

جامعة عمار ثليجي الأغواط
كلية الحقوق



المعالجة التشريعية والقضائية للمنازعات العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر الحقوق
تخصص: قانون الاعمال

اشراف الدكتور:

ملياني عبد الوهاب

من إعداد الطالبين :

• بن سعدي عماد الدين

• اخلف شيماء

رئيسا

مشرفا ومقررا

مناقشا

مسعود خطوي

عبد الوهاب ملياني

يخلف عبد القادر

الدكتور

الدكتور

الدكتور

السنة الجامعية 2020/2019

شكر و عرفان

الحمد لله رب العالمين و الصلاة و السلام على اشرف المرسلين

سيدنا محمد وعلى اله وصحبه أجمعين.

نشكر الله على نعمه التي لا تقدر و لا تحصى ومنها توفيقه عز وجل في اتمام
هذا العمل .

اتقدم بجزيل الشكر و الامتنان

الى الاستاذ المشرف الدكتور " عبد الوهاب ملياني " لدعمه ومساندته

من أجل اتمام المذكرة و على توجيهاته القيمة و التي كانت لي عوناً منذ
بداية العمل في هذه المذكرة.

إهداء

إلى من ذكرهم الله في كتابه العزيز
وأوصانا بهما خيرا إلى من علمني أن الدنيا علما وكفاحا
أبي رحمة الله عليه

إلى أمي حفظها الله وأطال في عمرها

إلى والدي الثاني خالي حفظه الله

إلى من أضافوا لوجودي حضورا واسعا

وفجرا مشرقا بحياة أفضل إخوتي

إلى اعز اصدقائي ورفقائي في مراحل حياتي الدراسية

والتي أتمنى لهم كل النجاح في حياتهم.

إلى كل من ساندني في هذا العمل المتواضع

عماد

اهداء

الى اغلى ما لدي في الوجود الى من اعطتني الحب بلا حدود

الى أمي الحبيبة الغالية

الى النجم الساطع والقمر المضيء وشمعتي التي لا تغيب

الى ابي نور عيني

الى كل اخوتي واخواتي

خاصة اختي اطلب لها الشفاء العاجل

والنجاح في شهادة البكالوريا

الى كل افراد العائلة الكريمة صغيرا وكبيرا

الى كل اصدقائي واحبائي التي كانت الدراسة رحابا لتعارفنا

الى كل من نسيم قلبي وتذكرهم قلبي

اليكم كلكم اهدي ثمر جهدي هذا

شيماء

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

من بين هذه الوسائل الذي أتاحتها المشرع نجد النصوص القانونية المنظمة للحيازة وكذا أدوات التحقيق العقاري في المناطق غير المسوَّحة بالإضافة إلى عملية الشهر العقاري كإجراء وحيد لإثبات الملكية في المناطق المسوَّحة.

في مقابل هذا نجد منازعات تتعلق بطرق إثبات الملكية العقارية الخاصة من خلال عملية التطهير العقاري التي يسهر على تكريسها النظام القانوني الجزائري والتي ترمي أساسا إلى إيجاد آليات وأدوات قانونية تثبت ملكية العقار بسند رسمي مكتوب حتى يتسنى لها مراقبة الملكية العقارية وطريقة استغلالها وحركة التصرفات والتغييرات القانونية التي تطرأ عليها فتم إصدار قانون رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 والمرسومين التطبيقيين له 76-62 و 63-76 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الذي تم بموجبه الانتقال من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني.

وحتى يتم تفعيل هذه الآلية ومن أجل وضع حد للفوضى العارمة آنذاك في مجال الملكية العقارية بمختلف أنواعها استحدث المشرع شهادة الحيازة بموجب المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 95-26 المؤرخ في 25/12/1995

موازية مع عقد الشهرة الذي رتب عيوباً وسلبيات على أساس أنه مبني على مجرد تصريحات الحائز للعقار أمام الموثق، الأمر الذي قد يؤدي إلى نشوب نزاعات مستقبلية حول مدى شرعية ملكيته من عدمها، قام المشرع الجزائري بإصدار القانون رقم 02/07 المؤرخ في:

27 فبراير 2007 حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري تضمن في مادته 19 الإلغاء الضمني للمرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 21 مايو 1983 المتضمن إجراءات إعداد عقد الشهرة ورغم حداثة هذا القانون نجده لا يخلو هو الآخر من العيوب والنقائص الشيء الذي ولّد نزاعات طرحت أمام القاض.

ارتبط هذا الموضوع بموضوع آخر هو الشهر العقاري الذي طُبّق للقضاء على العيوب التي كانت تلازم الوضع القانوني السابق. حيث كانت الحقوق العينية العقارية تنتقل بين الأفراد بمفعول العقود التي تجري بينهم، ومن ثم كانت الملكية العقارية عرضة للمنازعات وعدم الاستقرار، فكان يلزم على المشتري قبل شراء العقار أن يجري تحقيقا دقيقا للتأكد من ملكية البائع للعقار أو الحق العيني العقاري، فوضع نظام الشهر العقاري حدا لهذه العيوب فجعل حق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت على اسمه في إشارة إلى نظام الشهر الشخصي ونظام الشهر العيني.

لا يخلو هذان النظامان من منازعات ينعقد للقاضي اختصاصه للفصل فيها خاصة في مسألة الطعن ضد قرارات المحافظ العقاري الراض لإجراء الإشهار.

كل هذه النصوص ونظرا للمشاكل التي تطرحها تولدت عنها عدة نزاعات عقارية أولي القاضي للنظر فيها في حالة وجود طرف إداري في النزاع غير أن الإدارة تلجأ أحيانا إلى إصدار قرارات إدارية تكتسب من خلالها أملاكا وحقوقا عقارية على حساب الملكية الخاصة للأفراد. من أهم تلك القرارات نجد تلك المتعلقة بنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة فهذا الأسلوب يعد إجراء إداريا بحتا، تُلزم بموجبه الإدارة أحد الخواص بالتنازل عن ملكيته العقارية، أو حقوقه العينية العقارية بغية تحقيق أهداف النفع العام.

حيث يجد هذا الأسلوب سنده التشريعي في ظل المادة 20 من دستور 1996 وكذا القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية بما في ذلك الأشكال والإجراءات التي يجب إتباعها عند اتخاذ القرارات الإدارية التي قد تكون مشوبة بإحدى العيوب التي تجعلها عرضة للإلغاء من طرف القاضي

الإداري باعتباره له سلطات الرقابة على قرارات التصريح بالمنفعة العمومية بالإضافة إلى قرار القابلية للتنازل المتضمن مبلغ التعويض وصولاً لقرار نزع الملكية المكرس لعملية النزع نهائياً حيث تقوم الإدارة بعملية نزع الملكية استناداً إلى امتيازات السلطة العامة. وحمايةً للملكية العقارية الخاصة، أخضع المشرع كافة مراحل عملية نزع الملكية لرقابة القاضي الذي منحه الاختصاص بتوسيع مجال الطعن في إجراءات نزع الملكية. وتكمن أهمية هذا البحث الذي ادرجناه كمذكرة تخرج تتجلى أساساً في شح الدراسات والبحوث المنصبة على الملكية العقارية الخاصة لاسيما ما تعلق منها بدور القاضي الإداري فيها هذا سواء في مسألة إثبات الملكية من جهة ومن جهة ثانية فإن أهمية نزع الملكية في حد ذاتها تظهر من الناحية الواقعية حيث أن الجزائر في السنوات الأخيرة انتهجت سياسة الدعم الاقتصادي والاجتماعي من خلال انجاز العديد من المشاريع الكبرى ذات بعد وطني استراتيجي الأمر الذي أدى إلى زيادة الحاجة للأحكام الخاصة. ويعود السبب الدافع إلى اختيار هذا الموضوع إلى اهتمامنا لمادة المنازعات الإدارية باعتبارها المجال الخصب لفض المنازعات التي تثار بين الأطراف والأمر الثاني الذي دفعنا لتناول الموضوع هو مسألة تخوف الأشخاص من اللجوء للقضاء خاصة عندما يتعلق الأمر بموضوع النزاعات العقارية لاسيما تلك الفكرة المترسخة للأطراف المتضررة في كون أن القضاء عادة ما ينحاز للإدارة. ومن صعوبات دراستنا موضوع إن دراستنا لهذا الموضوع في إطار النظام القانوني والقضائي تثير جملة من الصعوبات والعراقيل التي اعترضت دراستنا تتعلق أساساً بطبيعة الموضوع حيث انه لما كان الجهاز القضائي الجزائري حديث التجربة فان الدراسة تشكل بحق صعوبة كبيرة زيادة على ندرة الدراسات الفقهية حول موضوع دور القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة وعليه انطلاقاً من حدود دراستنا الموضوع الذي يبدو ثرياً وواسعاً بخصوص اختصاص القاضي على المنازعات العقارية.

انطلاقاً من كل ما سبق يتمحور الهدف الأساسي من دراسة موضوع دور القاضي في منازعات الملكية الخاصة أساساً في إبراز اختصاصات القاضي الإداري باعتباره حامي الحقوق سواء أثناء المنازعات المطروحة في مسألة إثبات الملكية أو نزعها وهذا من خلال ضمان التوازن بين سلطات الإدارة في مجال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبين حق التملك والحقوق العينية المنبثقة منه لذا بدا لنا من الأهمية طرح الإشكالية التالية:

الى أي مدى ضبطت المعالجة التشريعية والقضائية المنازعات العقارية؟ وما مدى فعاليتها في القانون الجزائري؟

المنهج المتبع:

للإجابة عن هذه الإشكالية سيتم الاعتماد على المنهج الوصفي التحليلي، وعلى الاجتهادات القضائية طالما أنها تعتمد على المادة الإدارية لبلورة قواعد المنازعة الإدارية خصوصاً في حلحلة الخصومات التي تتضمنها هذه المنازعات.

تعد الحماية القضائية الضمانة التي اعتمدها المشرع الجزائري لتعزيز الثقة في اكتساب الملكية العقارية ،التي اولى لها المشرع الجزائري العناية اللازمة سواء من خلال ما سنه من نصوص قانونية او من خلال تحديد اختصاص القاضي العادي بنظر المنازعات العقارية، وتتعدد المنازعات المطروحة على القاضي العادي بتعدد القوانين المنظمة لها وتشعبها اين اصبح يصعب على الجهات القضائية الالمام بها بسبب كثرة تدخلات الإدارة بالتنظيم والضبط في الميدان العقاري من جهة، وغياب تخصص القضاء من جهة اخرى .

كما تتنوع المنازعات المطروحة على القاضي العادي وتندرج بمرحلتها المختلفة تبعا لتدرج مكتسبات الحقوق العقارية واستعمالها والمحافظة عليها حيث يعتبر الحق في الملكية من اهم الحقوق التي كرسها الدساتير العالمية، ومن بينها الدستور الجزائري الصادر في 23 فبراير 1989 والمعدن في 28 نوفمبر 1996¹⁽¹⁾ وكذا التعديل الاخير في 2016²⁽²⁾ الذي كرس الحماية الدستوري الاخير التي تقابلها المادة 01/52 من التعديل والتعديل والتي نصت على ان : الملكية الخاصة مضمونة .

وبموجب هذه النص الدستوري انت القوانين الخاصة بتجسيد هذه الحماية حيث يمارس بموجبها الفرد حقه في التملك والتمتع بجميع السلطات المتفرعة عن حق الملكية ،سواء سلطة الادارة او وفق ما نظمتها القوانين .

