق، ص 31.

جاء في نص المادة 78 الملغاة ما يلي " تأمر الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو إعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل" وقد ألغيت هذه المادة بموجب المادة 59 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري المعدل وبهذا يكون المشرع قد قلص من صلاحيات القاضي للسلطة الإدارية صلاحية الأمر بالهدم دون اللجوء إلى قرار من العدالة وجاء هذا في الإطار سياسة الدولة للقضاء على البناء الفوضوي.

إن إختصاص القاضي الإداري بالأمر بهدم المباني كان يمثل نوعاً من الضمانة الحقيقية لحقوق المواطنين في مواجهة تعسف محتمل من طرف الإدارة. وهو الأمر الذي أكد عليه نص تشريعي صدر لاحقاً ((المرسوم التشريعي 07/94)).¹

في هذا الصدد وبموجبه كان يؤمر المخالف بمطابقة الأشغال في أجل مقرر فإذا رفض يجر العون المكلف بإثبات المخالفة الأمر بتوقيف الأشغال ويعلم الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بذلك، ويقوم هذا الأخير بإخطار الجهة القضائية المختصة التي تثبت وفق الطرق الإستعجالية الأمر بتوقيف الأشغال وتحقيق مطابقة الأماكن ومطابقة البيانات وإعادة تخصيص الأرضيات لإعادتها إلى حالتها الأولى وهكذا فإن الأمر بالهدم يكون إما بالأمر من الجهة القضائية المختصة، أو على الأقل بعد إخطارها من طرف السلطة الإدارية.

وإذا لم يتمثل المخالف للأمر بتوقيف الأشغال تقوم السلطة الإدارية بتكليف من يقوم على نفقة المخالف بهدم القسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بتوقيف الأشغال ((المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 07-94)) دون اللجوء إلى قرار من العدالة، ومع ذلك لم يرفض القاضي الإداري إختصاصه، بتحويل السلطة الإدارية صلاحية الهدم إذا طلبت الإدارة ذلك من القضاء، وهو ما قضى به مجلس الدولة الغرفة الثالثة في القرار الصادر بتاريخ 2005/10/18 ملف رقم 20/17 فهرس رقم 905 وجاء في حيثياته حيث يلاحظ مجلس الدولة.

إن المادة 53 من المرسوم التشريعي 07/94 السالف ذكره تؤهل السلطة الإدارية المختصة بهدم البناية في حالة مواصلة الأشغال، فإنها في نفس الوقت لا تمنعها إطلاقاً من المطالبة بذلك عند طريق القضاء ، وقرر مجلس الدولة فصلاً من جديد إلزام المستأنف عليه هدم البناء المشيد بدون

¹ - قرار مجلس الدولة بتاريخ 19/07/1999، لحسين بن الشيخ أ.ت ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة الجزء الأول ص 165-169.

المرسوم التشريعي 07/94 المؤرخ في 18/15/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري المعدل، ج، العدد 32 لسنة 1994.

رخصة.¹

-ولكن في التعديل الذي جاءت فيه نصوص قانونية جديدة ((القانون 04/ 05 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق لتهيئة والتعمير)) والقانون 04-06 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي 94-07)) تم إلغاء كل الأحكام السابقة واستبدالها بتدابير أخرى، وأصبح القانون يخول صلاحية السلطة الإدارية مباشرة، خاصة فيما يتعلق بالبناء من دون رخصة وهكذا فيحال البناء من دون رخصة أصبح القانون ((04/ 05 لاسيما المادة 12 منه)) يفرض تحرير محضر اثبات المخالفة ويرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل اثنين وسبعين ((72)) ساعة، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم في أجل ثمانية ((08)) أيام وفي حالة القصور يقوم بذلك الوالي في أجل ثلاثين ((30)) يوما. كما لا تؤدي معارضة المعني لقرار الهدم أمام الجهة المختصة إلى تعليق هذا القرار.

أما في حالة عدم مطابقة البناء للرخصة المسلمة، فتخطر الجهة القضائية المختصة و رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل اثنين وسبعين ((72)) ساعة و تقرر الجهة القضائية التي يتم اللجوء إليها للبث في الدعوى العمومية إما بمطابقة البناء أو هدمه كليا أو جزئيا في أجل تم تحديده، ويخول رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين بتنفيذ قرار العدالة.

وبصدور القانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والذي يسمح بصفة استثنائية، وعلى سبيل التسوية بمطابقة البناء التي أنجزت أو في طور الإنجاز قبل صدوره إما بغير وجود رخص بناء أصلا أو بغير مطابقتها للرخص المسلمة مما يؤدي إلى توقيف مؤقت لتدابير الهدم

¹ - تنص المادة 53 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهندس معماري المعدل على أنه في حالة مواصلة صاحب المشروع الأشغال منتهكا بذلك أمر توقيف الأشغال المنصوص عليها في المحضر المذكور في المادة 50 أعلاه تؤهل السلطة الإدارية المختصة لتكليف من على نفقة مرتكب المخالفة بهدم القسم من الأشغال المرتبطة بموضوع الأمر بتوقيف الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بتوقيف الأشغال دون اللجوء إلى قرار من العدالة.

-قاضي أنيس فيصل: دولة القانون ودور القاضي الإداري في تكريسها في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع مؤسسات إدارية وسياسية، جامعة قسنطينة، الجزائر 2010 ص 194-195.

2- نفس المرجع، ص 195-196.

-قانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (ج-ر) العدد 44.

المقررة قانونا. ويكون تسليم الرخص والمطابقة على سبيل التسوية محددًا زمنيا حيث تنتهي هذه التدابير بعد خمس ((05)) سنوات من نشر هذا القانون، وحاليا تكون المدة الزمنية قد انتهت وبالتالي ينتهي مفعول إجراءات تحقيق مطابقة البيانات وإتمام إنجازها وفقا لما نصت عليه المادة 94 منه.

المطلب الثاني: في مجال منازعات تصرف الدولة في أملاكها العقارية وفي منازعات التحقيق العقاري 02/07

سوف أتطرق إلى سلطات القاضي الإداري في مجال تصرف الدولة في أملاكها العقارية في الفرع الأول والجماعات المحلية للتصرف في محفظتها العقارية، ثم في الفرع الثاني إلى التحقيق العقاري مفهومه والإجراءات في بعض المنازعات التي يكون القضاء المختص فيها.

الفرع الأول: في مجال منازعات الناتجة عن تصرف الدولة في أملاكها العقارية

وهي تلك المتعلقة خاصة بالطعون في القرارات الإدارية والعقود التي تبرمها الدولة والجماعات المحلية للتصرف في محفظتها العقارية سواء بالبيع أو بالتنازل، أو التخصيص أو الشراء أو الاقتناء من الغير في ميدان العقار الفلاحي أو الحضري.

أولا: أهم التصرفات الواردة على العقار الفلاحي

وفي هذا الميدان قد تتصرف الدولة بالتنازل لصالح الغير أفراد وكيانات بموجب عقدين أساسين هما: عقود الاستصلاح حسب قانون 18/83 وعقود المنح والاستفادة في إطار قانون 19/87 ففي قانون الاستصلاح مثلا نادرا ما نجد نزاعا عرض على القاضي الإداري حول تطبيقه وتطبيق المرسوم التنفيذي له¹، وفي هذا الشأن نذكر على سبيل المثال قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا رقم 29585 المؤرخ في 1991/10/06 الذي ألغى القرار الإداري المتضمن إلغاء عقد استفادة سابق كونه جاء قبل مرور مهلة الخمس سنوات الممنوحة للمستصلح من أجل عملية الاستصلاح تحت طائلة بطلان العقد

¹ - تنص المادة 01/11 من قانون 18/83 على أنه تمنح للمالك مهلة خمس سنوات، باستثناء حالة القوة القاهرة لإنجاز برنامج استصلاح أراضيه.

تنص المادة 01/10 من القانون 87/19 على أنه "تمنح الحقوق المنصوص عليها في هذا القانون لأشخاص طبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين لم تكن لهم مواقف غير مشرفة طوال حرب التحرير".

وفي المقابل فإن عملية المنح في إطار تشكيل المستثمرات الفلاحية الفردية والجماعية بموجب قانون 19/87 ، فقد أثارت العديد من النزاعات الواردة على عقود الاستفادة شرعية منحها وإغائها، وتكون في شكل قرارات إدارية صادرة عند الوالي المختص إقليمياً فمثلاً ألغى القاضي الإداري قرارات الاستفادة سابقة في كثير من المواقع إثر الطعون المرفوعة ضدها، وقد أبطل معظمها لسببين:

السبب الأول يرجع إلى تجاوز السلطة من طرف الولاية الذين يشرعون في إلغاء قرارات الاستفادة دون اللجوء إلى العدالة لطلب ذلك، والثاني يرجع إلى كون الولاية دائماً ما يسببون قرار الإلغاء بمقتضىات المادة 10 من القانون 19/87 المتعلق بشروط الاستفادة والتي تستثني الأشخاص الذين ثبت من مواقفهم معاداة الثورة التحريرية أثناء الاحتلال مرتكزين على تقارير مصالح الأمن، فهذا التأسيس باطل قانوناً لأنه مسألة أحقية الاستفادة من اختصاص وتقدير القاضي أولاً وأن مصالح الأمن غير مؤهلة كذلك لإبداء الرأي هنا ولوضع حد للتداخل في الصلاحيات أصدر المشرع المرسوم 39/96 المؤرخ في 1997/07/20 ((غير قابل للنشر)) يتعلق بالسلوك غير المشرف أثناء الثورة التحريرية للوطن، وضد المصلحة الوطنية و كفاءات إثباته والذي أنشأ لدى وزارة المجاهدين لجنة تكلف بإثبات هذا السلوك وتكون وحدها المختصة في هذا المجال.

ثانياً: التنازل عند العقارات ذات الاستعمال السكني

لقد أثار تطبيق هذا القانون نوعين من النزاعات الأولى يترتب عند مدى شرعية التنازل عند أملاك الدولة طبقاً للمادة 03 من القانون 101/81¹ والتي تستثنى من قائمة العقارات القابلة للتنازل، عشرة أصناف، والصنف الأكثر طعناً في شرعية التنازل عنه لصالح الغير هي الصنف الخامس المتعلق بالمساكن الوظيفية وتلك الممنوحة لصالح وضرورة الخدمة، إلى جانب الصنف التاسع المتعلق بالمباني المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي الإشتراكي آنذاك ففي الحالة الأولى صدر المرسوم رقم 10/89 المؤرخ في

¹ - بوصوف موسى: مرجع سابق، ص 36-38.

- القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتعلق بالتنازل والعقارات ذات الاستعمال المهني والتجاري، ج-ر العدد 6 والذي ألغى بموجب المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001 ج-ر العدد 80. نفس المرجع ص 38-39.

1989/02/07 وحدد شروط شغل السكنات الوظيفية والممنوحة لضرورة الخدمة ومنع التنازل عنها لصالح من يشغلها حسب وظيفته وقد حدد قرار إداري مشترك مؤرخ في 1989/05/17 قائمة الموظفين المؤهلين للإستفادة من عقود إمتياز السكن الوظيفي وللضرورة الملحة للخدمة، وهذا العقد ينتهي بإنهاء الوظيفة التي بررته، ويلزم شاغل الأماكن بإخلائها تحت طائلة الجزاء وهنا يختص القاضي الإداري وتكون سلطته في حالة رفض الإخلاء إذا طلبت الإدارة صاحبة المسكن ذلك للفصل في النزاع بصفة مستعجلة، لأن السكن يصبح مباشرة بعد إنتهاء الوظيفة من حق الموظف المستخلف للموظف الذي إنتهت مهامه وزالت علاقة العمل التي تربطه الإدارة وعلى سبيل المثال نذكر قرار الغرفة الإدارية للمحكمة العليا سابقا المؤرخ في 1996/05/22:

" ولما ثبت أن النزاع الحالي يتعلق بمسكن يخول حق الإمتياز لضرورة الخدمة الملحة لصالح قابض البريد والمواصلات وأن الطعون ضده كان يستفيد بهذه الصفة. ولم يعد من حقه ذلك بعد نقله من حق الموظف الذي حل محله في الوظيفة فإن قضاة المجلس برفضهم دعوى الطرد قد خرقوا أحكام القانون وعرضوا قرارهم للبطلان، وبالرغم من أن المادة 15 من المرسوم 10/89 السالف الذكر أتاحت في فقرتها الثانية فرص التحايل على القانون لأنها أجازت التنازل عند السكنات الوظيفية إذا كانت تقع خارج نطاق الهيئة المستخدمة ومنفصلة عند المبنى الإداري وبعد أخذ رأي السلطات الوصية، إلا أن المشرع إستدرك الوضع بمناسبة إصدار قانون المالية لسنة 1992 أين منع منعا باتا التنازل عند أملاك الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات العمومية إذا كانت أنجزت بتمويل من الميزانية العامة بعد 31 ديسمبر 1992.¹

¹ - تنص المادة 15 من المرسوم رقم 10/89 المؤرخ في 1989/05/17 الذي يحدد شروط شغل السكنات الوظيفية والممنوحة لضرورة الخدمة ج، ر العدد 6 على أنه " لا تكون المساكن الممنوحة لصالح الخدمة والواقعة في نطاق الهيئة والمرتبطة إرتباطا لا يقبل القسمة بالعقارات التي تستعملها هذه الهيئة بموجب المادة 3 الفقرتان 3 و 11 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المذكور أعلاه قابلة لأن تباع لمن يسكنها إذا وقعت هذه المساكن خارج نطاق الهيئة أو توفرت في ساكنها شروط تحدد بقرار وزاري مشترك بين وزير المالية والوزير المكلف بالإسكان ووزير الداخلية والبيئة بعد إستشارة السلطات والهيئات المعنية وتكون قابلة للتنازل عنها بموجب القانون رقم 81/01 المؤرخ في 07 فبراير سنة 1981 المذكور أعلاه.