وقد سن المشرع عدة وسائل وادوات قانونية كفيلة بإثبات الحقوق العقارية سواء في المناطق الممسوحة او غير الممسوحة⁽³⁾ الا انها تطرح العديد من المنازعات على القاضي العادي سيتم تناولها .، من خلال المباحث الآتية :

المبحث الاول : منازعات اثبات الحقوق والتصرفات العقارية

المبحث الثاني :منازعات العقود التوثيقية المشهورة وسلطة القاضي العادي في ابطاله

¹ المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير 1989 المتعلق بتعديل الدستور الموافق عليه بتاريخ 23-02 - 1989 الجريدة الرسمية عدد 09 الذي نص في المادة 49 على : الملكية الخاصة مضمونة . و التعديل الدستوري المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 الجريدة الرسمية عدد 76 نصت المادة 52 منه : الملكية الخاصة مضمونة .

² قانون رقم 16 - 01 المؤرخ في 6-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري الجريدة الرسمية عدد 14 سنة 2016.

المبحث الاول : منازعات اثبات الحقوق والتصرفات العقارية

ان مسألة اثبات وجود الحق العقاري تطرح العديد من المنازعات تمخضت عن تواجد هذه الحقوق في مناطق ممسوحة ،او مناطق غير ممسوحة اين تتنوع المنازعات وتختلف في كل منطقة بسبب اختلاف سندات اثبات هذه الحقوق في المناطق الممسوحة وغير الممسوحة المطلب الاول تحت عنوان منازعات اثبات الحقوق العقارية في مناطق ممسوحة ،ثم منازعات اثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة .

المطلب الاول : منازعات اثبات الحقوق والتصرفات العقارية في المناطق غير الممسوحة

عرفت الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي ازدواجية في نظام شهر الملكية العقارية ،فقد كان نظام الشهر الشخصي المستمد من القانون الفرنسي هو المطبق على التصرفات والمعاملات الذي يعتمد على اسماء اصحاب الحقوق كأساس للشهر، وهو ما استمر العمل به بعد الاستقلال غير انه ظهر في هذا النظام عدم دعمه للائتمان العقاري ،وعدم استقرار الملكية العقارية¹، الامر الذي نتج عنه عدة منازعات تمخضت على الخصوص من الاليات التي استعمالها المشرع لتطهير العقارات لاسيما منها شهادة الحيابة ،والتحقيق العقاري الاجراء الذي اوجده المشرع بموجب القانون 02_07 المؤرخ في 26 فبراير 2006²⁽³⁾ الذي جاء محل المرسوم التنفيذي رقم 83_352 المؤرخ في 21 ماي 1983³⁽⁴⁾.

لذلك تناولت في هذا المطلب دراسة الفروع الاتية (الفرع الاول) المنازعات المتعلقة بشهادة الحيابة التي يختص بها القاضي العادي (الفرع الثاني) المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري يختص بها القاضي العادي .

الفرع الاول : المنازعات المتعلقة بشهادة الحيابة التي يختص بها القاضي العادي

تثار حول شهادة الحيابة العديد من الاشكالات القانونية ،وقبل التطرق لمنازعاتها القضائية يستوجب تحديد تعريفها وبيان اجراءات الحصول عليها .

¹ جمال بوشنافة .شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006ص 07.

و ليلي طلبة :الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2010، ص 97.

² القانون 07-02 المؤرخ في 26 فيفري 2006 المتضمن في تاسيس اجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري . الجريدة الرسمية عدد 82 لسنة 2007.

³ المرسوم تنفيذي 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بسن اجراء لمعاينة حق الملكية و تسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 82 لسنة 2007 .

اولا/تعريف شهادة الحيازة واجراءات الحصول عليها :

نظم المشرع الجزائري احكام شهادة الحيازة وطرق اعدادها، وكيفيات تسليمها بالمرسوم التنفيذي رقم 91_254 المحدد لكيفيات اعداد شهادة الحيازة وتسليمها ، المحدثه بموجب المادة 39 من القانون 90_25 المتعلق بالتوجيه العقاري ، فالحيازة واقعة مادية تتمثل

في السيطرة المادية الفعلية على حق عيني او شخصي سواء كان الحائز صاحب هذا الحق ام لم يكن وتقوم على عنصرين مادي يتمثل القيام بالأعمال المادية التي يقتضيها مضمون الحق موضوع الدعوى، والعنصر المعنوي :وهو القصد اي ان يباشر الحائز الاعمال المادية بقصد نية التملك .¹

وقد نصت المادة 39 من القانون 90_25 المتضمن التوجيه العقاري على انه : "يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الامر 75_58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 من القانون المدني² يمارس في اراضي الملكية الخاصة، التي لم تحرر عقودها حيازة مستمرة وغير منقطعة وهادئة، وعلنية لا تشوبها شبهة ان يحصل على سند حيازي يسمى شهادة الحيازة وهي تخضع لشكليات التسجيل والاشهار العقاري، وذلك في المناطق التي لم يتم فيها اعداد سجل مسح الاراضي " .

ومن خصائص شهادة الحيازة انها اسمية فشخصية طالبها محل اعتبار ،وهي غير قابلة للتصرف كما انها لا تغير في الوضعية القانونية للعقار³، وهو ما اشارت له المادة 1/43 من قانون التوجيه العقاري 90/25⁴، وبينت المادة 47 من نفس القانون على ان استكمال اجراءات مسح الاراضي تؤدي الى تصفية الوضعية القانونية للعقارات المعنية بشهادة الحيازة وتسليم حائزها لدفاتر العقارية تمثل الاساس القانوني الوحيد لإثبات الملكية العقارية .وقد حول المرسوم التنفيذي رقم 15_19 المؤرخ في 25/01/2015 لصاحب شهادة الحيازة امكانية الحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم ،وهذا بدافع

¹ - عمر حمدي باشا ،محررات شهادة الحيازة، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2002ص 32.

² - الامر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.

³ - ليلي طلبية، المرجع السابق ص 97.

⁴ - تنص المادة 43-01 من قانون التوجيه العقاري 90-25 على أنه "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تعبير في وضعية العقار القانوني " .

تشجيع عمليات البناء والقضاء على البناء المخالف للقواعد المقررة في مجال البناء والتعمير لاسيما القضاء على البناء الفوضوي.¹

وهو ما أشارت له المادة 47 من القانون التوجيهي العقاري²، كما تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 2054/91 على ان: "مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المذكور لعلاه يتولى اعداد الشهادة الحيازة وتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا، بناء على عريضة من الحائز او الحائزين تقدم اما بالمبادرة منهم او في اطار جماعي كما هو محدد في المادة 03".

ثانيا /انواع المنازعات المتعلقة بشهادة الحيازة التي يختص بها القاضي العادي:

ترتب شهادة الحيازة اثار قانونية جد خطيرة، وهذا بالرغم من انها لا تعدو الا ان تكون مجرد سند حيازي ماقت يقوم على شهادة الشهود.

1/ المنازعات المتعلقة بالتخلف الشروط الشكلية والموضوعية اللازمة لتحريير شهادة الحيازة :

يلزم لتحريير شهادة الحيازة توافر جملة من الشروط يترتب على تخلف احدها قيام منازعة .

ب- المنازعات المتعلقة بعدم توافر الشروط الموضوعية لتسليم شهادة الحيازة :

ان تحريير شهادة الحيازة مرتبط بتوافر شروط موضوعية تتمثل في :

ج_عدم وجود سند ملكية على العقار محل طلب سند الحيازة :

من شروط الحصول على شهادة الحيازة ان لا يكون للعقار محل طلب شهادة الحيازة سند ملكية وهو ما اشار له القرار رقم 333926 الذي جاء فيه" لا يمكن استصدار شهادة حيازة الا اذا توفرت من جهة، شروط الحيازة المنصوص عليها من مادة 823 من القانون المدني وانعدام سند الملكية للعقار موضوع هذه الشهادة من جهة اخرى".³⁽¹⁾

¹-المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ 25-01-2015 الذي يحدد كليات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2015.

²- نصت المادة 47من قانون التوجيهي العقاري 90-25 على أنه "تصفي الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الاراضي العام و تكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12ديسمبر 1975".

³- انظر القرار رقم 333926 مؤرخ في 18-01-2006 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010 الجزء 03، ص 128، 135..

يراد من هذا القرار بمفهوم المخالفة انه اذا لم توافر شروط الحيابة الصحيحة لا يمكن الحصول على شهادة الحيابة ،وكذلك الحال اذا توفر سند الملكية للعقار موضوع طلب شهادة الحيابة لأنه ينبغي على حامله المطالبة بالدفتر العقاري لشهادة الحيابة.

يتضح من القرار انه اعتمد في نظر الطعن على شروط الواجب توافرها في العقار محل طلب شهادة الحيابة ،وهو ان لا يكون للقطعة الارضية سند ملكية من جهة، وان تكون في منطقة غير مشمولة بعمليات مسح الاراضي العام اي خاضعة للشهر الشخصي .

واجب على القاضي وفي حالة عدم توفرها يصبح الاعتراض على تسليمها جائز ومن ثمة يقضي القاضي بعدم احقية طالبا في الحصول عليها لعدم توفر شروطها .

ب_ حالة الاعتراض على صفة الحائز او الحائزين : اعتبارا من تاريخ نشر العريضة في اللوحات الاشهارية الخاصة بالبلدية او من تاريخ الاعلان بالجرائد⁽¹⁾ يمكن الاعتراض على صفة الحائز او الحائزين ويجب التقيد بالمهلة المحددة بنص المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 91_254 الذي يحدد كيفية اعداد شهادة الحيابة وتسليمها .

ج- المنازعات الناتجة عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيابة :

تتجم عن تصرفات المستفيد من شهادة الحيابة عدة المنازعات تتمثل فيما يلي :

-المنازعات الناتجة عن الترقيم المؤقت جراء شهادة الحيابة : يختص القاضي العقاري في المنازعات الترقيم المؤقت الناجمة عن شهادة الحيابة وفقا لما هو مقرر بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

و يختص القاضي العقاري عموما في جميع منازعات التصرفات الصادرة عن المستفيد من شهادة الحيابة و في حدود تصرفاته التي ينازعه فيها الغير الخاضعين لأحكام القانون الخاص، بالإضافة إلى الدعوى التي يرفعها الحائز للمطالبة بتكريس التقادم المكسب متى توافرت فيه الشروط القانونية لشهادة الحيابة .

¹- تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه "في حالة الاحتجاج على صفة الحائز او الحائزين المقدم في الأجل التنصوص عليها في المادتين 10 و 11 يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي دعوة الأطراف المعنية الى التقاضي لدى الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع "

²- المرسوم رقم 76-63 الصادر بتاريخ 25-03-1976 يتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المعدل و المتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980 و بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، الجريدة الرسمية عدد 30 سنة 1963.

و هذا ما ذهبت إليه الغرفة العقارية للمحكمة العليا في القرار رقم 223939 مؤرخ في 23-01-2002 نص على "أن الحيازة مسألة موضوعية و تخضع في إثباتها للقواعد العامة".
و عليه فإن اعتماد قضاة المجلس لرفضهم الدعوى على انعدام شهادة الحيازة يكونون قد أساءوا تطبيق القانون في قضية الحال لا اعتقادهم ان الحيازة لا تثبت الا بمستند مسلم من البلدية، و كان عليهم أمام عدم وجود هذا المستند لدى طرفي النزاع ان يلجؤوا إلى تطبيق القواعد العامة في إثبات الحيازة باعتبارها مسألة موضوعية¹.