غير أن واقع الحال أثبت أن الدولة تتنازل عند هذه السكنات بطريقة أو أخرى لفائدة شاغليها رغم عدم قانونيته.

الفرع الثاني: في مجال التحقيق العقاري 02/07

وفي هذا الإطار فإن آلية التحقيق العقاري من أحداث الإجراءات التي إستحدثتها المشرع الجزائري الموجهة لإسراع عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة، حيث من هذا الأجراء بموجب القانون 02/07 مؤرخ في 27 فيفري 2007 يتضمن تأسيس إجراءات لمعينة الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية عند طريق تحقيق عقاري، ذلك من أجل معالجة الإختلالات والسلبيات التي قد ميزت عقد الشهرة المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 352/83 مؤرخ في 21 ماي 1983.

تكون إجراءات التحقيق العقاري تحت وصاية المدير الولائي للحفاظ العقاري والذي بدوره يعين محقق على العقار المراد التحقيق فيه.

تعد كل النزاعات التي تصاحب هذا الإجراء مهما كانت النتيجة التي خلص إليها هذا الأخير سواء بتسليم سند الملكية أو العكس يؤول إختصاصها إما للقاضي العقاري، القاضي الإداري أو الجزائري، على إعتبار هذا الإجراء أداة لتطهير الملكية العقارية الخاصة وتفعيل عملية المسح، يمكن أن يكون حلا من الحلول القانونية التي قد تساهم في الحد من فوض المعاملات العقارية وكذا إعطاء دفعا قويا للإستثمارات في الجزائر ذلك بتوفير وعاء عقاري ذو جدوى إقتصادية¹

1- المنازعات المترتبة عند تسلم سندات الملكية العقارية:

أ) النزاعات الناتجة عند إجراء التحقيق العقاري: لقد عالج قانون رقم 07-02 وكذا المرسوم التنفيذي السابق الذكر المنازعات التي قد تثور بشأن عملية التحقيق العقاري سواء أثناء سير إجراء التحقيق أو حتى بعده وهذا ما سأتطرق إليه:

1- وجود نزاع أثناء مباشرة التحقيق العقاري: بعد أن يتم تحرير المحضر المؤقت، ويتم إعلانه للجمهور عند طريق اللصق أو الإلصاق في ظل إحترام المدة المحددة قانونا لتوجيه الإحتجاجات

¹ - بوصوف موسى: مرجع سابق، ص 26

والإعتراضات لفتح سجل خاص لهذا الغرض لدى مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي يحدد المحقق العقاري جلسة للصلح خلال 08 أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الإعتراض أو الإحتجاج، وعند الإقتضاء ينتقل من جديد إلى الميدان قصد دراسة الإحتجاجات والإعتراضات المثارة من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على عقار بالعودة لما تضمنته المادة 12 من القانون رقم 02/07 إذا ما أفضت محاولة الصلح إلى إتفاق في الحين يحرر المحقق العقاري محضر للصلح وفي هذه الحالة يستأنف إجراءات التحقيق وفق أحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مع الأخذ بعين الإعتبار الإتفاق الذي أدى إلى الصلح.¹

أما إذا نتج عند محاولة الصلح بالفشل، فإنه يحرر محضر لعدم الصلح يسلمه أثناء الجلسة الأطراف مبينا فيه أن إجراء التحقيق العقاري متوقف وأن للطرف الذي قدم إحتجاجا أو إعتراضا في أجل قانوني مدة شهرين كاملين لرفع دعوى قضائية أمام الجهات المختصة طبقا لأحكام المادة 12 من القانون رقم 02-07 السالف الذكر، حيث يتم إشهار العريضة الإفتتاحية في حال ما إذا رفعت الدعوى القضائية خلال 08 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة في المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 خلال مدة 02 شهر وينفذ المحافظ العقاري الإجراء في الحين حيث يتم ذلك الإشهار بالتأشير على مجموعة البطاقات المؤقتة ثم يتم بعد ذلك فتح من بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت فيه الدعوى زيادة على تعيين العقار كما جاء في نص المادة 113 من المرسوم رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

- وفي حالة شهر العريضة الإفتتاحية للدعوى القضائية خلال المدة المنصوص عليها يعلم مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب والمعني بإيقاف إجراء التحقيق العقارية إلى غاية صدور حكم قضائي كما يعلم كذلك الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي، إذا كان التحقيق العقاري قد تم عملية جماعية.

¹ - أنظر المادتين 11 و 12 من قانون رقم 02/07 مرجع سابق. أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مرجع سابق.

- أما إذا لم يقدم عريضة إفتتاح الدعوى للإشهار في الآجال المذكورة يبلغ مدير الحفظ العقاري صاحب الطلب، أو المعني ويستمر التحقيق طبقاً لأحكام المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 08-147 السالف الذكر دون أخذ الإحتجاجات أو الإعتراضات بعين الإعتبار وتجدد الإشارة أنه يمكن لمدير الحفظ العقاري أن يعين محقق آخر إذا تعذر الأمر لمواصلة التحقيق الموقف.¹

2- وجود نزاع بعد الإنتهاء من عملية التحقيق: بالعودة إلى مضمون المادة 17 من القانون رقم 07-02 نجد أن المشرع الجزائري قد حسم موقفه فيما يخص المنازعات التي تثار بعد نهاية التحقيق العقاري، حيث أنه لم يفض التحقيق إلى نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي مقرراً مسبباً يتضمن رفض التقييم العقاري ويكون المذكور أعلاه قابلاً للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية خلال الآجال المقررة قانوناً ويبلغ مقرر الرفض حسب الحالة إلى الوالي أو المعني في أجل أقصاه 06 أشهر إبتداءً من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 3/17 من القانون 07-02 كما أنه في حالة إكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة أو تقديم لوثائق مزورة، يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي بإيداع شكوى أمام المحكمة الجزائرية سواء أمام وكيل الجمهورية أو أمام الضبطية القضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني المزور، يقوم وكيل الجمهورية بتحريك دعوى عمومية من خلال تحليلنا لما تضمنته أحكام المادة 18 السالف الذكر من ذات القانون، نجد أنه كنتيجة التصريحات الكاذبة والوثائق المزورة على مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي القيام بأمرين:

رفع دعوى قضائية أمام القسم العقاري يطالب فيها بإلغاء التقييم العقاري المعني على خلفية التزوير أو التصريح الكاذب.

¹ - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 08-147، مرجع سابق.

مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 25/03/1976 يتضمن تأسيسي السجل العقاري ج، ر العدد 30 مؤرخة في 13/04/1976. عزوزي حازم: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، 2009-2010، ص 111.

إيداع شكوى أمام وكيل الجمهورية والتأسيس كطرف مدني على أن يقوم وكيل الجمهورية بتحريك الدعوى العمومية ضد صاحب الطلب المعني بتوجيه تهمة تقديم وثائق مزورة، التصريح الكاذب المعاقب عليه في قانون العقوبات الجزائري.¹

الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التحقيق العقاري: نظرا لتعدد عملية التحقيق العقاري فإنه ينتج عنه تطبيق أحكام قانونية على عدة نزاعات مختلفة مما يستدعي عرضها على القضاء للفصل فيها والتي ما يعود للقاضي الإداري وهي:

إختصاص القاضي الإداري: إذا لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة مدير الحفظ العقاري مقرر رفض الترقيم مع إبلاغه لصاحب الطلب فيقوم بإعلام الوالي، فب حالة عملية جماعية أن القرار المتخذ قابل للطعن فيه أمام الجات الإدارية المختصة، وفي حالت أخرى يتم رفض لشهر سند الملكية المحدد في هذا القانون من قبل المحافظ العقاري المعني بعملية إعداد وشهر هذا السند وفي كلتا الحالتين ينعقد الإختصاص للجهات القضائية الإدارية كما يمكن أن تختص هذه الأخيرة بدعوى المحافظ العقاري الرامية لإلغاء الترقيم العقاري ذلك عملا بأحكام المادة 18 من القانون رقم 07-02.

أولا : الدعوى الإدارية ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

عندما لا يصل التحقيق العقاري إلى نتيجة، يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير مقرر رفض الترقيم يبلغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين عند الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الجماعي لعملية التحقيق العقاري، ويكون هذا المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة وهذا عند طريق دعوى إدارية ترفع أما المحاكم الإدارية المختصة إقليميا ونوعيا.²

بالعودة لأحكام المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالتنا إلى تطبيق المادة 37 من ذات القانون، التي خولت الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها

¹ - أنظر المادة 3/17 من القانون رقم 07-02 مرجع سابق.

تنص المادة 18 من القانون رقم 07-02 على مايلي " في حالة إكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية".

² - براهيم بلهوارى فله، مرجع سابق ص 75-76.

موطن المدعي عليه، وفي هذه الحالة موطن مدير الحفظ العقاري الولائي هو مديرية الحفظ العقاري الموجودة على مستوى الولاية التي يتم فيها إجراء التحقيق العقاري سواء فردي أو جماعي.

أما بالنسبة للإختصاص النوعي في القواعد العامة الموجودة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية فتعود أحكام المادتين 800 و 801 منه الخاصة بالقرارات الإدارية الصادرة عند الجماعات المحلية والمؤسسات الإدارية والدولة ودعوى إلغاء في هذه القرارات سواء كانت فيها البلدية أو الولاية، الدولة أو مؤسسات إدارية، أخذ المشرع الجزائري كقاعدة عامة وتطبيقها على موضوع النزاع فيما يخص المقررات الصادرة بعدم الإعتراف بالملكية العقارية لصاحب عريضة فتح تحقيق عقاري ، تكون بطبيعة الحال أمام المحكمة الإدارية مقر تواجد المحافظة العقارية، أخذ بمعايير العضوي والموضوعي من قبل المشرع الجزائري في تصنيف مقررات إدارية والقرارات الإدارية الواجبة الإلغاء أمام المحاكم الإدارية.

تخضع عريضة الدعوى لعملية الشهر لدى المحافظة العقارية الولائية باعتبارها منصبة على عقار وحق عيني عقاري، وتقدم من طرف العارض في أول جلسة تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للشهر.¹

ثانيا: الدعاوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

يقوم المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم لطالب إجراء معاينة حق الملكية عند طريق التحقيق العقاري على العقار، المعني متى ثبتت أحقيته على العقار، طبقا لنص المادة 01/16 من القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 مما ينتج عنها إحتمال قيام مسؤولية المحافظ القاري في كل إجراء

¹ - أنظر التعلية رقم 003 مرجع سابق.

2- محمودي عبد العزيز، مرجع سابق ص 336.

- أنظر المادة 17 من القانون رقم 02-07 مرجع سابق.

- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية -ج، ر عدد 21 صادر في 04/23 2008.

- تنص المادة 803 من ق-إ-م-إ على ما يلي: "يتحدد الإختصاص الإقليمي للمحاكم الإدارية طبقا للمادتين 37 و 38 من هذا القانون .

3- عبد الرحمان لندة: إثبات الملكية العقارية في المناطق غير المسوحة مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائر الدفعة 17، 2006، ص 43.

يقوم به متى توفرت شروط قيام هذه المسؤولية، أي متى إرتكب المحافظ العقاري خطأ نتج عنه ضرر للغير مع شروط قيام العلاقة السببية بينهما، إذا تحققت مسؤولية المحافظ العقاري نتيجة إرتكابه أخطاء في مهامه تلتزم الدولة بالتعويض، وعند تكييف الخطأ المرتكب على أنه خطأ جسيم يمكن للدولة رفع دعوى الرجوع على المحافظ بالمال الذي دفعته للمتضرر، في حالة ما إذا ترتب على الحكم النهائي الصادر عند دعوى الإلغاء الحكم بالتعويض، فإنه يتم يتحيد الأساس القانوني وكيفية تقديره وكذا الجهة المسؤولة عند دفع التعويض للمتضرر، وبالرجوع إلى المادة 23 من الأمر 74/75 نجد أنها قد حددت مسؤولية الدولة عند أخطاء المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه، والمقصود هي أن الخطأ المرفقي للمحافظ العقاري هي أساس إلتزام الدولة بالتعويض، فدعوى المسؤولية لا ترفع ضد المحافظ العقاري بصفة مباشرة بصفته القائم بالشهر العقاري وإنما ترفع مباشرة ضد الدولة ممثلة في شخص وزير المالية للمطالبة بالتعويض.¹

غير أنه ثبت خطأ المحافظ العقاري الجسيم، فالدولة لها الحق في الرجوع عليه بما دفعته من تعويض، وتثبت كذلك مسؤولية الدولة في التعويض بثبوت مسؤولية المحافظ التبعية أي مسؤولية المتبوع عند أعمال تابعة طبقاً لنص المادة 136 من القانون المدني، فمدام المحافظ يعمل لحسابها فتحل الدولة محله في التعويض في حالة إرتكابه أخطاء أثناء تأديته لوظيفته أو بمناسبةها، لا يمكن للمتضرر أن يرفع دعوى ضد شخص المحافظ العقاري، لأن المسؤولية هنا تتعدى شخص المحافظ العقاري² لتشمل الهيئة التي يتبعها وظيفياً، وهذا ما يدخل ضمن مسؤولية المتبوع عند أعمال تابعة بدعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة في أجل عام من إكتشاف الفعل الضار ضد وزارة المالية وتتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة إبتداءً من إرتكاب الخطأ، فالدولة تكون مسؤولة عند تعويض الأضرار التي ألحقها المحافظ بالغير بسبب أخطائه، ويمكن لها في حالة ما إذا إرتكب المحافظ خطأ جسيماً يحق لها الرجوع ضده عند طريق التعويض فالدولة عندما تقوم بالتعويض نتيجة أخطاء المحافظ العقاري لا بد من كسب محقق، ولا يقتصر

¹ - مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص 136.

² - مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 103.

فقط على جسامته الضرر ومبلغ التعويض، يسدد من مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين من طرف وزارة المالية.¹

وتجدر الإشارة إلى أن الدولة تخصص مبلغ جزافي لضمان سداس مبالغ التعويضات المستحقة للأشخاص الذين تضرروا من أخطاء الموظفين، إلا أن هذا لا يكون إلا في حالة الأخطاء الوظيفية العادية، لأن الأخطاء الجسيمة التي يرتكبها المحافظ العقاري تجيز للدولة الرجوع على هذا الأخير بما دفعته من تعويض وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف وزير المالية يمثله مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا، أما فيما يخص دعوى رجوع فهي حق من حقوق الدولة ترفعها على المحافظ العقاري المخطئ لإسترداد المبالغ المالية التي تكون قد دفعتها للمتضررين بدلا عند الموظف المخطئ، فترفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليميا أمام المحكمة الإدارية التي توجد بدائرة إختصاصها العقار، إلا أنه قبل أن ترفع الدعوى يجب أن يحصل المضرور على التعويض من قبل الدولة أولا حتى يتسنى للدولة الرجوع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض وبما أن قانون الشهر لم يتعرض إلى إجراءات رفع الدعوى فإنه يتم إتباع الإجراءات المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية حتى تقبل الدعوى وتحقق أثارها أي إسترجاع الدولة لمبلغ التعويض الذي دفعته للمضرور.

وبمعنى آخر إذا ثبت أن المحافظ إرتكب خطأ جسيما، فالدولة لها حق الرجوع عليه على أساس المسؤولية عند فعله الشخصي وبالتالي لا يمكن للمتضرر رفع دعواه ضد المحافظ بصفته الشخص المكلف بإدارة الشهر العقاري وإنما عيه مباشرتها ضد الدولة ممثلة من طرف وزير المالية للمطالبة بالتعويض،

¹ - عمر حميدي باشا، مرجع سابق، ص، 178.

-تنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي 95/91/ المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري، الجريدة الرسمية العدد 31.

مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق، ص 149.

وطبيعة هذه الدعوى أنها دعوى قضاء شامل.¹

ثم تقوم الدلة بعد تعويضها للمضرور برفع دعوى ضد المحافظ المخطئ أما إذا ارتكب المحافظ العقاري خطأ له وصف جزائي كالتزوير في البيانات المدونة في السجل العقاري هنا يتابع بإجراءات الدعوى العمومية ضد شخصه ويترتب عند قيام المسؤولية الجزائية دعويان وهما تحريك الدعوى العمومية التي تهدف إلى توقيع العقاب على مقرب الجريمة والدعوى العمومية بالتبعية يرفعها المتضرر من الجريمة يطالب فيها بالتعويض عند ما أصابه من ضرر أما القضاء الجنائي كما أنها منظمة في قانون الإجراءات الجزائية بالنظر إلى طبيعتها الخاصة وهي تبعيتها للدعوى العمومية من حيث المنشأ الواحد وهي الجريمة.²

المبحث الثاني: القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية وطرق الطعن فيها

نتناول في هذا المبحث القرارات التي يصدرها القاضي الإداري الفاصل في الدعاوى العقارية المعرضة عليه وذلك حسب محل الدعوى المرفوعة إن كانت ترمي إلى الإلغاء أو التعويض أو كانت إستعجالية، وبالتالي فإنه سيصدر قراره حسب الطلبات المقدمة له في مختلف الدعاوى العقارية في المطلب الأول ، ثم سأتطرق في المطلب الثاني إلى طرق الطعن المقررة فيها.³

المطلب الأول: القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري

حددت المواد من (846 إلى 887) من «ق-إ-م-إ» نظام جلسات الحكم في الخصومة أمام الجهات القضائية الإدارية، ووضحت المواد (888،889،890) من نفس القانون مقتضيات المتعلقة

¹ - الطاهر بريك، مرجع سابق صفحة 193.

² - زهيرة بن خضرة: مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع العقاري الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2006-2007 صفحة 279.

³ - الطاهر بريك، مرجع سابق صفحة 193.

بالقرارات الصادرة عن مجلس الدولة، ويسري ذلك أيضا على القرارات الصادرة عن المحاكم الإدارية، وذلك لتوحيد الإجراءات أمام الجهات القضائية الإدارية، ونصت المادتان (278 و 279) من نفس القانون على الإجراءات اللاحقة على صدور قرار مجلس الدولة، كما نصت المادة 894 على التبليغ الرسمي لقرارات مجلس الدولة ونصت المادة 893 على حفظ أصول القرارات بأمانة ضبط مجلس الدولة مع الوثائق المتعلقة بالتحقيق وتمكين الخصوم من إستعادة وثائقهم مقابل وصل إستلام ما لم يأمر رئيس المجلس ببقاء البعض منها ملحقا بالقرار.

الفرع الأول: القرارات القضائية الإدارية الصادرة في الدعاوى الرامية لطلب الإلغاء في

المادة العقارية

تصدر القرارات القضائية في دعوى الإلغاء في المادة العقارية عن قاضي يتمتع بسلطات معينة، تتنوع إلى ثلاثة أنواع لها الآثار مختلفة.

الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري لإصدار القرارات القضائية في دعوى الإلغاء في

المادة العقارية

تمثل هذه السلطات في ثلاث نقاط أساسية ممنوحة للقاضي الإداري الفاصل في المنازعة العقارية كغيرها من المنازعات الإدارية وهي:

- الفصل في النزاع المطروح.

- عدم حلول القاضي محل السلطة الإدارية.

- سلطة توجيه أوامر الإدارة¹

1- الفصل في الدعاوى العقارية الرامية للإلغاء: يجب على القاضي الإداري الفصل في الدعاوى

الإدارية وفقا لما أشارت إليه المادة 143 من الدستور، وما تضيفه من جهتها الفقرة 4 من المادة 3 من «ق-إ-م-إ» تفصل الجهات القضائية في الدعوى المرفوعة أمامها في آجال معقولة.

¹ - زهيرة بن خضرة: مسؤولية المحافظ العقاري في التشريع العقاري الجزائري، المرجع السابق، ص 194

وإذا كان «ق-إ-م-إ» لم يحدد مدة يتعين على القاضي الإداري التقيد بها للفصل في القضايا فإننا نجد بأن المشرع نص على ذلك في بعض القوانين الخاصة منها التي تنظم المجال العقاري ومنها ما نص قانون نزاع الملكية للمنفعة العمومية، حيث أُلزم القاضي الإداري بالفصل في الدعوى التي ترفع لإلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية في أجل شهر وهو ما نصت عليه المادة 01/14 منه.¹

وعند النظر في القضية والفصل فيها فإن القاضي الإداري يجد نفسه مضطراً للرجوع لأحكام القانون الخاص ليفصل في النزاع العقاري المعروض عليه والتطبيقات لهذه الحالة كثيرة نذكر منها قضية ورثة سوامية ضد والي ولاية قسنطينة ومن معه حول إلغاء عقد الإستفادة الصادر بتاريخ 1994/10/09 والمشهر بتاريخ 1995/04/17 والذي منح بموجبه والي ولاية قسنطينة حق الإنتفاع الدائم لفريق حمدوش على القطعة الأرضية التابعة لهم من بين 31 هكتار حسب الدائرة المثبتة لذلك وبالتالي فإن الولاية ومديرية أملاك الدولة قد تصرفتا في ملكهم بمنحها حق الإنتفاع المطعون فيه للمدعي عليهم فريق حمدوش.. وتجاب مالي الولاية.. وأن أسباب الرفض هذا لم تصحح بعدما يستوجب رفضها لسبق الفصل فيها... وإحتياطياً في الموضوع، فإن المدعين يستدلون بعقد عرفي لمحاولة إثبات حقهم في الأرض المتنازع عليها، متناسين أحكام المادة 324 من القانون المدني.. وأجابت مديرية أملاك الدولة دافعة بنفس ما جاء في دفع والي الولاية، وإحتج المدعون بأن العقد العرفي الذي يجوزتهم هو حجة على الغير لكونه صادر ومسجل بتاريخ 1951/06/15 وقضى مجلس الدولة بما يلي: " حيث أن النزاع يتعلق بطلب إبطال العقد الإداري الصادر بتاريخ 1994/10/09 والمشهر بتاريخ 1995/01/17 حجم 82/57 لصالح فريق حمدوش يتضمن حق إنتفاعهم الدائم للقطعة الأرضية المتنازع من أجلها، وحيث أن العقد العرفي الثابت التاريخ يكون حجة ضد الغير طبقاً لنص المادة 328 من القانون المدني، وأنه ثبت أن وحيث أن قضاة أول درجة قد حادوا عن الصواب.

وعليه فإنه يتعين إلغاء قرارهم المستأنف من جديد الاستجابة لطلب المستأنفين لأن المستأنف عليه والي ولاية قسنطينة يكون قد تصرف في ملك الغير مما يجعل قراره المطعون فيه باطلاً لتجاوز السلطة،

¹ - أنظر المادة 143 من دستور 1996 المعدل والمتمم. أنظر، بعوبي خالد: مرجع سابق، ص 153.

وجاء منطوق القرار كما يلي: "إلغاء القرار المستأنف من جديد القضاء بإبطال عقد الاستفادة المطعون فيه.¹

وما نلاحظه هو دور القاضي في التحقيق في القضية وذلك برجوعه إلى أحكام القانون الخاص وذلك لما أكدته على حجية العقد العرفي المسجل بتاريخ 15/06/1951 وكما هو معلوم، فإن العقود العرفية الثابتة بتاريخ قبل 01/01/1971 لها الحجية ويعتمد بها في الإثبات وذلك وفقاً لأحكام المادة 328 من القانون المدني والتي تنص على حجية العقد العرفي في الإثبات وبالتالي فإن القاضي الإداري توجب عليه الرجوع إلى أحكام القانون الخاص ليفصل في النزاع المعروض عليه وبناءً على ذلك أقر بأحقية المدعين غي دعواهم وقضى بلغاء القرار المستأنف.

2- عدم حلول القاضي الإداري المختص بالفصل في الدعاوى العقارية محل السلطة الإدارية: لا يملك قاضي الإلغاء بالنسبة للدعاوى العقارية كغيرها من الدعاوى الإدارية سلطة رئاسية على السلطة الإدارية وبالتالي لا يمكن أن يحل محلها ولا يمكن له التدخل في شأنها لأن صلاحيات قاضي الإلغاء تقتصر على تطبيق القانون والخضوع له.²

وهو ما نجد مثلاً عندما يفصل القاضي الإداري بإلغاء قرار رفض منح رخصة البناء أو رخصة التجزئة فالحكم القضائي لا يحل محل القرار الإداري وعلى المستفيد من الحكم القضائي إعادة تقديم طلب الحصول على الرخصة أمام نفس الجهة التي تقدم لها بطلبه الأول ورفضه.

3- سلطة القاضي الإداري المختص بالفصل في الدعاوى العقارية بتوجيه أوامر للإدارة: بعد صدور «ق-إ-م-إ» أقر المشرع صراحة للقاضي الإداري المختص بالفصل في الدعاوى العقارية كغيرها من الدعاوى الإدارية بإمكانية توجيه أوامر للإدارة وتسليط عقوبة مالية عليها وهذا ما نص عليه المشرع الأول مرة وبكل وضوح وتسمح هذه الوسيلة أن ينظر القاضي الإداري في الدعاوى العقارية المطروحة أمامه بصفة فعالة خاصة بسبب وجود طرف قوي في النزاع العقاري هو الإدارة وهو ما يمكن للقاضي الإداري استعماله خاصة في التحقيق في الدعوى المنصبة على حق عيني عقاري، حيث يمكنه أن يطلب

¹ - لحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، ص 379-383.

² - خلوي رشيد، مرجع سابق، ص 161-162.