فحسب القرار فإن الحيازة تثبت بشهادة أو دونها لكونها واقعة مادية تثبت بجميع وسائل الاثبات .

-منازعات التقادم المكسب المبنية على شهادة الحيازة :

يختص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازة للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب، طبقاً للأحكام القانون المدني ان استوفت الحيازة شروطها و توافرت المدة الطويلة، قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها العقار المعني للملاحظة .
الحيازة و شروطها و مدتها ولا فرق بين العقارات من حيث توافر أو انعدام السند . و بالتالي ام يربط القرار السابق التقادم المكسب بتوافر شهادة الحيازة في الحيازة و أن مدة 15 سنة تحول إلى 10 سنوات فقط و تعد كافية للتقادم المكسب متى اقترنت بحسن النية و هو ما أشار له القرار رقم 72055 الصادر بتاريخ 18-06-1991 جاء في : "من المقرر قانوناً انه اذا وقعت الحيازة على عقار لو على حق عيني عقاري و كانت مقترنة بحسن النية و مستندة في الوقت نفسه الى سند صحيح فان المدة التقدم المكتسب تكون عشر 10 سنوات و لما كان الثابت في قضية الحال ان الطاعنة حازت العقار و استغلته مدة ثلاثة عشر (13) سنة بناء على سند رسمي صحيح و بحسن نية، فان قضاة الموضوع برفضهم لدعواها الرامية الى اكتساب العقار بالتقادم قصير خرقوا القانون² .

وبالتالي فان موقف الغرفة العقارية جاء متبايناً ومغايراً تماماً للغرفة الادارية، فقد اجازت الغرفة في قراراتها التمسك بالتقادم المكتسب في ظل وجود سند رسمي ومشهرة بالمحافظة العقارية .

في حين ان قضاء الغرفة الادارية رفض التمسك بالتقادم المكسب للعقارات المملوكة بسند رسمي ومشهر .
هيئات القرض كضمان لقروض متوسطة الامد حسب مقتضيات المادة 44 من قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، ورفعت هذه الهيئات دعاوى للمطالبة بقيمة مبالغ الرهون لفوات اجلها المتفق عليه، او

¹ - أنظر القرار رقم 223939 مؤرخ في 23-01-2002 المجلة القضائية عدد 01، سنة 2003، ص 322.

² - انظر القرار رقم 72055 الصادر بتاريخ 18-06-1991، مجلة قضائية سنة 1993، عدد 03 ص 72.

ان يرفع صاحب الرهن ذاته دعوى ضد هيئات القرض يطالب مثلا بانقضاء لتسديده⁽¹⁾ فيستجيب القاضي لطلبهم .

الفرع الثاني : منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي العادي

تنص المادة 04 من القانون 02_07 المؤرخ في 27 فيفري 2007 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية على اساس تحقيق عقاري على انه : "يطبق اجراء معاينة حق الملكية العقارية، على كل عقار لم يخضع لعمليات مسح الاراضي العام المنصوص عليها في الامر رقم 74_75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 مهما كانت طبيعته ،ويشمل هذا الاجراء العقارات التي لا يجوز اصحابها سندات ملكية او التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل اول مارس 1961 والتي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية " .

العقارية² الخاصة وهو الشرط المستتب من المادة الثالثة من قانون 02_07 على اساس ان النص القانوني قد استبعد صراحة تطبيق اجراء التحقيق العقاري على الاملاك الوطنية سواء العامة او الخاصة كونها غير قابلة للتملك بالتقادم .

اولا /الشروط الخاصة بالحيازة لتطبيق قانون التحقيق العقاري رقم 02_07:

تنص المادة 14 من القانون 02_07 على انه: "اذا نتج عن التحقيق العقاري ان صاحب الطلب يمارس حيازة من شأنها ان تسمح له بالحصول على حق الملكية على طريق التقادم المكسب طبق لأحكام القانون المدني ،فانه يعترف له بملكية العقارات و الحق العيني العقاري محل التحقيق ،وعليه فان الحيازة المقصودة في هذا القانون هي الحيازة المبينة بأحكام المواد 808 و 827 من القانون المدني الجزائري طبقا للقواعد العامة بحيث يجب ان تكون هذه الحيازة هادئة وعلنية ومستمرة وخالية من العيوب . كما تقتضي عملية المعاينة مراعاة وسائل واثبات الرسمية وصحة هذه السندات المعترف بها ،كوسائل لإثبات حقوق الملكية العقارية التي تتطلب من العون المحقق الفحص الدقيق لها ،للتحقق من قانونية السندات واستجاباتها لكل الشروط المنصوصة عليها قانونا .

¹ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطبع و النشر، 2002، ص 64.

² - نذير بيروت (معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 07-02 المؤرخ في 27-02-2007)، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، الإجتهاد القضائي للعقارية، الجزء الثالث، صادر عن قسم الوثائق، لسنة 2010، ص 20 .

وفي غياب المعروضات وفي الآجال القانونية المحددة قد تنتهي عملية التحقيق العقاري بتسليم سندات ملكية ،وبالتالي اعداد المقرر التقييم او في حالة العكسية مقرر رفض التقييم ،وفي كلتا الحالتين يمكن لكل ذي مصلحة منازعة القرار امام القضاء المختص .

ثانيا / انواع المنازعات العقارية اثناء سريان التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي العادي :

رغم تأكد المحقق العقاري من وقائع الحيابة عند تنقله للميدان ،فقد تطرا منازعات في هذا الشأن بين الملاك والحائزين المجاورين الذين يمكن لهم تقديم اعتراضات واحتجاجات امام العون او بالسجل الخاص بذلك على مستوى المصالح الولائية للحفظ العقاري، ويكون هذا خاصة يعد ان يقوم المحافظ المحقق بتحديد جلسة للصلح بين الاطراف لدراسة الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة خلال اجل 08 ايام ممن تاريخ تقديمها ،حسب ما أشارت له المادة 14 / 1 من المرسوم التنفيذي 147_08¹ يحاول المحقق العقاري اجراء صلح بين الاطراف وقد يدفعه الامر الى الانتقال مرة ثانية لاماكن التحقيق، فقد يحصل الصلح فعلا وتدرج نتائج محاولة المصالحة في محضر مؤرخ و ممضي من العون المحقق و أصحاب المصلحة، قد يؤدي أثناء المحاولة الناجحة الى اتفاق الاطراف على الوضع القانوني و المادي للعقار المعني بالتقييم، و يتمتع بقوة إلزامية و يخضع لاطلاع المدير الولائي للحفظ العقاري، والذي على اساسه سيتم التحديد النهائي للعقارات المعنية بهذا الإجراء، وفي هذه الحالة يستأنف إجراء التحقيق مع مراعاة الإتفاق².

ومن بين هذه صور المنازعات المتعلقة بهذه المرحلة هناك:

1. المنازعات المتعلقة بالطعن في مشروعية الحيابة المتعلقة بالتحقيق العقاري التي يختص بها القاضي العادي:

ان موضوع النزاع في هذه الحالة ينصب على الطعن في مدى مشروعية حيابة عرضية الحائز الفعلي بتخلف أحد أركانها أو عدم تحقق مواصفاتها القانونية، أو كونها حيابة عرضية أو معيبة بأحد العيوب التي تشوب الحيابة كالإكراه واللبس و الخفاء، وترفع الدعوى في هذه الحالة من قبل المعترض المالك أو

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 2008.

²⁶ -سهام بن دعاس، التحقيق العقاري و المنازعات الناجمة عنه، مداخلة بالمنتقى الوطني الرابع حول الحفظ و شهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27 - 28 افريل 2011، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر، ص05 .

الحائز أمام الجهة القضائية المختصة، و المتمثلة في القسم العقاري تطبيقا للمادة 511 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية¹.

المطلب الثاني: منازعات إثبات الحقوق و التصرفات العقارية في المناطق الممسوحة

كما توجد منازعات عقارية مطروحة على القاضي العقاري في المناطق غير ممسوحة توجد منازعات مطروحة على القاضي، العقاري في المناطق المعنية بعملية المسح العقاري. و تنتوع هذه المنازعات بتنوع مراحل عملية المسح العقاري، فتوجد منازعات ناشئة أثناء عملية المسح العقاري وهو ما تم التطرق له في (الفرع الاول)، ومنازعات ناشئة بعد عملية المسح العقاري وهو ما تم دراسته في (الفرع الثاني).

الفرع الاول: المنازعات الناشئة أثناء عملية المسح العقاري

يترتب على المسح العقاري كعملية تقنية العديد من المنازعات تترتب بالدرجة الأولى على نتائج الأولية لعملية العقاري أهمها:

أولاً: المنازعات الناشئة عن إجراء عملية المسح العقاري

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لابد من بعض القواعد الضرورية لذلك لتذليل الصعوبات التي تواجه أعوان المسح في ميدان، من ذلك احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتتح لهذه العمليات²، و انطلاق هذه الأخيرة فيجب أن تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية و البلديات المجاورة، و تبليغ أصحاب العقارات العمليات عن طريق الاعلانات المقر الدائرة و البلدية في أجل 15 يوما قبل افتتاحها. والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح لتقدم بعدها قرارها لمصدقة عليه قبل الوالي لرئيس فرقة المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية³،

1- قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جريدة رسمية عدد 21 سنة 2008¹

2- تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 30 سنة 1962 على أنه: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تليخ نشر هذا القرار .

3- محمد مخلوفي، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر طبعة أولى 2003، ص 110 .

المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية وعدم اتباع هذه الاجراءات و اهمالها يؤدي الى نزاعات تتمثل على الخصوص فيما يلي:

بعد الانتهاء عملية المسح الاراضي لقسم معين من قبل الهيئات المختصة يتم إيداع وثائق المسح لدى مقر البلدية من اجل تمكين المعنين من إطلاع عليها و تسلم وثائق من قبل رئيس مكتب الى رئيس مجلس شعبي، ويسلمه بذلك وصل إيداع ممضي، ثما يعمل على إعلان ذلك عن طريق إشعار ممضي من طرفه و معلق لبلدية معنية وبلديات مجاورة لإعلام الجمهور الذي بإمكان اي احد منهم تغيب عن عملية المسح، او شفوية لدى ممثل عن الادارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي، او شفوية لدى ممثل عن الادارة الذي يكون موجودا بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال المدة المعلن فيها عملية المسح للجمهور.

تسجل الشكاوي في سجل خاص يمضى ويقفل من طرف فرقة المسح و يوجه إلى لجنة الاحتجاجات المكونة من أشخاص مؤهلة قانونا على رأسهم قاض التي تنتظر في نتائج المسح و الاحتجاجات، وتعطي رأيا مستندة في ذلك على سندات و شهادات الملكية¹.

ثانيا: الجهات القضائية المختصة بنظر النزاعات العقارية التي لم تفصل فيها لجنت المسح:

يختص القضاء العادي في محكمة موقع العقار بالنزاعات المتعلقة بالحدود التي لم تفصل فيها لجنة المسح و الواقعية بين اطراف النزاع، تطبيقا للأحكام المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، وغالبا ما تتعلق هذه النزاعات بالحدود بين المتخاصمين و كثيرا ما يلجأ فيها القاضي للاعتماد على الخبرة لحل النزاع من أجل مطابقة الوثائق التي يملكها الأطراف مع الواقع لإيجاد الحلول².