من الإدارة تقديم المستندات والوثائق التي هي بحوزتها كما يملك إمكانية تسليط عقوبات مالية عليها بفرض الغرامة التهديدية لحملها على تنفيذ ما يصدره القاضي الإداري، فيستطيع القاضي الإداري استعمال الوسيلة أثناء الخصومة الإدارية أو الدعوى الاستعجالية وحتى خلال تطبيق المقررات الصادرة عنه، وتشير المواد 818-819 و 860 وكذلك المواد 917 إلى 947 المتعلقة في قضاء الاستعجال إلى إمكانية توجيه الأوامر للسلطات الإدارية كخصم.¹

ثانياً: أنواع المقررات الصادرة عن الدعوى العقارية الرامية للإلغاء

ينتهي النظر في دعوى الإلغاء بصدر مقرر قضائي يقضي ب:

- عدم قبول الدعوى إذا لم يحترم المدعي شرط من شروط قبول دعوى الإلغاء.
- رفض الدعوى إذا تبين للقاضي أن طلبات المدعي غير مؤسّسة.
- إلغاء القرار الإداري محل الدعوى إذا احترم المدعي شروط قبول الدعوى، كانت طلباته مؤسّسة وتبين للقاضي أن القرار محل دعوى الإلغاء مشوب بعيوب من عيوب تجاوز السلطات الإدارية لصلاحياتها القانونية، كما هو الحال في قضية والي ولاية الجزائر ضد شركة الإنتاج والاستثمار المغاربية في النزاع حول رخصة البناء وهو ما يدخل ضمن منازعات قواعد التهيئة والتعمير، وجاء القرار الصادر عن مجلس الدولة كما يلي: " حيث أيد مجلس الدولة قرار المستأنف الصادر عن الغرفة الإدارية للمجلس الجهوي (سابقاً) وحاليا المحاكم الإدارية"... وبالتالي إلغاء القرار الإداري القاضي برفض منع رخصة البناء².

الأوامر القضائية الإستعجالية في المادة العقارية: للقاضي الإداري سلطات واسعة بتقرير وقف التنفيذ في الدعوى المعروضة عليه في إطار المنازعات العقارية بناء على دعوى مستقلة، طبقاً لنص المادة 834-01 التي تنص على أنه " تقدم الطلبات الرامية لوقف التنفيذ بدعوى مستقلة" وتخضع إجراءات الفصل في الدعاوى الرامية لوقف التنفيذ لمعيار السرعة والتعجيل ذلك.

¹ - خلوفي رشيد، نفس مرجع سابق، ص 161-162.

² - أنظر القرار الصادر في 2002/02/01 قضية والي ولاية الجزائر ضد شركة الإنتاج والاستثمار المغاربي لحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة- الجزء الثالث- دار هومة الجزائر 2007- ص 205-207.

سواء تعلق الأمر بحالة وقف التنفيذ القرار الإداري من قاضي الموضوع للمواد 833 إلى 837 ومن المادة 910 إلى 914 من «ق-إ-م-إ» أو وقف التنفيذ أمام القاضي الإستعجالي حسب نص المادتين 919 و 2/921/ من نفس القانونين المتعلقين بالإستعجال الفوري، فيجوز للمحكمة الإدارية الإستثناء من الأمر في أن القرارات الإدارية تكون واجبة التنفيذ إلا إذا ترتب على تنفيذ نتائج يصعب تداركها وتشير المواد 818،819،860 وكذلك المواد 917 إلى 947 المتعلقة في قضاء الإستعجال إمكانية توجيه الأوامر للسلطات الإدارية كخصم، ويستطيع القاضي إستعمال الوسيلة أثناء الخصومة الإدارية أو الدعوى الإستعجالية في المادة العقارية، وحتى من خلال تطبيق القرارات الصادرة عنه، كما تنص المادة 980 على الغرامة التهديدية¹

الفرع الثالث: جواز الحكم بغرامة تهديدية من القاضي المختص بالفصل في الدعاوى العقارية

أمام الإشكالات في التنفيذ ضد الإدارة تضمن «ق-إ-م-إ» نصوصا تحول للقاضي الإداري سلطة توقيع الغرامة التهديدية على الإدارة من أجل إجبارها على التنفيذ ومنعها من التسلط، في المواد 978 وما بعدها، فالغرامة التهديدية تحذر الإدارة من الإلتزامات المالية التي تقع على عاتقها في حال إمتناعها على التنفيذ بشكل سريع والغرامة المقررة في «ق-إ-م-إ» هي من حيث طبيعتها غرامية مؤقتة. ومراد ذلك سلطة القاضي الإداري في تعديل مقدارها أو إلغائها حين إنتهاء الأجل المحدد لتنفيذ حكم قضائي وهذا بخلاف الغرامة النهائية حيث تقرر بصفة نهائية.²

1 - أوقارت بوعلام: مرجع سابق ص 87-88.

2 - مزياني سهيلة: الغرامة التهديدية في المادة الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة باتنة، الجزائر، 2011/2012، ص 32.

فأجاز المشرع من خلال نص المادة 980¹ من «ق-إ-م-إ» الواردة في الباب السادس في تنفيذ أحكام الجهات القضائية للقاضي الإداري المعروضة أمامه الدعوى العقارية الحكم بغرامة تهديدية كوسيلة يستطيع إستعمالها أثناء الخصومة، وفي مجال النظر في الدعاوى العقارية للقاضي الإداري سلطة الحكم بغرامة تهديدية في إطار التنازل عن أملاك الدولة وهذا على سبيل المثال نذكر قضية رئيس مندوبية ميله ضد بوعروج فطيمة، قرار مجلس الدولة في 1999/03/03 (قرار غير منشور) حيث أنه بموجب إتفاقية تبادل للأراضي تنازلت بلدية ميله عن القطعة الأرضية المسماة (بلاد سييطار) لصالح السيدة بوعروج والتي بدورها تنازلت للبلدية عن قطعة أرضية تملكها تدعى (الكمونية)، وبما أن البلدية لم تضع يدها على هذه القطعة فإن السيدة بوعروج بقيت تشغلها وباعت جزءا كبيرا منها للخواص، ولما قامت البلدية بأشغال على الجزء الباقي من القطعة المسماة (الكمونية) والتي كانت ملك السيدة أعلاه، قامت هذه الأخيرة برفع الدعوى أمام قاضي الإستعجال الإداري بمجلس قضاء قسنطينة، والذي أصدر قرار يقضي بوقف الأشغال تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 200 دج عن كل يوم تأخير، وهذا بتاريخ 1994/05/28 وفي يوم 1995/03/11 إتفقت من جديد بلدية ميله مع السيدة بوعروج بتغيير مساحة القطعة محل التبادل، ولكن هذه الأخيرة تجاهلت هذا الإتفاق ورفعت دعوى جديدة أمام الغرفة الإدارية بمجلس قضاء قسنطينة طالبة تصفية الغرامة التهديدية مما أدى إلى صدور القرار المؤرخ في 1995/07/01 القاضي بتصفية الغرامة التهديدية المحكوم بها، رفعت بلدية ميله الإستئناف أمام مجلس الدولة ضد ذلك القرار، ذاكرة بأن الإتفاقية المبرمة بين الطرفين وضعت حدا للنزاع، ولا يحق للمستأنف عليها المطالبة بتصفية الغرامة التهديدية، فأصدر مجلس الدولة قراره محل التعليق والقاضي بتأييد القرار مبدئيا وتعديلا له القول أن الغرامة التهديدية تسري من يوم صدور القرار إلى غاية الإتفاق الجديد أي 1995/03/11 وحسب الأستاذ حسين بن الشيخ آث ملويا فإن ما يلاحظ على قرار مجلس الدولة أعلاه أنه قد أقر شرعية الحكم بغرامة تهديدية ضد بلدية ميله التي تعتبر إدارة عمومية جاعلا بذلك المقتضيات الخاصة بالتهديد المالي والمذكورة في المادتين 340 و 471 من قانون الإجراءات المدنية

¹ - تنص المادة 980 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجوز للجهة القضائية الإدارية المطلوب منها إتخاذ أمر بالتنفيذ وفقا للمادتين 978 و 979 أعلاه أن تأمر بغرامة تهديدية مع تحديد تاريخ سريان مفعولها.

تطبيقات على القضاء العادي والإداري معا وبدون تمييز، وتستنبط من هذا القرار شروط تطبيق الغرامة التهديدية وهي: ¹

1- أن يتعلق الإلتزام بالقيام بعمل أو الإمتناع عن عمل: وهو في هذه القضية الإلتزام بالإمتناع عن عمل لكونه القرار القاضي بها في 1994/05/28 والصادر عن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء قسنطينة ألزم بلدية ميله بوقف جميع الأشغال فوق القطعة الأرضية المسماة (الكمونية).

2- أن تخالف الإدارة ذلك الإلتزام الواقع على عاتقها: إن قيام البلدية بأشغال فوق القطعة الأرضية أعلاه ثابت من خلال المعاينات المادية.

3- أن تثبت تلك المخالفة في محضر يحرره المحضر القضائي: وهو محضر معاينة يؤكد وجود شروع في أشغال معينة، فالسيدة بوعروج كان لها الخيار في المطالبة إما بالتعويض عن تلك الأشغال أو طلب غرامة تهديدية، وأن الغرفة الإدارية بمجلس قضاء قسنطينة قضت بغرامة تهديدية قدرها 2000 دج عن كل يوم تأخير إكراها للبلدية على التوقف عن الأشغال، ولقد مرت فترة زمنية ما بين النطق بقرار المجلس القضائي القاضي بالغرامة التهديدية وهو يوم 1994/05/28 وتاريخ إنهاء النزاع بالإتفاق الحاصل بين السيدة بوعروج وبلدية ميله والموافق ليوم 1995/03/11 وأنه تبعا لما ذهب إليه مجلس الدولة في قراره فإنه عند تصفية الغرامة التهديدية يؤخذ بعين الإعتبار الإتفاق المبرم بين الطرفين الرامي لإنهاء النزاع ولا تستحق الغرامة التهديدية أو مبلغها كما ذهب إليه القرار المستأنف من يوم صدور القرار الذي أمر بها إلى الإستعجالي القاضي بها لغاية الإتفاق الجديد المنهي للنزاع وتلك الفترة الزمنية تمثل دون سواها الزمن الذي رفضت فيه بلدية ميله التوقف عن الأشغال أي 1994/05/28 إلى غاية 1994/03/11) تسعة أشهر وإثنتى عشر يوما) والغرامة التهديدية مستقلة عن تعويض الضرر، ويمكن للجهة القضائية الإدارية أن تخفضها أو تلغيها عند الضرورة، وفي حالة عدم التنفيذ الكلي أو الجزئي أو في حالة التأخير

¹- نص قانون الإجراءات المدنية والإدارية على جواز الحكم بغرامة تهديدية من القاضي الإداري لحمل الإدارة على تنفيذ أحكام القضاء.

تأمر الجهة القضائية الإدارية بتصفية الغرامة التهديدية التي أمرت بها ويمكنها أن تقرر عدم دفع جزء منها إلى المدعي إذا تجاوزت قيمة الضرر، وتأمر بدفعه إلى الخزينة.¹

الفرع الرابع: القرارات القضائية الإدارية الصادرة في الدعاوى الرامية لطلب التعويض في المادة العقارية

للقاضي الإداري سلطات وصلاحيات واسعة في الدعاوى الرامية لطلب التعويض في المادة العقارية.

أولاً: أساس الحكم أو القرار القضائي الصادر بالتعويض

يصدر الحكم أو القرار بالتعويض ضد الإدارة إما بناء على مسؤوليتها العقدية أو التقصيرية أو حتى ولو لم ترتكب الإدارة خطأ إداري، وقد يصدر بناء على إمتناع الإدارة عن تنفيذ قرارات الإلغاء أو لا تتخذ الإجراءات الضرورية لتنفيذه فيحق للمتضرر المطالبة بالتعويض والتعويض بصفة عامة إما يكون عينياً وهذا هو الأصل في الإلتزامات التعاقدية، أما الإلتزامات التقصيرية فإن الأصل هو التعويض بمقابل سواء كان هذا المقابل نقداً أو غير نقداً، وهذا طبقاً لنص المادة 132 من القانون المدني " يقدر التعويض بالنقد على أنه يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المتضرر، أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وأن يحكم وذلك على سبيل التعويض، بأداء بعض الإعانات تتصل بالفعل غير المشروع"².

ثانياً: سلطات القاضي في تقرير التعويض في المنازعات العقارية

يملك القاضي الإداري المختص بالنظر في دعوى التعويض سلطة واسعة في التحقيق والفصل فيها فيمكنه الفصل في الدعاوى بإجراء تحقيق أو بدونه، فله السلطة التقديرية في ذلك حيث أنه قد تعرض على القاضي الإداري الموضوعات ما تثير إشكالات بالنسبة له قد تفرض عليه إستعمال وسائل التحقيق فيها، نظراً لما تحويه من تقنيات معينة ومنها على سبيل المثال، مسألة التعويض عن نزع الملكية للمنفعة

¹ - حسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، الطبعة الرابعة، دار هومة، 2002 ص 40-41-42.

² - قاضي أنيس فيصل: مرجع سابق، ص 236.