الفرع الثاني: المنازعات الناشئة بعد عملية المسح العقاري التي يختص بها القاضي العادي:

يمكن أن تنشأ العديد من المنازعات التي تطرح أمام القاضي العادي حتى بعد انتهاء عملية المسح لكون هذه تعد تمهيدا لعملية تليها تسمى "عملية ترقيم العقارات الممسوحة"، وتتمثل هذه المنازعات على الخصوص فيما يلي:

¹- عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2009، 2010، ص 108.

²- محمد مخلوفي، المرجع السابق، ص 110 .

أولاً: منازعات الترقيم العقاري التي يختص بها القاضي العادي:

هي منازعات نشأت عن تأسيس السجل العقاري ذلك أن وثائق مسح الأراضي المودعة بالمحافظة العقارية تطبيقاً لأحكام المادة 11 من المرسوم 63-76 تمت على أساس التحقيق العقاري الذي قام به أعوان مسح الأراضي، والذي تم على أساس معاينة وجمع الدلائل على ثبوت الملكية أو على الحيابة المكسبة أو على وضع اليد، أو على أساس سندات غير رسمية¹، وبالتالي بعد عملية الإيداع للوثائق المسحية سينتج الوضعيات الآتية:

1- الاعتراف مباشرة بالملكية:

بواسطة ترقيم العقار نهائياً باسم مالكة وذلك بالنسبة للعقارات التي يجوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به لإثبات الملكية العقارية أي معاينة السند القانوني². وهذه السندات إما رسمية ومنها:

- سندات الملكية المعدة من طرف إدارة أملاك الدولة في عهد التشريع القديم أي المرسوم المؤرخ في 22 أفريل 1963 (المسمى سينا توس كونسيلت)، قانون 26 جويلية 1873 المسمى قانون وارينى الصادر بتاريخ 26.07.1975 المتضمن التأسيس لسندات الملكية الفردية في الجزائر وفرنسا.
- السندات الادارية المنشأة، الناقل، المصححة، المثبتة، أو المعدلة للملكية العقارية.
- العقود الرسمية للعقارات الريفية المنجزة من طرف القضاة الشرعيين.

فهنا لا جدل ولا اختلاف في كون النزاع يعرض على الجهة القضائية العادية المتمثلة في القسم العقاري بالمحكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار محل النزاع³، وذلك باعتبار أن النزاع ذا طابع مدني و طرفيه من اشخاص القانون الخاص تطبيقاً لقواعد العامة.

في حالة اعتراض رئيس البلدية أو مدير أملاك الدولة على تحرير عقد الشهرة، ففي هذه الحالة يمتنع الموثق عن تحريره، مما يؤدي إلى ونشوب نزاع بين صاحب الطلب و الإدارة المعترضة، او عند إتمام إجراءات التحرير العقد، و أشهر ثم اكتشفت البلدية فيما بعد أو مدير أملاك الدولة أن العقار محل عقد

¹- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينة العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر و التوزيع، الجزائر، 2004، ص 129.

²- طبقاً للمادة 8 من الامر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب القانون 08-09 المحددة

- طبقاً للمادة 8 من الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب القانون 08-09 المحددة للاختصاص المحلي جريدة رسمية عدد سنة 1966.

الشهرة يعود الى أملاك البلدية، أو أملاك الدولة التي لا يجوز حيازتها، فإن المفروض أنا النزاع في مثل في هذه الحالة يعرض على الجهة القضائية الادارية عملا بالمعيار العضوي وذلك كون احد أطراف النزاع يكون أما البلدية أو مديرية أملاك الدولة محتاجتان بملكية الدولة أو الجماعة المحلية للعقار المراد اكتسابه بالتقادم عن طريق اعداد عقد الشهرة تكون الدعوة من اختصاص القضاء الكامل، وليس قضاء الإلغاء

ضرورة شهر الدعوى العقارية الرامية الى إبطال العقد التوثيقي المشهر

استلزم المشرع وجوب شهر الدعوى العقارية وحدد الحالات الواجب فيها شهر العريضة .

أولاً: أنواع الدعوى القضائية الواجب فيها شهر عريضة افتتاح الدعوى:

إعمالاً لنص 85 من المرسوم 76- 63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي جاء فيها "أن دعاوي القضاء الزامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقاً.....".

هذه المادة أكدت على التأثير الهامشي على البطاقة العقارية بخصوص الدعاوى العقارية، فإن شهر الدعاوي العقارية يقتصر على تلك الدعاوي التي ترمي إلى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه العقد المشهر، بمعنى أنه يشترط في الدعوي أن تكون منصبه على حقوق عينية عقارية مشهرة¹.

ثانياً: الآثار المترتبة عن عدم شهر الدعاوى العقارية:

رجوعاً إلى أحكام و مبادئ الشهر الواردة في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الإشارة إليه، فإن عملية الإشهار لا تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، بل تمتد حتى إلى مجال الدعاوي القضائية وذلك بهدف جعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية .

وقد قرر المشرع الجزائري وجوب شهر الدعاوي العقارية بالمادة 85 من المرسوم المذكور أعلاه التي نصت على: "إن دعاوي القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم شهرها مسبقاً.....".

هذه المادة اكدت على التأثير الهامشي على البطاقة العقارية بخصوص الدعاوى العقارية، فان شهر الدعاوي العقارية يقتصر على تلك الدعاوي التي ترمي الى الطعن في صحة التصرف الذي تضمنه العقد المشهر، بمعنى انه يشترط في الدعوى ان تكون منصبه على حقوق عينة عقارية مشهرة¹ .

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص331.

ثانيا :الاثار المترية عن عدم شهر الدعاوى العقارية :

رجوعا الى احكام و مبادئ الشهر الواردة في المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري السابق الاشارة اليه، فإن عملية الإشهار لا تقتصر على التصرفات القانونية المنصبة على العقارات، بل تمتد حتى الى مجال الدعاوى القضائية وذلك بهدف جعل المتعامل في العقار على علم بحالته القانونية .

وقد قرر المشرع الجزائري وجوب شهر الدعاوى العقارية بالمادة 85 من المرسوم المذكور اعلاه التي نصت على : "ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ او ابطال او الغاء او نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم اشهارها، لا يمكن قبولها الا اذا تم شهرها مسبقا طبقا للمادة 14 فقرة 4 من الامر 74_75" لقد احترم هذا القرار قيمة النصوص المتضمنة في التشريع العادي (قانون الاجراءات المدنية) بتطبيقها دون قواعد التشريع الفرعي (المرسوم)، لتعرضهما وقد ذهبت الغرفة المدنية المحكمة العليا بقرارها رقم 130 145 الصادر في 12 /07/ 1995 إلى "...أن عدم شهر الدعوى في المحافظة العقارية لا يترتب عليه أي بطلان إذ أن تطبيق المادتين 13 و 14 من الامر 74/75 المؤرخ 12/11/1975 فقد أحالا المشرع تطبيق هاتين المادتين على المرسوم إذا إن اشترط إشهار العريضة قبل تسجيلها لدى كاتبة ضبط المحكمة يعد قيذا على رفع الدعوى قد استحدثه هذا المرسوم "

وهو ما أكدته الغرفة العقارية بقرارها رقم 184 451 المؤرخ 25-11-1998 على: {انه على إثر استئناف فإن مجلس الشلف و بموجب قراره المؤرخ في 25-11-1996 ألغى الحكم المستأنف، وفصلا من جديد صرح بعدم قبول الدعوى طبقا للمادة 85 من المرسوم رقم 63-76 حيث أن قضاة الاستئناف قد أثاروا تلقائيا هذا الدفع و صرحوا بعدم القبول و لكن حيث ان للأطراف وحدهم الصفة لإثارة القبول الناجم عن عدم الشهر المسبق المنصوص عليه بهدف حماية الخواص²

يستنتج من كل ما سبق وان شهر عريضة افتتاح الدعوى مسألة يثيرها أطراف الدعوى فحسب، وليس للقاضي أثارتها من تلقاء نفسه من جهة، وأن الجزاء المترتب عن عدم الشهر هو عدم القبول وليس رفض الدعوى .

¹-الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري الجريدة

الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

²- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 254.

المبحث الثاني: منازعات ناشئة عن التسيير و التصرف في العقارات

كما يختص القاضي العقاري بمنازعات إثبات الحق العقاري، فإنه يختص كذلك بمنازعات تسيير هذه العقارات فيعد إثبات وجود الحق العقاري، و بعدما يكتسبه صاحبه، فإنه سوف يعتمد إما إلى تسييره أو التصرف فيه، لذلك كان لا بد ان نتطرق إلى هذا النوع من المنازعات لكون مرحلة استعمال و تسيير هذه الحقوق العقارية و التصرف فيها تعتبر حلقة فيها سلسلة نشأة الحق وانقضائه الحقوق العقارية .
وان هذه العملية تطرح في ذاتها منازعات عدة من تناولت الاكثر طرحا منها على ساحة القضاء من خلال المطلبين الآتيين : **(المطلب الأول)** يتعلق بمنازعات تسيير -استعمال واستغلال - العقارات التي يختص بها القاضي العادي. **(المطلب الثاني)** يتعلق بمنازعات التصرف في العقارات التي يختص بها القاضي العادي .

المطلب الاول : منازعات تسيير الاملاك العقارية - استعمال واستغلال -

يختص القاضي العقاري بمنازعات تسيير الحقوق العقارية سواء التي تعلقت بالعقارات الفلاحية وهي كثيرة¹ومن اهمها المنازعات الواردة بقانون المستثمرات الفلاحية رقم 87-19 مع¹ مراعاة قانون حقوق الامتياز على العقار الفلاحي رقم 10-03 الذي جاء لإلغاء القانون 87-19 كمثال وهو ما سيتم تناوله في المطلب الاول بعنوان (منازعات تسيير العقار الفلاحي)،ومن جهة ثانية يختص بمنازعات تسيير العقار الحضري وتناولت من خلالها منازعات السكنات الوظيفية والتنازل عن املاك الدولة كنموذج.

الفرع الاول : منازعات تسيير العقار الفلاحي التي يختص بها القاضي العادي

يصنف العقار الفلاحي ضمن الأملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة طبقا للمادة 18 من قانون الاملاك الوطنية 90-30²¹ ونظرا للوظيفة الاجتماعية والاقتصادية التي يؤديها و متمثلة في النهوض بالمجتمع و الاقتصاد الوطني، فإن الدولة منحت له أهمية بالغة تجسدت في اختلاف أنماط التسيير و تنظيم منذ الاستقلال حفظا على هذا النوع من الاراضي و حتى تلك تكون وجهتها فلاحية، وكانت البداية بنظام التسيير الذاتي، ثم صدر أمر 71-73³² الذي تبنى سياسة التوزيع العادل و الفعال لوسائل الانتاج الزراعي بنزع الارضي من الملاك الاصليين المهملين لها، ومنحها للمستفيدين في شكل مجموعات

¹بن ريقة بن يوسف : شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر 2001، ص151 .

-المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المؤرخ في 20-07-2008 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008

³-امر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971 .

تعاونية تنشأ بموجب عقد اداري او قرار صادر عن الوالي يتضمن تلازم الدولة عن حق الانتفاع المؤبد الذي يستعمل جماعيا وعلى الشيوخ .