العمومية، نظرا لما تحتويه التقنيات في التقييم والذي يختلف باختلاف الملك المنزوع، وعليه من الضروري أن يقوم القاضي الإداري بإجراء تحقيق في القضية وله إستعمال مختلف وسائل التحقيق من إجراء خبرة سماع شهادة الشهود، المعاينة والانتقال للأماكن ويجوز له اللجوء إلى إجراء تسجيل صوتي أو بصري وبما أن عملية التعويض تقتضي إجراء تقييم ميداني للعقار المنزوع، فإنه يستلزم على القاضي الإداري إما القيام بالانتقال لمعاينة الأماكن وإما الأمر بإجراء خبرة قضائية.¹

ثالثا: القواعد المطبقة لتنفيذ أحكام وقرارات التعويض الصادرة ضد الإدارة

نص المشرع الجزائري على قانون يتضمن تنفيذ القرارات القضائية الإدارية القاضية بالتعويض وهو القانون 02/91 المؤرخ في 18/01/1991 الذي يحكم النزاعات الناشئة على تنفيذ الأحكام القضائية القائمة بين الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري عليه يمكن للمتقاضين بموجب هذا القانون هم الأشخاص الطبيعية الذين لهم أحكام قضائية تتضمن إدانة الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري المطالبة من الخزينة العمومية بتسديد ديونها تبعا للأحكام والقرارات القضائية.

المطلب الثاني: طرق الطعن في القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية

نص المادة 6 من «ق-إ-م-إ» على " المبدأ أن التقاضي يقوم على درجتين ما لم ينص القانون على خلاف ذلك " وهو ما يترتب عنه حق التقاضي في الطعن في أحكام القرارات القضائية الصادرة عن الهيئة القضائية التي تفصل في الدعوى العقارية²

الفرع الأول: طرق الطعن العادية

لقد نظم «ق-إ-م-إ» طرق الطعن العادية للطعن في الأحكام والقرارات القضائية 949 وإلى 955 وتتمثل طرق الطعن العادية في الإستئناف والمعارضة وهذه الأحكام هي المتبعة أمام القضاء مهما

¹ - خلوفي رشيد: مرجع سابق ص 14.

² - خميسي نور الدين - فيلاي خالد: ضمانات تنفيذ الأحكام والقرارات الإدارية الصادرة ضد الإدارة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر السنة الدراسية 2005/2008 ص 8.

كان النزاع سواء يخص المجال العقاري أو غيره وبالتالي سأبين طرق العادية إستنادا لما جاء في «ق-إ-م-إ» الذي أحالت له أحكام القانون العضوي المتعلق بمجلس الدولة.¹

أولا: الإستئناف

كما سبق الذكر فإن الإجراءات المتعلقة بالدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي تخضع لأحكام «ق-إ-م-إ» إلا ما يستثنى بنص خاص، ونص في المواد 949 إلى 952 على القواعد الأساسية المتعلقة بالطعن بالإستئناف كما جاءت المادة 10 من القانون العضوي رقم 98-01 السابق لتنص على ما يأتي " يفصل مجلس الدولة في إستئناف القرارات الصادرة إبتدائيا من قبل المحاكم الإدارية في جميع الحالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك" وهو ما نصت عليه أيضا الفقرة الثانية من المادة الثانية من القانون رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية بقولها " أن أحكام المحاكم الإدارية قابلة للإستئناف أمام مجلس الدولة، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"، وهكذا فقد وضع القانون قاعدة ومبدأ عاما تكون بمقتضاه جميع القرارات الصادرة إبتدائيا من المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية) قابلة للطعن فيها بالإستئناف أمام مجلس الدولة إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

1- **شروط الإستئناف:** لقبول الطعن بالإستئناف أمام مجلس الدولة يجب توفر مجموعة من الشروط، طبقا للقانون العضوي رقم 98-01 ولقانون الإجراءات المدنية الذي يبقى ساري المفعول بهذا الشأن ذلك أن المادة 40 من القانون العضوي رقم 98-01 المتعلق بمجلس الدولة تنص على أن " تخضع الإجراءات ذات الطابع القضائي أمام مجلس الدولة لأحكام قانون الإجراءات المدنية" وتتعلق هذه الشروط أساسا ب:

(أ) **محل الإستئناف:** إن محل وموضوع الطعن بالإستئناف في القرارات الفاصلة في الدعاوى العقارية أمام مجلس الدولة هو الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية وقد نصت المادة 949 من «ق-إ-م-إ» على ما يلي:

¹ - بعوني خالد: مرجع سابق، ص 329.

خميسي نور الدين، فيلاي خالد، مرجع سابق ص 8.

يجوز لكل طرف حضر الخصومة أو الشرعي بصفة قانونية ولم يقدم أي دفاع أن يرفع إستئناف ضد الحكم أو الأمر الصادر عن المحكمة الإدارية ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.¹

ثانيا: الطاعن

"أشخاص الخصومة في الإستئناف" لقد وضع قانون الإجراءات المدنية قاعدة عامة تسري على مختلف الطعون، ومنها الطعن بالإستئناف سواء أمام القضاء العادي أو القضاء الإداري نص في المادة 459 منه على ما يلي: " لا يجوز لأحد أن يرفع دعوى أمام القضاء ما لم يكن حائزا لصفة وأهلية التقاضي وله مصلحة في ذلك، ومن ثم فإنه يشترط في أشخاص الخصومة في الطعن بالإستئناف توفر: الصفة والأهلية والمصلحة كما رأينا في الطعن بالإلغاء سابقا فقرة 96 وما بعدها.

1- **الصفة:** القاعدة العامة بهذا الصدد أن الإستئناف يقتضي إتخاذ أطراف الخصومتين الابتدائية والإستئنافية فيه، وذلك من أجل ضمان: إحترام مبدأ التقاضي على درجتين من جهة، مراعاة قاعدة نسبية أثر الأحكام من جهة أخرى لذلك يتم قبول إستئناف الغير الذي كان تدخل في الخصومة الابتدائية خلافا لتدخل الغير الإختصاصي لأول مرة في الخصومة الإستئنافية وعدم جواز إدخاله فيها.

2- **الأهلية:** لا تختلف أحكام أهلية التقاضي بالطعن بالإستئناف عنها بالنسبة لأحكام أهلية التقاضي بالطعن بالإلغاء كما بينا في موضعه سابقا فقرة 99.

3- **المصلحة:** يجب لقبول الإستئناف أمام مجلس الدولة ، كما كان الوضع أمام الغرفة الإدارية سابقا بالمحكمة العليا، أن تكون هناك مصلحة للمستأنف.

ثالثا: الإجراءات

يشترط قانون الإجراءات المدنية لقبول الإستئناف ضرورة الإلتزام بالإجراءات التالية:

¹تنص المادة 950 على ما يلي: " يحدد أجل الاستئناف الأحكام بشهرين ويخفض هذا الأجل إلى خمسة عشر 15 يوما بالنسبة للأوامر الاستعجالية، ما لم توجد نصوصا خاصة " تسري هذه الآجال من يوم تبليغ الأمر أو الحكم إلى المعني، وتسري من تاريخ القضاء أجل المعارضة إذا صدر غيايبا، تسري هذه الآجال إلى مواجهة طالب التبليغ.

تنص المادة 10 من القانون العضوي 98-01 المعدل والمتمم على أنه " يفصل مجلس الدولة في استئناف القرارات الصادرة إبتدائيا من قبل المحاكم الإدارية في جميع الحالات ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

- أ) تقديم عريضة مستوفية الشروط، يعدد الخصوم على أن تتضمن الإشارة إلى بيانات ومعلومات تتعلق بالأطراف، واحتوائها على موجز للوقائع ووجه أو أوجه الطعن بالإستئناف مع ضرورة توقيعها من طرف محام مقبول أمام مجلس الدولة (المحكمة العليا) إلا بالنسبة للدولة.
- ب) تقديم نسخة من الحكم أو القرار المطعون فيه.
- ج) تقديم الإيصال المثبت لدفع الرسم القضائي.

رابعاً: الميعاد

- لا تختلف أحكام ميعاد رفع الطعن بالإستئناف في المادة الإدارية عنها بالنسبة للقرارات الصادرة في المادة المدنية سواء من حيث: المدة وكيفية حسابها وتمديداتها.¹
- أ) **مدة الإستئناف:** يجب الطعن بالإستئناف خلال شهر واحد من تبليغ قرار أو حكم المحكمة أو الغرفة الإدارية وفقاً لما ورد في الفقرة الأخيرة من المادة 277 من «ق-إ-م-» ويطبقه القانون.
- ب) **كيفية حساب الميعاد:** يتم حساب المدة الكاملة، وذلك وفقاً لقانون الإجراءات المدنية خاصة المادة 461 والمادة 463 منه كما هو مبين بالنسبة لميعاد رفع دعوى الإلغاء (سابقاً: الفقرة 106 وما بعدها).
- ت) **تمديد الميعاد:** يمتد ميعاد الإستئناف في الحالات والأسباب التي توقف أو تقطع الميعاد وفقاً للمادة 104 و105 من قانون الإجراءات المدنية كما بينا من قبل (سابقاً فقرة 111 وما بعدها) مع ما قد يثور من تساؤل حول مدى تطبيق المادة 104 من «ق-إ-م-» المتعلقة أساساً بالطعن بالإستئناف أمام المجالس القضائية، في هذا الصدد ونظراً لطبيعة المنازعات الإدارية فإن تاريخ سريان الميعاد بالنسبة للطعن بالإستئناف ضد قرارات المحاكم الإدارية (الغرفة الإدارية) أمام مجلس الدولة من تاريخ التبليغ الذي يجب أن يتم خلافاً للوضع في المادة المدنية من طرف قلم كتاب المجلس القضائي إلى جميع أطراف وفقاً للمادة 171 فقرة أخيرة من قانون الإجراءات المدنية.²

ثانياً: آثار الإستئناف

¹ يعلى محمد الصغير: القضاء الإداري دعوى الإلغاء- دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة 2007، ص 238-239-240-241.

² يعلى محمد الصغير مرجع سابق، ص 242-243.

يتميز الإستئناف في القرارات الفاصلة في الدعاوى العقارية أمام القضاء الإداري حسب قواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية بما يلي: الأثر غير الموقف وأهم ميزة له هي الأثر الناقل.

1- الأثر غير الموقف: يتميز الإستئناف في المادة الإدارية عموماً بإعتباره طعناً عادياً بطابعه غير الموقف، حيث تنص الفقرة الأولى من المادة 908 من «ق-إ-م-إ» على ما يلي: (الإستئناف أمام مجلس الدولة ليس له أثر موقف وهو ما يسري بطبيعة الحال في الطعن في القرارات التي تصدر عن المحاكم الإدارية والتي تفصل في النزاع العقاري.

2- الأثر الناقل: ويعني تحويل النزاع العقاري، برمته إلى الاستئناف ليفصل فيه مرة أخرى بكل كافة، السلطات والوسائل التي يتمتع بها قاضي الدرجة الأولى.¹

ثانياً: المعارضة

تنص المادة 953 من «ق-إ-م-إ» على ما يلي: " تكون الأحكام والقرارات الصادرة غيابياً عن المحاكم الإدارية ومجلس الدولة قابلة للمعارضة." والطعن بالمعارضة هو الطعن الاستدراكي الذي يخول للمدعي عليه اللجوء إلى الجهة القضائية نفسها التي تصدر عنها الحكم أو القرار إذا كان غيابياً. ترفع المعارضة خلال أجل شهر واحد من تاريخ التبليغ الرسمي للحكم أو القرار الغيابي الصادر في الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري، وحتى تقبل المعارضة لا بد من توفر شروط تتعلق بالطعن ((محل الطعن)) وهي تقريبا نفس الشروط العامة، ومحل الطعن حيث تتضمن المعارضة على حكم أو قرار قضائي غيابي صادر عن إحدى هيئات القضاء الإدارية ((المحاكم الإدارية أو مجلس الدولة)) ومناطق الحكم أو القرار الغيابي الصادر في الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري كغيرها من الدعاوى الإدارية، يستند على عدم تبليغ المدعي عليه بعريضة الدعوى مما يجعل الحكم أو القرار غيابياً. ومثل هذا الأمر نادراً بإعتبار أن عملية إعلان عريضة الدعوى تتم بمعرفة القاضي المقرر عن طريق كتابة الضبط، وعليه فقد ذهب البعض إلى عدم الأخذ بالطعن في المعارضة لأن ذلك قرار القاضي الإداري بتقصير في الإعلان الذي هو مكلف بإعلانه للخصم.

¹ بعلي محمد الصغير: الوسيط في المنازعات الإدارية طبقاً للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ص 350.

ومن حيث الشكل يتم الطعن بالمعارضة في الحكم أو القرار الصادر في الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري كأى دعوى بموجب عريضة مرفقة بنتيجة الحكم أو القرار المطعون فيه بالمعارضة طبقاً للشروط الشكلية الواجب توفرها في الطعون أمام المحاكم الإدارية أو أمام مجلس الدولة.¹

(أ) شروط المعارضة: يشترط لقبول الطعن بالمعارضة ما يأتي:

1- من حيث الطاعن: يرفع الطعن من المدعي عليه وهي عادة الإدارة العامة مصدرة القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء وعليه فإن المعارض لا يمكن أن يكون المدعي لأنه في حالة عدم استيفاء عريضة الدعوى للشروط القانونية ترفض شكلاً، وفي حالة عدم الرد على مذكرات الدفاع يمكن الحديث عن تهاونه أو تأخير سير الإجراءات.

2- من حيث المحل: تنصب المعارضة على حكم أو قرار قضائي غيابي صادر عند إحدى هيئات القضاء الإداري (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) ومناطق الغيبة يسند على عدم تبليغ المدعي عليه (الإدارة العامة) بعريضة الدعوى، حيث تنص المادة 286 من «ق-إ-م-إ» على ما يأتي " وإنما تكون المعارضة غير جائزة إلا في حالة عدم استلام الخصم المتخلف تبليغ الطعن بالبطلان، أو عدم استلامه عريضة الاستئناف " وعليه فقد ذهب البعض إلى عدم الأخذ بالطعن بالمعارضة لأن في ذلك " إقرار من القاضي الإداري بتقصيره في الإعلان الذي هو مكلف بإعلانه للخصم " ومن ثم ونظراً للطابع الكتابي للإجراءات القضائية الإدارية فإن عدم الرد على عريضة الدعوى أو غياب المدعي عليه لا يجعل الحكم غيباً ذلك لأن التمييز في المنازعة الإدارية بين عدم الرد على المذكرات وعدم الحضور للجلسات غير وارد.

3- من حيث الميعاد: ترفع دعوى المعارضة أمام الغرف الإدارية خلال شهر من تاريخ تبليغ المدعي عليه بالقرار الغيابي المادة 171 بينما ترفع مجلس الدولة خلال مدة شهرين من تاريخ التبليغ المادة 287.

¹ يعلى محمد الصغير: مرجع سابق ص 360.

نفس المرجع ص 362.

4- من حيث الشكل: يتم الطعن بالمعارضة كأى دعوى بموجب عريضة طبقا للشروط الشكلية الواجب توفرها في الطعون أمام الغرف الإدارية أو أمام مجلس الدولة طبقا للتشريع الساري المفعول (سابقا الفقرة 118 وما بعدها).

5- من حيث الاختصاص: نظرا لأن الطعن بالمعارضة هو من الطعون الاستدراكية، فإنه يرفع أمام الجهة القضائية الإدارية نفسها التي كان قد صدر عنها القرار أو الحكم المطعون سواء كانت المجلس القضائي ((الغرفة الإدارية)) أو مجلس الدولة.¹

ب) أثر الطعن بالمعارضة: بخلاف الاستئناف الذي يترتب عليه وقف التنفيذ فإنه يترتب على المعارضة أثر موقف للتنفيذ وهو ما نصت عليه المادة 955 من «ق-إ-م-إ» والتي تنص على ما يلي: " للمعارضة أثر موقف للتنفيذ ما لم يؤمر بخلاف ذلك" وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة، في اجتهاداته الأخيرة، إلى إمكانية وقف التنفيذ للقرارات القضائية، الصادرة عن المجالس القضائية (حاليا المحاكم الإدارية) إذا كانت محل طعن بالمعارضة ((مجلس الدولة - قرار رقم 13167 بتاريخ 2002/11/19)) وقف تنفيذ القرار المطعون فيه بالمعارضة إلى غاية الفصل في هذا الطعن الأخير. ويعتبر الحكم الصادر في المعارضة حضوريا في مواجهة جميع الخصوم ولا تقبل المعارضة من جديد.

الفرع الثاني: طرق الطعن الغير عادية

تخضع الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري للقواعد العامة دائما إلا ما يستثنى بنص خاص، ونص قانون «ق-إ-م-إ» طرق الطعن غير العادية في الأحكام والقرارات القضائية الإدارية في المواد من 956 إلى 969 منه.

وتتمثل طرق الطعن غير العادية في الطعن بالنقض اعترض الغير الخارج عن الخصومة، دعوى تصحيح الأخطاء المادية ودعوى تفسير، دعوى التماس إعادة النظر، ومن أهم خصائص الطعون غير العادية أنه ليس من شأنها وقف تنفيذ القرار المطعون فيه حيث تنص المادة 348 من «ق-إ-م-إ» على

¹ بعلي محمد الصغير: القضاء الإداري دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة 2007 ص 230-231-232.

ما يلي: " ليس لطرق الطعن غير العادية ولا لآجال ممارسته أثر وقف، ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.¹

أولاً: الطعن بالنقض

تنص المادة 11 من القانون العضوي رقم 01/98 المعدل والمتمم على ما يلي: " يفصل مجلس الدولة في الطعون بالنقض، قرارات الجهات القضائية الإدارية الصادرة نهائياً، وكذا الطعون بالنقض في قرارات مجلس المحاسبة".

وتنص المادة 903 من «ق-إ-م-إ» على أنه " يختص مجلس الدولة بالنقض في القرارات الصادرة في آخر درجة عن الجهات القضائية الإدارية. يختص مجلس الدولة كذلك في الطعون بالنقض المخولة له بموجب نصوص خاصة" ويحدد أجل الطعن بالنقض بشهرين² يسري من تاريخ التبليغ الرسمي للقرار محل الطعن، وهو ما تضمنته المادة 956 من «ق-إ-م-إ» ويجب أن يسند الطعن بالنقض أمام مجلس الدولة على أحد الأوجه المنصوص عليها في المادة 359 من «ق-إ-م-إ» وأحالت عليها المادة 959 من نفس القانون تتشابه وتتماثل أوجه النقض من حيث الجوهر بأوجه الإلغاء المترتبة على دعوى الإلغاء القرارات الإدارية، كما تتطابق مع أوجه النقض في القضاء العادي، ويتجلى ذلك في الأوجه التالية: عدم الاختصاص (عدم اختصاص الجهة القضائية من الناحية الموضوعية أو الإقليمية)) من حيث الشكل والإجراءات: (عدم احترام الإجراءات اللازمة لإصدار القرار أو الحكم القضائي)).

مخالفة القانون: (صدور القرار القاضي خرق للقانون بمعناه الواسع) وتجب الإشارة إلى أن النصوص القانونية التي تحكم بالمجال العقاري لا تنص على إمكانية الطعن بالنقض في القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية.

ثانياً: إعتراض الغير الخارج عن الخصومة

تخضع الطعون المرفوعة في إطار إعتراض الغير الخارج عن الخصومة في المجال العقاري لأحكام «ق-إ-م-إ» وبالرجوع إلى هذا الأخير فإن الإطار القانوني له حددته المواد من 960 إلى 962 وتنص

¹ بعلي محمد الصغير: مرجع سابق ص 366.

المادة 960 من «ق-إ-م-إ» على أنه يهدف إعتراض الغير الخارج عن الخصومة إلى مراجعة أو إلغاء الحكم أو القرار الذي فصل في أصل النزاع، ويفصل في القضية من جديد من حيث الوقائع والقانون، واعتمد المشرع طريق الإحالة من خلال المادة 961 من «ق-إ-م-إ» حيث نصت على تطبيق الأحكام المتعلقة بإعتراض غير الخارج عن الخصومة وفقا للمواد من 381 إلى 389 من «ق-إ-م-إ» أمام الجهات القضائية الإدارية، ونصت عليه المادة 962 من نفس القانون على أنه يجري تحقيق بنفس الأشكال المتعلقة بالعريضة المنصوص عليها في المادة 815 وما يليها من نفس القانون بدءا بالعريضة الموقعة من محام.

ثالثا: التماس إعادة النظر

استبعد النص الجديد إمكانية الطعن بالتماس إعادة النظر في الأحكام الصادرة عن المحاكم الإدارية وقد وفق المشرع في ذلك لأن هذه الأحكام قابلة لطرق الطعن العادية وبالتالي لا وجود لمبرر اللجوء إلى طريق الالتماس بوصفه طريق غير عادي، بينما يجوز ممارسة الطعن بهذا الطريق في القرارات الصادرة عن مجلس الدولة حسب المادة 966 من «ق-إ-م-إ» ، ولا يجوز تقديم التماس إعادة النظر من جديد في القرار الفاصل في دعوى الالتماس ، ونصت المادة 967 من «ق-إ-م-إ» على حالات الالتماس وأجل إعادة النظر أمام مجلس الدولة محدد بشهرين(2) يسري من تاريخ التبليغ الرسمي لقرار أو تاريخ اكتشاف التزوير أو من تاريخ استرداد الوثيقة المحتجزة بغير حق من طرف الخصم حسب المادة 967 من «ق-إ-م-إ»¹.

رابعا: دعوى التفسير

يذكر «ق-إ-م-إ» دعوى التفسير بعد دعوى الإلغاء في مادتيه 801 و 901 وسميت دعوى التفسير بدعوى التصريح، بحيث لا يفصل القاضي الإداري المختار في نزاع ما بل يقوم بتصريح يوضح معنى القرار الإداري، محل الدعوى دون أن يفصل في مسائل أخرى، مثلا إلغاءه إذا تبين له أنه غير مشروع، وهذا تطبيقا للمبدأ الذي يقضي أنه لا يجوز للقاضي أن يفصل إلا حسب ما طلب منه

¹ بربرة عبد الرحمن: مرجع سابق، ص 513-541.

باستثناء الحالات المتعلقة بالنظام العام، ويتكون الإطار القانوني بدعوى التفسير مكون المادتين المذكورتين أعلاه وكذا المادة رقم 528 من نفس القانون والمادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 والمتعلق بمجلس الدولة مجال دعوى تفسير.

تعتبر دعوى التفسير دعوى مفتوحة للذين لهم صفة الخصوم بالمنازعة التي صدر فيه لحكم أو القرار المطلوب تفسيره، وهي خاضعة طيقا للمبادئ العامة، في القانون للجهة القضائية التي أصدرت القرار المطلوب تفسيره ولا تقبل دعوى التفسير إلا إذا كان القرار محتاجا للتفسير لكونه غامضا أو غير ذي وضوح، والطعن التفسيري ليس مرتبطا فقط بتفسير قرار أو عقد بسبب غموض يستدعي إزالته، لكن يجب أن يكون مقرونا أيضا بنزاع قائم يتوقف حله أن تتطلب تسويته تقديم نتائج التفسير المطالب به ، وهو ما أكده الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة وتفصل الجهة القضائي المعروضة عليه بأن يوضح الطريقة التي يفهمبواسطتها ما فضت به وتوجد ملاحظتان التاليتان:

1- أنه لا يوجد أي ميعاد لرفع دعوى التفسير إذا تقبل الدعوى مباشرة بالحكم أو القرار بشرط ألا يكون قابلا لطريق من طرق الطعن الموقفة التنفيذ.

2- يجب أن ترفع دعوى التفسير أمام مجلس الدولة بواسطة محامي معتمد لديه.¹

ومن تطبيقات دعوى التفسير في منازعات العقارية التي يختص بها القاضي الإداري نذكر دعوى التفسير للقرار القضائي أمام مجلس الدولة في 2001/01/31 في قضية شاكي عبد القادر ومن معه ضد وزارة التعليم العالي حيث قضى مجلس الدولة في قراره إلى القول بأن المقصود من منطوق المحكمة العليا الغرفة الإدارية المؤرخة في 1995/09/10 تحت رقم 137000 هو أن المستفدين من السكنات هم المدعون الحاليون في دعوى التفسير، والمصالح القضائية على عاتق المدعى عليها للتفسير.

خامسا: دعوى الطعن بتصحيح الأخطاء المادية

¹ خلوفي رشيد، مرجع سابق، ص 166-167.

قرار مجلس الدولة بتاريخ 2003/04/15 مجلة مجلس الدولة، العدد 8 لسنة 2006 ص 178-180.

لحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول ص 262

كما سبق القول فإن الدعاوى والطعون بسبب النزاعات العقارية أمام القاضي الإداري تخضع لأحكام «ق-إ-م-إ» ومن الطعون الممكنة دعوى الطعن بتصحيح الأخطاء المادية رغم عدم وجود نزاع وإنما عرض غير صحيح لوقائع مادية أو تجاهل لوجودها ويتكون الإطار القانوني للطعن لتصحيح الأخطاء من أربعة مواد في «ق-إ-م-إ» من المادتين المذكورتين في الكتاب الرابع المخصص لإجراءات أمام الجهات القضائية الإدارية هما المادتين 963 و964 ومادتين أحالت إليهم المادة 963 وهي المادتين 286 و287. يقتصر نص المادة 963 على إحالة للمادتين 286 و287 وتنص المادة 964 على كيفية رفع الطعن وأجل رفعه. يستخلص من أحكام المادة 286 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن الطعن لتصحيح الأخطاء المادية هو الطعن الذي يرفع من طرف أحد الخصوم أو جميع الأطراف أو محافظ الدولة ضد قرار قضائي ولو حاز على قوة الشيء المقضي به بتصحيح أخطاء مادية أو إغفال شاب المقرر القضائي محل الطعن.