و بناء على هذه الاسباب بادرت السلطة في ظل الدستور 1976 و تطبيقا للمادة 19 من القانون 84.16 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بالأحكام الوطنية آنذاك¹. ال اصدار القانون رقم 1987. المؤرخ في 08/12/1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأحكام الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم، او مايسمى بقانون المستثمرات الفلاحية فقد جاء هذا القانون ليوحد طريقة استغلال الاراضي الفلاحية، فالغى في المادة 47 منه النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي و رفع الانتاج والانتاجية، فمخ المستفيدين حق انتفاع الدائم يكون قابلا للنقل و التنازل و الحجز، لكنه بالمقابل وهذا مالم يكن موجودا في اطار القوانين السابقة .

ثم جاء نظام الامتياز يمثل الرؤية المستقبلية للقطاع الفلاحي التابعة للدولة وقد حدد اجلا بالنسبة للمستثمرين الفلاحين يقدر ب18 شهرا من اجل ايداع طلباتهم لتحويل حق الانتفاع الدائم الى حق الامتياز ابتداء من تاريخ 18 اوت 2010 هذا من جهة، من جهة اخرى منح للهيئات و المؤسسات المعنية بتنفيذ احكام تحويل حق الانتفاع الى حق الامتياز في اجل 3 سنوات ابتداء من التاريخ المذكور اعلاه، و بالتالي الغت المادة 41 منه القانون 87. 19 ليحل الامتياز محل حق الانتفاع الدائم، و بذلك سنتطرق في هذا المقام للمنازعات التي يثيرها تطبيق القانون 87. 19، بالنظر لكون نزاعاته مزالت مطروحة امام القضاء كما تطرقت معه للمنازعات التي طرحها القانون الجديد 03.10 في ذات المقام باعتباره القانون الجديد الذي دخل حيز التنفيذ، و نشأت عنه عدة منازعات بسبب تطبيقه .

الفرع الثاني : معايير تحديد اختصاص القضاء في مجال نزاعات المستثمرات الفلاحية .

هناك عدة معايير يتحدد على اساسها اختصاص القاضي بنظر نزاعات المستثمرات الفلاحية فقد تدخل الفقه بأرائه المتناقضة لوضع معايير، كما ان المواد القانونية التي وضعها المشرع حددت كذلك اختصاص القضاء في هذا المجال .

اولا / موقف الفقه في تحديد الجهة القضائية المختصة :

تبنى رجال الفقه و القانون اراء مختلفة في تحديد الجهة القضائية المختصة في النزاعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية .

¹- القانون 84-16 المؤرخ في 30/06/1984 المتعلق بأحكام الوطنية الجديدة الرسمية، عدد 27 سنة 1984 ملغى، اول قانون ينظم املاك الدولة و ينص على عدم جواز التصرف في الاملاك العمومية و اكتسابها و حيازتها بالتقادم .

1. الراي الاول : انعقاد الاختصاص للقضاء العادي :

يرى هذا الموقف ان جل منازعات المستثمرات الفلاحية تدخل ضمن اختصاص القضاء العدي، وحاجتهم في تلك المادة 06 من القانون 19.87 المؤرخ في 1987/12/08 المتضمن ضبط كيفية استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية .

❖ النزاع بين أعضاء المستثمرة الفلاحية والغير:

اعتبرت المادة14 من القانون 87-19 ان المستثمرة الفلاحية الجماعية تتمتع بكامل الاهلية القانونية فلها القيام بمختلف تصرفات القانونية من اجل تسيير امورها.

ونتيجة عن تعاملها مع الغير سواء كان شخص طبيعي او معنوي يحكمه القانون الخاص يمكن ان تنشأ العديد من المنازعات ويمكن ان تصنف إلى منازعات ناتجة عن التزامات تعاقدية و اخرى غير تعاقدية¹¹.

• دعاوى ناتجة عن التزامات المستثمرة التعاقدية:

اذا وقع نزاع بين المستثمرة الفلاحية سواء كانت جماعية او فردي و اي شخص اخر طبيعي كان او معنوي يحكمه القانون الخاص ،وسواء تعلق الامر بتنفيذ التزامات تعاقدية للمستثمرة .

قد ترتب من خلال اتفاقيات مع الغير يحكمه القانون الخاص طبقا لنص المادة 26 من القانون 10-03 من اجل مثلا بيع محصول او تزويدها بالمعدات او حتى بالأسمدة قد تتماطل في تنفيذ الالتزامات تعاقدية كعدم دفع المبلغ المستحق في ذمتها فترفع عليها دعوى من اجل الزامها بتنفيذ ما عليها من الالتزامات ،وقد تكون مدعية كأن ترفع دعوى تطالب الغير بدفع المبلغ المستحق في ذمته نتيجة بقيامها لبيعه غلات المحصول معين عند استحقاق هذا الدين وتطالب بتعويض معين فيحكم القاضي لصالح المستثمرة لتسديد مبلغ الدين وبتعويض اذا كان طلب مؤسسا .

المطلب الثاني: منازعات تسيير العقار الحضري :

تنقسم هذه المنازعات المتعلقة بتسيير العقار الحضري الى منازعات الملكية العقارية المشتركة التي تطرقت لها ضمن الفرع الاول ،ويعد هذا الفرع صور منازعات تسيير العقاري الحضري.

الفرع الاول: منازعات الملكية العقارية المشتركة :

ان التطرق الى منازعات الملكية العقارية المشتركة يستلزم بضرورة تعريفها بداية ،ثم تحديد المسؤوليات ضمن هذه الملكية ،والدعاوى القضائية المتعلقة بها المنظورة امام القاضي العادي.

¹- قانون رقم 08-09، السالف الذكر

أولاً: تعرف الملكية المشتركة:

نصت المادة 743 نـت القانون المدني الجزائري على أن: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار الذي أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الاجزاء المشتركة".

فحسب نص المادة فإننا الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى او مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكية مقسمة الى حصص بين عدة اشخاص تشتمل كل واحد منها على جزء خاص أو نصيب من الاجزاء المشتركة

ثانياً: تحديد مسؤولية الاطراف في الملكية مشتركة :

تشتمل هذه المسؤوليات على مسؤوليات المالك الشريك ،مسؤولية الجمعية العامة للمالك و المتصرف:

1. مسؤولية المالك الشريك :

لقد نص ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14 في بابه الثاني المتعلق بإدارة لتسيير الاملاك المشتركة على ما يلي: "كل شريك في الملك مسؤول حيال الاخرين عن نتائج الاضرار التي يتسبب فيها هو او بإهماله ،ينص الجزء الحادي عشر من الملحق المرفق بالمرسوم على : "ويلزم كل ما لك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الاخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة"¹.

وهو ما نفس ما أشارت له المادة 10 من المرسوم 83-666 المتعلق بالملكية المشتركة على أن: "كل شريك في الملكية مسؤول حيال الاخرين عن اضطرابات الانتفاع والاطفاء او حالات الاهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب".

نستنتج ان المالك شريك مسؤول عن اي عمل يقوم به يؤدي الى وقوع اضطرابات في الانتفاع للأخرين وهو مسؤول عن الاخطاء التي يرتكبها .

2. مسؤولية الجمعية العامة للملاك المشتركين:

لهذه الجمعية ان تتحمل ابي عيوب تظهر في الاقسام المشتركة ببناء ،وحسب ماورد بالملحق التابع للقانون 99/14 فهي مسؤولة عن الاضرار التي تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الاجزاء المشتركة والمعروف انها شخص اعتباري.

- طبقاً للمادة 08 من الامر رقم 66 . 154 المؤرخ في 08 يونيو 1966 متضمن قانون الاجراءات المدنية الملقى بموجب القانون 08-09 المحددة باختصاص المحلي جريدة رسمية عدد سنة 1966.

ثالثا : المنازعات المتعلقة بالإدارة غير المعتادة للمال الشائع :

سبق البيان ان الغرض من هذه الاعمال هو تحسين الانتفاع بالمال الشائع، فقد يرى الشركاء في الشيوخ ان تغيير او تعديل الغرض الذي اعد له هذا المال من شأنه ان يؤدي الى زيادة الإنتفاع به و هي اعمال مادية¹

1. منازعات متعلقة بإحداث تغييرات في الملكية المشاعة :

قضت المحكمة العليا في القرار رقم 44808 بتاريخ 1988/03/23 بما يلي : " من المقرر قانونا ان كل ما يستقر عليه اغلبية الشركاء في الاعمال الدارة المعتادة يمون ملزما للجميع . و لما كان من الثابت - في قضية الحال - ان المطعون ضده لم تكن له الاغلبية المنصوص عليها قانونا لإجبار شركائه على التغيير المرغوب فيه بالبئر المشترك فان قضاة الموضوع بسماحهم للمطعون ضده تجهيز البئر المتنازع عليه بمضخة يستعملها لحاجياته الشخصية، فانهم بقضائهم كما فعلوا خرقوا القانون².

2. منازعات قيام الشريك بإحدى اعمال الادارة غير المعتادة دون علم البقية :

كما يثار النزاع امام القضاء في حالة قيام الشريك بإحدى اى اعمال الادارة غير المعتادة دون علم باقي الشركاء .

ا. منازعات متعلقة بالبناء فوق ملك الشائع :

يعتبر البناء على ارض مملوكة على الشيوخ من اهم اعمال الادارة غير المعتادة تثير على ارض الواقع العديد من النزاعات بين الشركاء في الشيوخ، عندما يقوم احد الشركاء بالبناء دون علم باقي الشركاء وموافقهم المقدر بثلاث ارباع الملك، فذهب البعض الى وجوب اجباري على ازالة البناء و التعويض، وذلك دون حاجة الى طلب القسمة و دون انتظار نتائجها³.

❖ منازعات متعلقة بمحل الوقف :

في بعض الحالات ترد عدة تصرفات على الملك الوقفي تخلق مشاكل و منازعات قانونية تستلزم تدخل القضاء لحلها، و تنتوع المنازعات الواردة على العقار محل الوقف متى خضع لتصرف معين كما يلي :

¹ - الامر 74-75 المؤرخ في 12-11 1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري الجديدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975 .

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري المرجع السابق ص 290 .

³ - حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص 301.

1. دعوى الغاء تصرف واقع على ملك وقفي :

لقد قضت المحكمة العليا في العديد من قراراتها ببطلان كل تصرفات التي تمس بمقتضيات عقد الحبس، فقد قضت في احدى الصادرة بتاريخ 03.30-1994 تحت رقم 109957 بما يلي: " و لما ثبت في قضية الحال ان قضاة الموضوع اسسوا قرارهم القاضي برفض دعوة الطاعن التي ادعى فيها الا انه الوارث الوحيد للمرحوم اخيه، فانهم التزموا بتطبيق القانون، لان المال المحبس لا يمكن محل تملك او دعوة ملكية مما يتعين معه رفض الطعن "11.

الواضح من هذه القارات ان اي تصرف يرد على المال المحبس بعد حبسه استغلاله لمصلحة شخصية يقع باطلا، و لا يمكن ان يدخل ضمن التركة ليتم قسمته بين الورثة كما لا يمكن التصرف فيه باي شكل من اشكال التصرف في البيع او الهبة او غيرهما، لأنه يعد محسبا لوجه التأبيد لعمل خيري .

2- منازعات ناشئة عن اكتساب املاك الوقف العقاري بالتقادم والقسمة:

الملاحظة ان القانون الجزائري لم ينص صراحة على عدم قابلية الوقف لاكتساب بالتقادم، ولكن بالرجوع للشريعة الاسلامية نجد ان القضاة قالوا الاوقاف من حقوق الله تعالى و التي لا تسقط بالحيازة و لو طالت المدة²².

و بخصوص موقف القضاء بهذا الخصوص فقد وردت العديد من القرارات منها قرار رقم 157310 المؤرخ في 16-07-1997 جاء فيه: " من المقرر شرعا وقانونا ان العين المحبسة لا يجوز التصرف فيها باي تصرف ناقلا للملكية سواء بالبيع او الهبة او غيرهما، وعليه فان الحكم الصادر عن المحكمة الدرجة الاولى في بوسعادة، القاضي بإبطال عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية على اساس التقادم المكسب على العقار المحبس لفائدة زاوية الهامل ببوسعادة يعد سديدا"³.

و الملاحظ ان المحكمة العليا فرقت فيما يخص التقادم المكسب بين الحبس الخيري و الاهلي، كما ذهب له المذهب الحنفي الذي يجز التقادم في الحبس لمدة تتراوح بين 33 و36 سنة اما عن منازعات قسمة الحبس فان هذه المنازعات لا تخضع لأحكام الميراث ولا لقواعد قسمة التركة، وهناك من اجاز قسمتها و

¹-بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص 160.

²- المعدل و المتمم بالقانون 08-14 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المؤرخ في 20-07-2008 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008 .

³- امر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية . الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971.

التقسيم مهياًة دون التقسيم العيني كالأحناف¹، و هو نفس اتجاه المحكمة العليا التي جاء في احدى قراراتها الصادر بتاريخ 14-02-2007، جاء فيه: "...تجوز قسمة الاستغلال او الانتفاع بين المستفيدين من عقد لا حبس و لا تجوز القسمة الناقلة للملكية"²².

3- منازعات ناشئة عن الشكلية في عقد لا وقف :

و تثبت الوصية بتصريح الموصي امام الموثق، و بالتالي فان عدم التصريح بالوقف يعط لمسالة الاثبات دون ابطاله³³، يتعين معه اللجوء الى القضاء لإثباته بوسائل اخرى و الى غاية صدور قانون الاوقاف 10-91 فقد نصت المادة منه على انه: " يجب على الواقف ان يقيد لا وقف بعقد لدى الموثق، وان يسجله لدى المصالح لا مكلفة بسجل العقاري الملزم بتقديم اثبات له بذلك و احالة نسخة منه الى السلطة المكلفة بالوقاف ".

و بخصوص العقود العرفية المحررة بعد 01-01-1971 ان المحكمة العليا حسمت لا امر فقد نصت في قرارها الصادر بتاريخ 16-11-1971 على انه: " من المستقر عليه على ان عقد الحبس لا يخضع للرسمية لأنه من اعمال التبرع التي تدخل في اوجه البر المختلفة المنصوص عليها شرعا، و متى تبين في قضية الحال ان عقد الحبس العرفي اقامه المحبس سنة 1973 طبقا للمذهب الحنفي، فان قضاة المجلس لمل قضاوا بإلغاء الحبس المذكور على اعتبار انه لم يفرغ في الشكل الرسمي اخطأوا تطبيق القانون"⁴.

كما ان قانون الاسرة لم يقرر بطلان عقود الوقف العرفية قياسا على الوصية . هذنا فضلا على ان المشرع اشترط الرسمية في العقود الناقلة للملكية او الحقوق العينية العقارية، في حين ان الوقف عقد غير ناقل للملكية فهو فقط اسقاط لملكية الواقف، و مسالة توثيقه و تسجيله الغرض منها فقط، و هو تثبيت منفعة الوقف في ذمة الموقوف لا غير .

¹ - القانون 84 - 16 المؤرخ في 30-06-1984 المتعلق بالاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 27 سنة 1984 ملغى، اول قانون ينظم املاك الدولة و ينص على عدم جواز التصرف في الاملاك العمومية و اكتسابها و حيازتها بالتقادم .

² - قانون رقم 08 - 09 السالف الذكر للتفصيل في الموضوع انظر : عمر بوجادي، اختصاص القضاء الاداري الجزائري، رسالة دكتوراه دولة القانون كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو سنة 2011 ص 13 .

³ - عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني . أسباب كسب الملكية، الجزء 9، منشأة المعارف، مصر، 2001، ص 928.

⁴ - محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ' دون سنة الطبع ' ص 160.

الفرع الثاني: منازعات ضمان المحافظة و الانتفاع بالعقارات

لكل حق عقاري دعوة تحميه، و من اجل استعمال هذا الحق على العقار و ممارسة جميع السلطات التمتع و الانتفاع به، ينبغي ضمان المحافظة عليه في مواجهة كل اعتداء ضده، فهناك منازعات تتعلق بضمان المحافظة على العقارات تطرح امام القاضي العادي و اخرى اما القاضي الاداري و بخصوص المنازعات التي تطرح امام القاضي العادي، فتنوع بين منازعات ضمان المحافظة و بانتفاع بالملكية العقارية ومنازعات ضمان المحافظة و الإنتفاع بالحقوق العقارية المتفرعة عن حق الملكية

اولا: منازعات ضمان المحافظة و الإنتفاع بالملكية العقارية

طالما كان المبدأ العام ضمان المحافظة على الملكية الخاصة و استقرارها، طبقا لما تضمنته الدساتير الجزائرية، فقد قرر القانون في حالة وقوع اعتداء على حق الملكية وسائل تحمي هذا الحق، و تظهر هذه المحافظة في صورة دعوى قضائية تضمن استقرار الحقوق، و تدرا كل عمل من شأنه ان يعيق المالك في الانتفاع بملكه التمتع بالسلطات التي حولها له القانون .

من الدعاوى القضائية المتعلقة بالمحافظة على الملكية العقارية و يختص به قاضي الموضوع، ومنها ما يطرح على قاضي الاستعجال

ثانيا: منازعات ضمان المحافظة و الإنتفاع بالملكية العقارية :

لمالك العقار ان يسترد ملكه، وان يمنع التعرض عنه و ان يوقف الاعتداء عليه عن طريق مجموعة من الدعاوى منها على الخصوص دعوى استحقاق الملكية العقارية التي تم تناولها بالدراسة من خلال الفرع الأول بعنوان : دعوى استحقاق الملكية العقارية التي يختص بها القاضي العادي .

ودعاوى متعلقة بحماية العقار من البناء فوقه عن طريق دعوى البناء فوق ملك الغير التي تتضمن عدة اوجه التي تم التعرض لها كذلك من خلال الفرع الثاني : بعنوان الفرع منازعات البناء فوق ملك الغير التي يختص بها القاضي العادي .¹

أ- دعوى إستحقاق الملكية العقارية

تعد دعوى الإستحقاق النموذج الأمثل لدعاوى المحافظة على الملكية العقارية، و قبل التطرق لنوعية المنازعات ينبغي تعريف هذه الدعوى و تحديد محلها و أطرافها كما يلي :

تعريف دعوى الإستحقاق :

قبل التطرق لموضوع دعاوى إستحقاق ملكية العقار يجب معرفة دعوى الإستحقاق و أطرافها و محلها .

¹-أدوارد عيد . موسوعة اصول المحاكمات والاثبات و التنفيذ ' الجزء الاول، مجلد 02، طبعة 2، 1993، ص 460،

1-المقصود بدعوى الإستحقاق :

تعتبر أهم دعوى لضمان الإنتفاع بحق الملكية العقارية، فهي تقوم على أساس المطالبة بحق الملكية المغتصب من طرف المالك الذي يستوجب عليه إثبات ملكيته للعقار.

2- محل دعوى الإستحقاق و أطرافها :في عقار تنصب على ملكية عقارية وان اطرافها تختلف تبعا لاختلاف مراكزهم القانونية في الدعوى

أ- محل دعوى الاستحقاق على عقار :

ان دعوى الاستحقاق كباقي الدعاوى يكون السبب في رفعها قيام نزاع حول محل معين وهو المطالبة بملكية عقار تحت يد الغير من طرف مدع مالك هذا العقار ،وهي ترفع من طرف صاحب حق الملكية امام القضاء كلما نازعه شخص اخر في ملكيته هذا العقار، فتحرك هذه الدعوى للمطالبة بحقه في وتثبيت الملكية "

فهذا الاجراء القضائي يهدف الى حماية حق الملكية العقارية من خطر السلب والاستيلاء عليه بغير ارادة المالك ،وقد يقع الاغتصاب لكامل العقار او لجزء منه ،على ان يكون من شأنه منع المالك من السيطرة على كامل عقاره دون ان يصطدم بعقبة دائمة.

ب- اطراف دعوى الاستحقاق :

يتمثل اطراف هذه الدعوى في المدعي الذي يطالب بملكية للعقار الذي يكون بحوزة شخص اخر قد استولى عليه دون رضاه ،اما المدعى عليه في هذه الدعوى فهو الحائز للعقار وهو الذي استولى على عقار ملكا لغيره.

3-اجراءات رفع دعوى الاستحقاق :

تتمثل اجراءات رفع دعوى الاستحقاق فيما يلي :

أ-الاختصاص القاضي :

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 511 وما بعدها من قانون الاجراءات المدنية والإدارية على المنازعات التي يتعين على القسم العقاري النظر فيها، فبين ان هذا القسم يتولى النظر في المنازعات المتعلقة بالأملك العقارية ،اي في حالة وقوع نزاع بشأن الملكية وما يدور في فلكها ومن بينها دعوى الاستحقاق الملكية.

اما بالنسبة للاختصاص المحلي او الاقليمي فطبقا للمادة 518 من قانون الاجراءات المدنية والادارية، فان المحكمة المعنية بالفصل في النزاعات العقارية هي محكمة الواقع بدائرة اختصاصها العقار، الا اذا

وجد نص خاص يقضي بخلاف ذلك وهو ما يعني انه بإمكان اية محكمة غير محكمة موقع العقار النظر في بعض النزاعات استنادا الى وجود نصوص قانونية خاصة تنظم ذلك .

ب- ميعاد رفع دعوى الاستحقاق :

ان دعاوى الملكية لا تسقط ابدا لذلك يستطيع المالك رفع دعوى الاستحقاق في اي وقت يشاء، فليس لهذه الدعوى اجل محدد تزول بانقضاء رغم ان الحقوق العينية الاخرى تزول بعدم الاستعمال لمدة معينة كحق الارتفاق، ومن ثمة لا تسقط دعوى الاستحقاق بالتقادم فهما طالت المدة التي يخرج فيها العقار من حيازة مالكة، فانه لا يفقد وبالتالي فدعوى الاستحقاق لا تسقط بالتقادم، ويستطيع حائز العقار ان يرفع دعوى الاستحقاق بعد خمسة عشر سنة او اكثر .

لكن العائق الوحيد الذي يمكن ان يواجه رافع دعوى الاستحقاق هو خروج العقار من يد الملك الاصلي /ويصير بيد المالك الجديد عن طريق التقادم، فلا يستطيع المالك الاصلي رفع الاستحقاق ليس لأنه فقد حق الملكية لعدم الاستعمال، لكون هذا الاخير هو حق عيني لا يزول بعدم الاستعمال، وانما فقد حقه باعتبار ان شخصا اخر اكتسبه بالتقادم¹ .