وتشير المادة 01/287 إلى أنه " يقصد بالخطأ المادي عرض غير صحيح لوقائع أو تجاهل وجودها" وتشبه العبارات الواردة في هذه المادة صورة الغلط المادي لعب مخالفة القانون في دعوى الإلغاء. أما الفقرة الثانية من المادة 287 أعلاه فإنها تنص على أنه: " غير أن تصحيح الخطأ المادي أو الإغفال لا يؤدي إلى التعديل ما قضاء به الحكم من حقوق والتزامات الاطراف" ويرى الأستاذ خلوفي رشيد أنه لا بد من التمييز بين الأخطاء المادية التي تؤثر على موضوع المقرر القضائي وبالتالي فوجود هذا النوع من الخطأ يؤدي إلى تعديل المقرر المطعون فيه وتصحيح الأخطاء المادية دون تعديل المقرر القضائي المطعون فيه إذا لم تؤثر على مضمونه وخاصة إذا لم تمس بحقوق الخصوم. يمكن الطعن في المقررات التي

تصدر عن دعوى تصحيح الأخطاء المادية يمكن الطعن فيها وفقاً للمادة 286 من «ق-إ-م-

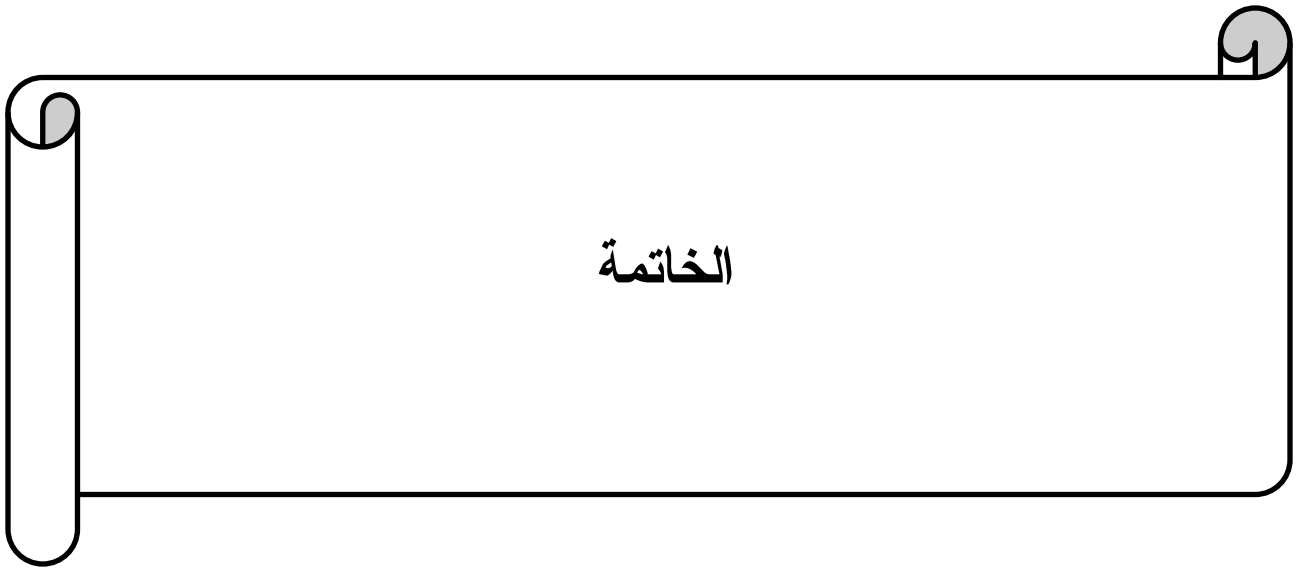
إ». ¹

وفي مجال الدعاوى العقارية كغيرها من الدعاوى الأخرى، فإنه يمكن أن يقع سهو عن الفصل في أحد الطلبات ما يفتح المجال في الطعن بتصحيح الخطأ المادي، ومن التطبيقات لهذا الطعن ما جاء في اجتهاد مجلس الدولة في القرار الذي أصدره بتاريخ 2002/06/24 حيث اعتبر بأنه السهو عن الفصل في أحد الطلبات يعتبر خطأ مادياً يفتح المجال للطعن في القرار بطريق تصحيح الخطأ المادي، وجاء في منطوق القرار " في الموضوع: والقول بأنه مؤسس موضوع، والأمر يطرد المدعى عليهم وكل شاغل بإذتهم من المعارض المتنازع عليها". ²

¹ خلوفي رشيد، مرجع سابق، ص 254.

تنص المادة 286 من «ق-إ-م-إ» على أنه " يجوز للجهة القضائية التي أصدرت الحكم ولو بعد حيازة ذلك الحكم قوة الشيء المقضي به أن تصحح الخطأ المادي، أو الإغفال الذي يشوبه كما يجوز للجهة القضائية التي يطعن فيها الحكم أمامها القيام بتصحيحه.... عندما يصبح الحكم المصحح حائز لقوة الشيء المقضي به فلا يمكن الطعن في الحكم القاضي بالتصحيح إلا عن طريق الطعن بالنقض.

² قرار مجلس الدولة بتاريخ 2002/06/24، مجلة الدولة، العدد 2 لسنة 2002، ص 152-154.



الخاتمة

بعد دراستنا لموضوع الدعاوى العقارية أمام القاضي الإداري والتي تطرقنا فيها لأهم المنازعات العقارية التي تطرح أمامه، وما تثيره من إشكالات من خلال التوفيق بين النصوص القانونية المختلفة، بين ما جاء به قانون الإجراءات المدنية والإدارية من مواد تحكم الدعاوى العقارية هذا من جهة، ومن جهة أخرى ما هو منصوص عليه فيما يخص هذه الدعاوى في القوانين الخاصة، فتطرقنا إلى أهم صور الدعاوى العقارية التي يكثر عرضها أمام القاضي الإداري، من خلال ما تضمنته النصوص القانونية التي تحكم العقار، فهناك دعاوى عقارية نتيجة منازعات الأملاك الوطنية العامة والخاصة، مثل الدعاوى المتعلقة بإثبات أو التشكيك في الملكية الوطنية، والتي يرفعها الأفراد والأشخاص المعنوية الخاصة، كذلك دعاوى منازعات العقار الصناعي، إضافة إلى ذلك هناك دعاوى عقارية طبقاً لما تضمنه قانون التوجيه العقاري مثل دعوى الطعن في مشروعية شهادة الحيازة بواسطة دعوى تجاوز السلطة، وذلك لحرق القانون من طرف السلطات العمومية إذا كان المالك بحوزته سند شهر وكذلك الدعاوى التي ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري، وضد الحفاظ العقاري سواء للإلغاء أو التعويض إذا أثبت خطأ هذا الأخير، وهناك التي تثار نتيجة المنازعات المتعلقة بمجال التهيئة والتعمير المتعلقة بالرخص والشهادات التي تكلف السلطات الإدارية بمنحها في هذا المجال، إضافة إلى الدعاوى التي تطرح أمام القاضي الإداري بسبب المنازعات في نزع الملكية للمنفعة العامة، كما بينا أيضاً كيفية تمثيل الدولة أمام القضاء ومن هو مؤهل لذلك طبقاً للقانون.

وتعرضت كذلك إلى كيفية إقامة الدعاوى العقارية بالطرق لشروط وإجراءات رفعها إضافة للشروط العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن هناك شروط خاصة ببعض القوانين المنظمة لتقيد الشروط العامة، وإلا أنه بعد صدور قانون الإجراءات المدنية والإدارية وضع المشرع حداً للإشكالات التي كانت تثار بشأن مسألة شهر عريضة الدعوى المنصبة على حق عيني عقاري كشرط لازم لرفع الدعوى من عدمه، بعدما كان القضاء منقسماً حول هذه المسألة بأنه نص على وجوب هذه شهر عريضة الدعوى العقارية تحت طائلة البطلان، ورأينا أن القاضي له سلطات على حسب هدف الدعاوى التي ترفع أمامه، ففي دعوى الإلغاء نجد يحمي مبدأ المشروعية بالنسبة للقرار

فإذا تبين له عدم مشروعيته يقوم بإلغائه على عكس دعوى التعويض، ويملك القاضي الإداري إمكانية استخدام مختلف وسائل التحقيق أثناء النظر في القضية المعروضة عليه، ولاحظنا أن سلطات القاضي الإداري محدودة نوعا ما في مجال التهيئة والتعمير بعدما قلل المشرع من تدخله ومنح صلاحيات جديدة للسلطات الإدارية خاصة بسبب مكافحة البناءات الفوضوية، وقمنا بعرض بعض الإجهادات القضائية الصادرة عن القضاء الإداري لإبراز كيفية معالجته للمنازعات العقارية التي طرحت أمامه وبيننا الأحكام والقرارات والأوامر الصادرة في الدعاوى العقارية ا، وبيننا أنه لأول مرة نص المشرع على إمكانية توجيه القاضي الإداري أوامر للإدارة ، ورأينا أن المشرع منح للقاضي الإداري سلطة توجيه الغرامة التهديدية لإجبار الإدارة على التنفيذ، وهو ما يمثل تعزيزا وضمانا لحقوق الأفراد، والملاحظ هو أن القوانين التي جاءت لتنظم المجال العقاري عجزت عن احتواء وسد الثغرات الموجودة في الفصل في المنازعات العقارية المعقدة ، وكذلك لان سلطته في بعض الدعاوى العقارية تكون محدودة تتمثل في مراقبة المشروعية.

وتجدر الإشارة إلى المشرع الجزائري وإدراكا منه للصعوبات التي تطرح أمام القضاء في المنازعات العقارية بسبب عدم التخصص، فأحينا يجد القاضي الإداري نفسه مضطرا للرجوع إلى قواعد القانون الخاص وهو ما لمسناه من خلال دراستنا والعكس ، وهو ما أكده الممارسون مثل الأساتذة ليلي زروقي و الأستاذ حمدي باشا عمر، وأمام عدم وجود قضاة مختصين في المجال العقاري فإن المشرع الجزائري فكر بجدية في تكوين قضاة متخصصين في هذا المجال من خلال طريقة التدريس في المدرسة الوطنية للقضاة وهو ما يتم تجسيده حاليا.

الكتب:

- 1- الطاهر بريك: المركز القانوني للمحافظ العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار الهدى لسنة 2013.
- 2- محيو أحمد: المنازعات الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1983.
- 3- الحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة الجزء الأول، دار هومة الجزائر 2002.
- 4- طاهري حسين: شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية 2005.
- 5- بعلي محمد الصغير: القضاء الإداري دعوى الإلغاء دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة 2007.
- 6- الحسين بن الشيخ آث ملويا: المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الثالث: دار هومة الجزائر 2007.
- 7- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة 2008.
- 8- حمدي باشا عمر: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر لسنة 2015.
- 9- حمدي باشا عمر: القضاء العقاري، طبعة جديدة دار هومة 2010.
- 10- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي: المنازعات العقارية، طبعة جديدة دار هومة 2007.
- 11- ليلي زروقي-حمدي باشا عمر: المنازعات العقارية طبعة جديدة دار هومة 2016.
- 12- بربارة عبد الرحمان: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار بغداد للطباعة والنشر، الجزائر طبعة 2009.
- 13- بعلي محمد الصغير: الوسيط في المنازعات الإدارية طبقا للقانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة 2009.
- 14- محمودي عبد العزيز: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري دار الخلدونية 2009.
- 15- بوجردة مخلوف: العقار الصناعي، دار هومة الجزائر 2009.
- 16- نبيل صقر: الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2009.

- 17- خلوفي رشيد: قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2011.
- 18- يحيوي أعمر: منازعات أملاك الدولة دار هومة الطبعة الخامسة، الجزائر 2009.
- 19- عبد السلام ذيب: عقد الإيجار المدني، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للإشغال التربوية، الجزائر 2001.
- 20- حسين فريجة: المبادئ الأساسية في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دون ذكر رقم الطبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 2010.
- 21- محمد صغير بعلي: الوجيز في المنازعات الإدارية ((القضاء الإداري))، دون ذكر رقم الطبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2002.
- 22- أمين عبد الهادي حميدي: إدارة شؤون موظفي الدولة، بدون ذكر رقم الطبعة، دار الفكر العربي، مصر.
- 23- منصور نورة: قواعد تهيئة وعمير وفق تشريع دار الهدى عين مليلة الجزائر 2012.
- 24- مجيد خلفوني: نظام الشهر العقاري في الجزائر دار هومة، الطبعة 2003.
- 25- حمدي باشا أعمر: القضاء العقاري في ضوء أحداث القرارات الصادرة عند مجلس الدولة والمحكمة العليا، دون ذكر رقم الطبعة، دار هومة، بوزريعة الجزائر 2005.
- 26- نصر الدين كامل - محمد فاروق راتب، قضاء الأمور المستعجلة، دون ذكر الطبعة، دار الفكر العربي، مصر 1998 م.

الرسائل والمذكرات:

(أ) الرسائل:

- 1- بعوني خالد: منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العم، جامعة الجزائر. 1. 2010/2011.