وهو ما أشار له القرار رقم 311854 الصادر بتاريخ 16-11-2005 جاء فيه : "حيث يستخلص من قراءة المطعون فيه بأن الدعوى المرفوعة من طرف المدعى عليهم في الطعن هي دعوى في الطعن هي دعوى استحقاق ترمي إلى إخراج المدعيين في الطعن أثاروا كوجه دفع الوجه المأخوذ من التقادم المكسب، متمسكين بأنهم يمارسون حيازة على القطعة الأرضية المتنازع عليها منذ أكثر من 50 سنة، وان قضاة الاستئناف لم يناقشوا هذا الوجه سواء لرفضه أو تبيينه و أنه يتعين بالتالي نقض القرار المطعون فيه (2)² .

ثانيا: إثبات حق الملكية العقارية في دعوى الاستحقاق :

إن أصعب أمر في دعوى الاستحقاق هو إثبات حق الملكية لكونها تتصل بمدى قبول أو رفض الدعوى و التي يقع عبء إثباتها على عاتق المدعى، و تختلف وسائل الإثبات للحق من نظام شهر لآخر .

¹ - قرار رقم 311854، الصادر بتاريخ 16-11-2005 نشرت القضاة عدد 59 سنة 2006 ص 259 .

² - نصت المادة 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25-03-1976 على ان : تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الاولى من المادة 88 اعلاه عند الاجراء الاولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقا للمواد 08 الى 18 من المرسوم عندما يكون حق المتصرف او صاحب الحق الاخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل اول يناير 1971 .

1- طرق الإثبات في نظام الشهر الشخصي :

تبعاً لنوعية الوثيقة المعتمد عليها في الإثبات و كيفية تملك العقار .

أ-1- الحالة الأولى : المحررات الرسمية و العرفية ثابتة التاريخ إضافة إلى المحررات الرسمية فإن المشرع الجزائري يعترف بالمحررات العرفي المتعلقة بحق الملكية العقارية ذات التاريخ الثابت قبل جانفي 1971. فقد إعتبرها بمثابة محررات ذات دلالة يقينية على صحة التصرف المدون فيها إلى حين الطعن فيها بالتزوير .

أ-2 - الحالة الثانية : التقادم المكسب : فالتقادم المكسب يعتبر أحد طرق الإثبات ذات الدلالة يقينية في ثبوت الملكية، فإذا أثبت الشخص أنه يحوز عقارا لمدة 15 سنة دون انقطاع وان الحيازة كانت مستوفية لكل الشروط صار العقار ملك له بالتقادم، ولأجل اثبات اكتسب الملكية بالتقادم فقد شرع المرسوم 352/83 الذي سن اجراء لإثبات التقادم المكسب واعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، الذي يتم إلغائه وبموجب القانون 02-07 المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري .

أ-3- الحالة الثالثة : الحيازة القانونية الصحيحة، يمكن ان تكون الحيازة القانونية الصحيحة قرينة على الملكية غير قاطعة تقبل اثبات العكس^{1.2}

وقد اكدت المحكمة العليا هذه الحالة بإعتبارها طريقة من طريق اثبات حق الملكية العقارية، فقد ورد في قرار صادر عنها بتاريخ 1991/12/13 تحت رقم 79034 ما يلي : "حيث صحيح فإننا بالرجوع الى القرار المنتقد نجد ان جهة الاستئناف قد ابعدت العقد الرسمي المؤرخ في 1949/07/29 لعدم احتوائه على اصل الملكية مع انه يشير الى ملكية البائع لها عن طريق الارث من ناحية .

ومنه نخلص بخصوص المنازعات العقارية المرفوعة أمام القاضي العادي ان هذه المنازعات تنتوع، ويتنوع دور القاضي العدي للفصل فيها تبعاً لتنوع السلطات الممارسة على الحقوق العقارية، فتتنوع بين منازعات اثبات هذه الحقوق التي ترتبط بنوعية العقارات وبنوعيه وسائل الإثبات المستعملة، لاكتساب الحقوق العقارية بهذه المناطق فإذا كانت المنطقة غير ممسوحة تستعمل فيها شهادة الحيازة والتحقق العقاري وتختلف المنازعات الواقعة بشأن كل آلية من هذه الآليات .

وتتنوع منازعات العقار من خلال سلطتي التسيير والتصرف في الملكية العقارية كما تنتوع داخل ذات السلطة الممارسة على العقار بين تلك الواقعة على العقار الفلاحي والواقعة على العقار الحضري، تنتوع

¹ عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، اسباب كسب الملكية ' الجزء 9، المرجع السابق، ص928.

كذلك بين تلك الواقعة على العقار الفلاحي كما هو الحال في المستثمرات الفلاحية وحق الامتياز على العقار الفلاحي ،وبين تلك الواقعة داخل المستثمرة بين اعضائها، وبين اعضائها والغير سواء في إطار علاقة عقدية اوفي إطار قيام المسؤولية التقصيرية ،ويتنوع تدخل القاضي العادي في منازعات العقار الحضري بخصوص الملكيات المشتركة التي تحد من سلطات المالك وكذلك الملكية العقارية المشاعة، من جهة وتلك المتعلقة بإيجار العقارات لاسيما السكنات الاجتماعية كأفضل نموذج يجسد اختلاف التشريع والفقهاء ثم تدخل القاضي العادي لحل نزاعاته.

كما تنتوع سلطة القاضي بشأن كل منازعة ،فمنازعات الملكية يتدخل فيها القاضي ليضمن الانتفاع بها في وجود القيود القانونية كمضار الجواز غير المألوفة والارتفاقات العقارية ،بينما يتدخل في الحيابة ليحمي الانتفاع بالحيابة في حد ذاتها ويحمي المركز القانوني للحائز دون ان يهمله المالك . وفي كل انواع هذه المنازعات وتعددتها وإختلافها فإن سلطة كل من المشرع والقاضي العادي المطبق لهذا التشريع تتجلى في حماية المصلحة العامة للمجتمع في اطار القوانين المخولة له.

يختص القاضي الإداري بالعديد من المنازعات العقارية التي تكون الدولة ، او احد هيئاتها طرفا فيها او تلك المنازعات التي يكون موضوعها ينصب على عمل من أعمال السلطة الادارية لكنه وارد على عقار تطبيقا لنص المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية فعلى غرار مسألة التنازع حول ملكية الارض والتي تطرح اشكالية بخصوص اثباتها اعتمادا على السندات المقدمة في ذلك ما إذا كانت تتعلق بمناطق غير ممسوحة او غير ممسوحة . وتطرح كذلك منازعات استعمال واستغلال العقارات العديد من المنازعات أمام القضاء الإداري لاسيما وإن كان أحد أطراف العلاقة إدارة ، وتدخلت الأخيرة لتحمي ملكياتها العقارية أو تدخل الخواص لحماية ملكياتهم في مواجهتها فيلجؤون إلى القاضي الإداري في ذلك . وتختلف المنازعات الواردة عن العقار الفلاحي عن تلك الواردة على العقار الحضري بخصوص استعمال العقار واستغلاله والتصرف فيه .

كما أن مسألة المحافظة على الانتفاع بالعقار تطرح العديد من الإشكالات أمام القضاء الإداري لاسيما عند تدخل الدولة للمطالبة بالمحافظة على عقاراتها ، وضمان الانتفاع بها في مواجهة الأفراد ، او العكس عندما ترفع الدعوى في مواجهتها وبطالب الافراد ضدها بنفس طلباتها ومن خلال هذه المعطيات تم تقسيم هذا الفصل الى مبحثين

المبحث الأول : المنازعات المتعلقة بإثبات الحقوق والتصرفات العقارية

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بتسيير العقارات والتصرف فيها

المبحث الأول : منازعات إثبات الحقوق والتصرفات العقارية في المناطق غير ممسوحة
 كما يختص القاضي العقاري بمنازعات إثبات الحقوق العقارية يختص كذلك القاضي الإداري بنفس النوع بالمنازعات ، إلا أن مجال اختصاص كل قاضي تحدده طبيعة الجهات المصدرة لهذه المستندات والوثائق المثبتة لهذه الحقوق ، لذلك تتنوع منازعات إثبات الحق العقاري أمام القاضي الإداري بين منازعات مطروحة على عقارات واقعة في مناطق غير ممسوحة كشهادة الحيابة مثلا، إلا أن مجال تدخل القاضي الإداري يكون في الوثيقة ذاتها لا فيما يتعلق بما ترتبه من حقوق ، كما هو الحال بالنسبة للقاضي العادي وكذلك في المناطق الممسوحة التي تعتمد على الدفتر العقاري كوسيلة أساسية في إثبات الحقوق العقارية الذي يطعن في القرار الإداري .

تتعد منازعات إثبات الحقوق العقارية الواقعة في المناطق غير الممسوحة بين منازعات شهادة الحيابة(المطلب الأول) التي تخول صاحبها العديد من الحقوق ، والتي تطرح منازعات بخصوص إلغاء هذه الشهادة وهو ما تم تناوله من خلال **المطلب الأول تحت عنوان :منازعات شهادة الحيابة**

المطلب الأول: منازعات شهادة الحيابة

بالرجوع لنص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري وواستنادا لنصوص المواد 800 إلى 801من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، يتبين أن شهادة الحيابة شهادة إدارية صادرة عن سلطة إدارية يسلمها المجلس الشعبي البلدي ، بناء على طلب الحائز أو الحائزين فإذا وقعت منازعة حولها فيؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري ، ومن بين الدعاوى المطروحة بهذا الخصوص هناك :دعوى إلغاء شهادة الحيابة التي ترفع ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي وتلك التي ترفع ضد المحافظ العقاري .¹

الفرع الأول: دعوى إلغاء شهادة الحيابة المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي

يحق للمالك الحقيقي الذي بيده سند ملكية مشهر ،المبادرة برفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي سلم شهادة الحيابة ، أمام المحكمة الادارية الكائنة بدائرتها موقع العقار

¹- عبد العزيز محمودي : اليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،منشورات بغدادي سنة

المعني للمطالبة بإلغاء الشهادة ، مع التعويض المناسب عن الأضرار التي يمكن أن تلحق به من جراء عمليات البناء أو ترتيب رهن عيني عقاري لفائدة الهيئات المقرضة

إذا تقدم أحد أطراف الدعوى بطلب يرمي إلى إلغاء شهادة الحيابة أمام القاضي العقاري يجب القضاء بعدم الاختصاص النوعي لكون الاختصاص ينعقد للقاضي الإداري ، وهو ما أشار إليه القرار الصادر بتاريخ 2007/12/12 جاء فيه : "حيث ان إلغاء شهادة الحيابة من اختصاص القضاء الاداري وليس القضاء العادي"¹ .

وإلغاء هذه الشهادة لا يكون بأثر رجعي ، ولا يمس بالتصرفات التي يمكن ان يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير بحسن النية²³ ، وبالتالي فان طالب الالغاء ملزم بالتصرفات التي يكون الحائز او صاحب الحيابة قد قام بها في حدود صلاحيته ولاسيما البناء والرهن ، وذلك حماية للغير مع صاحب الشهادة على أساس انه مالك .

ولذلك فإن الأحكام القضائية تحكم بإلغاء شهادة الحيابة فقط رغم طلب الالغاء وإبطال التصرفات الناتجة عنها ففضت المحكمة في أحد قراراتها بما يلي : " الحكم بإلغاء شهادة الحيابة الصادرة لفائدة المدعى عليه الصادرة عن بلدية آث منصور بتاريخ 2005/03/13 والمشهرة بالمحافظة العقارية بامشدالة "³.