ب) مذكرات الماجستير:

- 1- وناس عقيلة: النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري- جامعة باتنة، الجزائر 2006.
- 2- قاضي أنيس فيصل: دولة القانون ودور القاضي الإداري في تكريسها في الجزائر- مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع المؤسسات الإدارية والسياسية جامعة قسنطينة- الجزائر 2010.
- 3- مزيان كريمة: دور القاضي الإداري في الرقابة على القرار المنحرف عن هدفه المخصص- مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية- جامعة باتنة- الجزائر 2010/2011.
- 4- أوقارت بوعلام: وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، جامعة تيزي وزو - الجزائر 2012.
- 5- لعويجي عبد الله: قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري و إدارة عامة، جامعة باتنة- الجزائر 2011/2012.
- 6- زهيرة بن خضرة: مسؤولية المحافظة العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير كلية الحقوق جامعة الجزائر- بن عكنون 2006/2007.
- 7- عزوزي حازم: آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر- باتنة - 2009-2010.

ت) مذكرات الماستر:

- 1- عبد الرحمان ليندة: إثبات الملكية العقارية في المناطق غير ممسوحة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائر الدفعة 2006/17.
- 2- خميسي نور الدين- فيلاي خالد: ضمانات تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية الإدارية الصادرة ضد الإدارة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل إجازة المدرسة العليا، للقضاء، الجزائر السنة الدراسية 2005/2008.
- 3- إبراهيم بلهوارى فله: أثر التحقيق العقاري في تطهير الملكية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة يحي فارس - المدية 2011/2012.

ث) مذكرات اليسانس:

- 1- رشيدة إسناويل، عايدة هبة: أحكام التمويل حق الإيجار في السكنات الوظيفية، مذكرة لنيل شهادة اليسانس في الحقوق نظام ل-م-د البلدية 2009/2010.
- 2- ياسين لعميري، محمد لخضاري: مذكرة النظام القانوني للسكنات الوظيفية والمنازعات التي تثيرها، تخرج لنيل شهادة ليسانس تخصص قانون عقاري جامعة يحي فارس، كلية الحقوق، المدية 2011/2010.

ج) المجلات:

- 1- مجلة مجلس الدولة، العدد 2 لسنة 2002.
- 2- مجلة مجلس الدولة- العدد 8 لسنة 2006.

ح) المحاضرات والمقالات:

- 1- بوصوف موسى: دور القاضي الإداري في المنازعات العقارية مجلة مجلس الدولة، العدد 2 لسنة 2002.
- 2- نويري عبد العزيز: المنازعة الإدارية تطورها و خصائصها، دراسة تطبيقية، مجلة مجلس الدولة العدد 8 لسنة 2006.
- 3- معاشو عمار، إشكالات التقاضي في النزاع العقاري، مجلس الدولة العدد 8 لسنة 2006.
- 4- بوحميده عبد الله: محاضرات في المنازعات الإدارية جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق بن عكنون، الجزائر، 2011/2010.

خ) النصوص القانونية:

أ) الدساتير:

- 1- الدستور الجزائري لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 76 المعدل بالقانون رقم 03/02 المؤرخ في 2002/04/10 وبالقانون رقم 08-19 المؤرخ في 15 نوفمبر 2008.

(ب) النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92 لسنة 1975.
- 2- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07/02/1981، يتضمن التنازل عند الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة، والذي ألغي بموجب المادة 40 من قانون المالية لسنة 2001 الجريدة الرسمية العدد 80.
- 3- قانون رقم 83/18 مؤرخ في 13/08/1983 يتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية الجريدة الرسمية العدد 34.
- 4- قانون رقم 87/19 المؤرخ في ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، الجريدة الرسمية العدد 50.
- 5- قانون رقم 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الإقتصادية الجريدة الرسمية العدد 2، المعدل بالمرسوم التشريعي رقم 94/08 المؤرخ في 26/05/1994 الجريدة الرسمية العدد 33، وبالأمر رقم 01-04 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتقسيم المؤسسات العمومية الإقتصادية وتسييرها وخصائصها الجريدة الرسمية العدد 47 وتمت المصادقة عليه بموجب القانون 01/17 الجريدة الرسمية العدد 62.
- 6- قانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري- الجريدة الرسمية العدد 49 بتاريخ 18/11/1990 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر سنة 1995 الجريدة الرسمية العدد 55.
- 7- قانون رقم 90-30 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية- الجريدة الرسمية العدد 52.
- 8- قانون رقم 91/11 مؤرخ في 27/04/1991 المحدد لقواعد نزع الملكية للمنفعة العمومية الجريدة الرسمية العدد 21 لسنة 1991.

- 9- المرسوم التشريعي 94-07 المؤرخ في 18/15/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة مهندس معماري المعدل، الجريدة الرسمية العدد 32 لسنة 1994.
- 10- القانون رقم 02/98 المؤرخ في 30 مايو 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 37.
- 11- القانون العضوي رقم 98-01 المؤرخ في 30 مايو 1998 يتعلق بإختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية العدد 37 المعدل والمتمم بالقانون العضوي رقم 11-13 مؤرخ في 26 يوليو 2011، الجريدة الرسمية العدد 43.
- 12- القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عند طريق التحقيق العقاري الجريدة الرسمية العدد 15.
- 13- قانون 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية العدد 21.
- 14- قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، يعدل ويتمم القانون رقم 90-30 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية العدد 44.
- 15- قانون رقم 08/15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ، ر العدد 44.

(د) النصوص التنظيمية:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 91/454 مؤرخ في 23 نوفمبر 1991 يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة، التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60.
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 08-147 مؤرخ في 19 مايو 2008 يتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، الجريدة الرسمية العدد 26 صادر في 19/05/2008.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الجريدة الرسمية العدد 26.

قائمة المراجع

- 4- المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2012/12/16 يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة الجريدة الرسمية العدد 69 الصادرة في 2012/12/19.
- 5- مرسوم رقم 76-63 مؤرخ في 1976/03/25، يتضمن تأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية العدد 30 مؤرخة في 1976/04/13.
- 6- المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 1989/05/17 الذي يحدد شروط شغل السكنات الوظيفية والممنوحة لضرورة الخدمة، الجريدة الرسمية العدد 6.
- 7- المرسوم التنفيذي 95/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ اعقاري الجريدة الرسمية العدد 31.

(ذ) التعليمات:

- 1- التعليم رقم 003 المؤرخة في 2008/09/27 صادرة عند المديرية العامة لأملاك الوطنية تتعلق بسير عمليات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية.

ثانيا: قائمة المراجع باللغة الأجنبية:

باللغة الفرنسية:

Site internet :

- Le longement de fonction journalle du net,21/01/2019, consulé le 15/08/2019 à 12 :30.
- URI : [http:// www.univ-soukahrass.dz/en/](http://www.univ-soukahrass.dz/en/) publication n/article/ 1442 date dehosited : 22/06/2020 à 20 :16.

الملاحق:

1-الملحق رقم 01:

القرار المؤرخ في 20 فبراير سنة 1999 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

2-الملحق رقم 02:

مقرر رفض ترقيم عقاري.

3-الملحق رقم 03:

من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 والمعدل بالقرار الوزاري، المشترك المؤرخ في 05 فيفري 2002.

4-الملحق رقم 04:

شهادة الحياة.

الملحق رقم 01:

القرار المؤرخ في 20 فبراير سنة 1999 الذي يؤهل
أعوان إدارة أملاك الدولة و الحفظ العقاري لتمثيل
الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام
العدالة

قرارات، مقررات، آراء

- وبمقتضى القرار المؤرخ في 7 جمادى الأولى عام 1413 الموافق 2 نوفمبر سنة 1992 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من :

1 - المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام :

- المحكمة العليا،

- مجلس الدولة،

- محكمة التنازع.

2 - مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام :

- المحاكم،

- المجالس القضائية،

- المحاكم الإدارية.

المادة 2 : تلغى أحكام القرار المؤرخ في 2 نوفمبر سنة 1992 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 4 ذي القعدة عام 1419 الموافق 20 فبراير سنة 1999.

عبد الكريم حرشاي

وزارة المالية

ار مؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1419 الموافق 20 فبراير سنة 1999، يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

إن وزير المالية،

- بمقتضى الأمر رقم 66 - 154 المؤرخ في 18 نفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966، المتضمن قانون الإجراءات المدنية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90 - 30 المؤرخ في جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، لا سيما البتآن 25 و126 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 98 - 428 المؤرخ في أول رمضان عام 1419 الموافق 19 سمبر سنة 1998 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 65 المؤرخ في 15 شعبان عام 1411 الموافق 2 مارس سنة 1991 والمتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91 - 454 المؤرخ في 16 جمادى الأولى عام 1412 الموافق 23 سمبر سنة 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط نيات ذلك، لا سيما المواد من 183 إلى 188 منه،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95 - 55 المؤرخ في 15 رمضان عام 1415 الموافق 15 فبراير سنة 1995 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية،

الملحق رقم 02:

مقرر رفض ترقيم عقاري

وزارة المالية
بإدارة العامة للأموال الوطنية
إدارة الحفظ العقاري لولاية
الأغواط
رقم:

مقرر رفض ترقيم عقاري

مدير الحفظ العقاري لولاية الأغواط،
الطلب السيد (ة)

اسم الأب : الاسم :

بلد ومكان الأزداد:

هنة :

نوع :

طالب لحق الملكية ، في إطار القانون 02-07 المؤرخ في 2007/02/27 ، المتضمن تأسيس إجراء
مأينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري ، على العقار المعين أدناه :
بلد :
قسم :

في أو المكان المسمى :

شارع :/.

بيعة الملكية :

تحتوي المادي :

حدود : - الشمال :

- الشرق :

- المساحة :

- الجنوب :

- الغرب :

استنادا للملف المقدم من طرف صاحب (ة) الطلب :

استنادا للمعطيات المدونة في المحضر النهائي المعد من طرف تقرير السيد (ة) :
محقق العقاري .

يصرح برفض الترقيم العقاري للسبب أو الأسباب التالية:

الفهرس

البسمة

اهداء

شكر وعرفان

قائمة المختصرات

مقدمة.....أ- ج

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري

المبحث الأول: صور الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري.....ص06

المطلب الأول: الدعاوى العقارية الناتجة عند منازعات الأملاك الوطنية ومنازعات الأملاك الشاغرة

وشهادة الحيابة.....ص06

الفرع الأول: الدعاوى العقارية الناتجة عند منازعات الأملاك الوطنية.....ص06

الفرع الثاني: الدعاوى العقارية الناتجة عند منازعات الأملاك الشاغرة.....ص12

الفرع الثالث: الدعاوى العقارية الناتجة عند منازعات شهادة الحيابة.....ص17

المطلب الثاني: الدعاوى العقارية المنصوص عليها في قانون السكنات الوظيفية والشهر العقاري...ص23

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية.....ص23

الفرع الثاني: الدعاوى العقارية الناتجة عند منازعات الشهر العقاري.....ص34

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير ونزع الملكية من أجل المنفعة العامة.....ص36

الفرع الأول: دعاوى منازعات التهيئة والتعمير.....ص36

الفرع الثاني: الدعاوى الناتجة في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة.....ص41

المبحث الثاني: شروط وإجراءات رفع الدعاوى العقارية أمام القاضي الإداري.....ص46

المطلب الأول: شروط رفع الدعاوى العقارية أمام القاضي الإداري.....ص46

الفرع الأول: الشروط العامة المشتركة.....ص46

الفرع الثاني: الشروط الخاصة بكل دعوى في المادة العقارية.....ص51

المطلب الثاني: إجراءات رفع الدعاوى العقارية أمام القضاء الإداري.....ص56

الفرع الأول: عريضة الدعوى العقارية.....ص57

الفرع الثاني: المرفقات.....ص58

الفصل الثاني: سلطات القاضي الإداري في الدعاوى العقارية

المبحث الأول: دور القاضي الإداري في الدعاوى العقارية.....ص64

المطلب الأول: في مجال منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية وفي مجال منازعات التهيئة

والتعمير.....ص64

الفرع الأول: نزع الملكية للمنفعة العمومية وفي مجال منازعات التهيئة والتعمير.....ص64

الفرع الثاني: في مجال التهيئة والتعمير.....ص67

المطلب الثاني: في مجال منازعات تصرف الدولة في أملاكها العقارية وفي منازعات التحقيق العقاري

02/07.....ص71

الفرع الأول: في مجال منازعات الناتجة عن تصرف الدولة في أملاكها العقارية.....ص71

الفرع الثاني: في مجال التحقيق العقاري 02/07.....ص74

المبحث الثاني: القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية وطرق الطعن فيها81

المطلب الأول: القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية التي يختص بها القاضي الإداري..ص81

الفرع الأول: القرارات القضائية الإدارية الصادرة في الدعاوى الرامية لطلب الإلغاء في المادة

العقارية.....ص82

الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري لإصدار القرارات القضائية في دعوى الإلغاء في المادة

العقارية.....ص82

الفرع الثالث: جواز الحكم بغرامة تهديدية من القاضي المختص بالفصل في الدعاوى

العقارية.....ص86

الفرع الرابع: القرارات القضائية الإدارية الصادرة في الدعاوى الرامية لطلب التعويض في المادة

العقارية.....ص89

المطلب الثاني: طرق الطعن في القرارات والأحكام الصادرة في الدعاوى العقارية.....ص90

الفرع الأول: طرق الطعن العادية.....ص90

الفرع الثاني: طرق الطعن الغير عادية.....ص96

الخاتمة.....ص102

قائمة المراجع

الملاحق

الفهرس