الفرع الثاني : الطعن في قرار المحافظة العقاري بسبب شهر او عدم شهر شهادة الحيابة

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية سواء الأمر تعلق بقبول إجراء الشهر أو رفضه وحسب المادة 22 من الامر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري : "أن المحافظ العقاري يحقق في هوية وأهلية الاطراف وفي صحة الاوراق المطلوبة

¹-انظر القرار رقم 642699 مؤرخ في 2007/12/12 مجلة المحكمة العليا ، العدد 01، سنة 2008 ،ص215

²-عمر حمدي باشا ، محررات شهادة الحيابة ، المرجع السابق ،ص175.

³- قرار رقم 00020 بتاريخ 2012/07/09 قضية السيد (ب أ) ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار غير منشور

انظر ملحق رقم 02

قانونا قصد الأشهار ، ومتى تأكد من توافر الشروط المطلوبة قانونا قام بالشهر " ،وفي المجال شهادة الحياة حتى ترتب اثارها القانونية يجب ان تسجل ونشهر¹².

المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري

يختص القاضي الإداري بمنازعات التحقيق العقاري في القضايا التي ترفع من مدير الحفظ العقاري متى اكتشف سببا لإلغاء التقييم العقاري الذي اعده بنفسه ،كما ترفع ضد المحافظ العقاري الرقيم المكلف بالتقييم العقاري متى ارتكب خطأ في التقييم ،وقد ترفع لإلغاء مقرر تسليم سند الملكية ، وهو ما يتم دراسته من خلال الفروع الآتية :

الفرع الاول: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة من طرف المدير الولائي للحفظ العقاري

اذا لم يفض التحقيق العقاري الى نتيجة ، يقوم المدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير واعداد مقرر رفض التقييم مع التسيب²، ويبلغ الى المعنى او المعنيين الحائزين على الاجراء الفردي او الولائي عند الاجراء الجماعي للتحقيق العقاري³، يكون هذا المقرر قابل للطعن فيه بإلغاء امام الجهات القضائية الادارية المختصة ، ترفع الدعوى امام المحكمة الادارية المختصة طبقا لأحكام المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية ، والتصريحات غير الصحيحة او على اساس تقديم وثائق مزورة حسب ما اشارت اليه المادة 18 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007⁴.

بعد اصدار حكم بتعيين خبير واعادة السير في الدعوى بعد الخبرة قضت المحكمة بإلغاء مقرر رفض التقييم العقاري ، وبعد الاستئناف قضى مجلس الدولة بإلغاء الحكم المستأنف والفصل من

¹-عماد الدين رحايمية (التحقيق العقاري كاجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة) ، مقال منشور ، بمجلة الفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بسكرة ، العدد التاسع ماي سنة 2013 ص134.

² -Christian lavaille /(le Juge administratif et l'exception de propriété .r.f.d.a2004.p498.

³ -بومدين مندي ، التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية ، مداخلة في اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الاداري المنظم من طرف مجلس الدولة بتاريخ 2015/04/02 بقاعة المحاضرات بالمحكمة العليا ،ص 20.

⁴-نصت المادة 18 من قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري على ما يلي " في اكتشاف ترقيم على اساس تصريحات غير صحيحة او تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعنى ، ويقدم شكوى امام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية "

جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس¹، موضحاً في أسبابه بان العقار موضوع النزاع له سندات مشهورة (عقد الملكية وشهادة نقل الملكية) .

تخضع عريضة افتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبولها شكلاً⁵

الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة ضد المحافظ العقاري

نصت المادة 1/16 من القانون رقم 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري على انه : "يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعنية اثناء التحقيق العقاري في المجال العقاري ". وعليه فان عملية الشهر العقاري المنصوص عليها في هذا النص تؤدي الى منح سند الملكية للحائز المستفيد من اجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير او الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة²².

وذلك في اجل سنة من تاريخ اكتشاف الخطأ ويتقدم الحق في رفع الدعوى بمرور 15 سنة من تاريخ ارتكاب الخطأ تطالقا للقواعد العامة فالدولة مسؤولة عن الاخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري اثناء تأدية مهامه ، ويبقى للدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيماً³³.

الفرع الثالث: الطعن بالإلغاء في مقرر تسليم سند الملكية على اساس التحقيق العقاري

تنص المادة 18 من القانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري على انه : " في حالة اكتشاف ترقيم على اساس تصريحات غير صحيحة او تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني ، ويقدم شكوى امام الوكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية ".³

¹-انظر القرار رقم 081391 ، الصادر بتاريخ 2014/02/27 غير منشور ، نقلا عن : مندي بومدين ، المرجع السابق

ص4

²- سهام بن دعاس ، المرجع السابق ،ص06

³-حسب المادة 2 من الامر رقم 74-75 ، المتضمن اعداد مسح الاراضي العام و تاسيس السجل العقاري ، المرجع

السالف الذكر .

المطلب الثالث: منازعات اثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة

يختص القاضي الإداري بمنازعات اثبات الحقوق العقارية في المناطق الممسوحة من خلال المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري ، وهي المنازعات الناشئة عند قيام لجنة المسح العقاري بأعمالها الإدارية فينتج عن ذلك عدة أخطاء يترتب عنها قيام نزاعات عقارية بشأنها لذلك تم تقسيم المطلب الى الفروع الآتية في (الفرع الاول) منازعات متعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري . وفي (الفرع الثاني) منازعات ناشئة بعد عملية المسح العقاري - تأسيس السجل العقاري - .

الفرع الاول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري

لضمان السير الحسن لعمليات المسح العام للأراضي لابد من وضع بعض القواعد الضرورية لذلك لتذليل الصعوبات التي قد تواجه اعوان المسح في الميدان ، من ذلك احترام المدة القانونية بين صدور قرار الوالي المفتوح لهذه العمليات وانطلاق هذه الاخيرة ، اذا يجب ان تقدر بشهر ابتداء من تاريخ نشر هذا القرار في الجريدة الرسمية وفي مجموعة القرارات الولائية والجرائد اليومية 1 1 حسب المادتين 10 و14 من المرسوم التنفيذي 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري . من باب اخر حرص على ان تودع وثائق المسح بمجرد الانتهاء من العمليات التقنية بمقر البلدية لمدة شهر حتى يتمكن الجمهور من الاطلاع عليها ، وتقديم شكاويهم ان هدرت حقوقهم الى هذه اللجنة حتى تقوم بدراستها والتأكد من مدى مطابقتها مع النتائج المدونة بوثائق المسح حتى يقوم بالتعديلات الضرورية 22 وهو ما اشارت اليه المادة الثانية من المرسوم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بمسح الاراضي العام الذي ورد فيه " ان تنفيذ القرارات الصادرة عن لجنة مسح الاراضي لا تكون الا بموجب مقرر من الوالي " .

ان عدم اتباع الاجراءات السالفة الذكر من طرف اللجنة ، واهمالها يؤدي الى نزاعات تتمثل على الخصوص فيما يلي :

¹ نصت المادة 10 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري السالف الذكر على انه "يجب على المالكين و الحائزين الاخرين للحقوق العينية ان يحضروا في عين المكان و ان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء " ² - محمد مخلوفي ، المرجع السابق ، ص 110 .

أولاً: منازعات متعلقة باخطاء في القياس وحساب المساحات

قد يشتكي الافراد من القياسات التي يقوم بها خبراء المسح الطوبوغرافي عند حساب المساحات العائدة لألاكهم العقارية لمناسبة اعداد مسح الاراضي العام ، النظر للضرر الكبير الذي يتسبب لهم في ضياع اجزاء املاكهم .

1- تصحيح الاخطاء في القياسات من طرف ادارة المسح العقاري :

لهذا تفتنت المديرية العامة للأملك الوطنية لهذا العيب واصدرت تعليمة رقم 3883 المؤرخة في 24 جويلية 2004¹ فقد لاحظ المدير ان بعض المعنين يشتكون من فارق في المساحة المعاينة مع تلك المذمورة في السند القانوني للملكية الموجود قبل عملية المسح وتلك المقيدة في مصفوفة المسح وعلى الطرف المعني أن يقدم العريضة المتضمنة طلب تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي ، على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من طرف المعني أو المحافظ العقاري ، وفي حالة التصحيح لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل إنقضاء مدة 15 يوما المحددة ، وما يبقى على المحافظ العقاري إلا القيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة .

ثانيا : تصحيح الأخطاء في القياسات وحساب المساحات من طرف القضاء الإداري

وفي حالة عدم تصحيح الوضعية فإن للمعني أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية ضد هيئة المسح العقاري يطالب بتصحيح المساحة ، ويمكن للمحكمة الإدارية أن تقضي في هذه الحالة بتعيين خبير أو قيام القاضي الإداري بالمعاينة بنفسه ومطابقة الوثائق على ارض الواقع للتأكد من وجود نقص في المساحة من عدمه .

ثانيا: منازعات ناشئة عن تسجيل عقارات في حساب مجهول

ينشئ عن تسجيل العقارات في حساب مجهول عدة منازعات تنشأ لعدة أسباب تتولى إدارة المسح تسويتها

¹ - مذكرة 3883 الصادرة بتاريخ 2004/07/24 المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس ، الصادرة عن المديرية العامة للأملك الوطنية.

أسباب تسجيل العقارات في حساب مجهول من طرف مصالح المسح :

من النزاعات التي قد تثار أيضا أثناء عمليات المسح ،تسجيل عقار ما في حساب مجهول وهي حالات كثيرة الشبوع ،وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة عدة أسباب منها عدم تقديم الشخص الذي يلتمس تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح ،السندات الكافية لإثبات حق ملكيته .

ثالثا :إجراءات تسوية منازعات تسجيل العقارات في حساب مجهول :

تقوم مصلحة المسح لمعالجة هذا الأمر بإرسال الفرقة إلى الميدان إجباريا ،لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق ،للتدخل المحافظة العقارية عن طريق إنجاز شهادة الترقيم المؤقت أو إعداد دفتر عقاري في حالة ما إذا قدم المعني وثائق رسمية ذات حجية قانونية كعقد رسمي أو عرفي ثابت التاريخ قبل 01-01-1971،بحسب الحالة المستجدة ،بشرط أن يكون الطلب مؤسسا خلال مهلة 15يوما ،من تاريخ إستلام المعلومات ، من طرف مصلحتي أملاك الدولة ومسح الأراضي ولعلاج هذه الحالات أصدرت المديرية العامة للأدوات الوطنية مذكرة رقم 4618بتاريخ 04-09-2004. تشدد فيها على تسوية مثل هذه النزاعات فيؤدي المعني طلب إلى مدير الحفظ العقاري الذي يقوم بمراسلة مديرية أملاك الدولة ومسح الاراضي خلال ثمانية أيام .

كما أشارت له المادة 67 من قانون المالية لسنة 2015 إلى أن العقار يرقم نهائيا بإسم الدولة ،في حالة عدم مطالبة به وفي حالة إحتجاج مبرر يسند ملكية قانوني فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلا في غضون خمس عشرة سنة (15)إبتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناء على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية بالولاية للحفظ العقاري بترقيم الملك المطالب به بإسم مالكة¹

الفرع الثاني : المنازعات المترتبة عن تأسيس السجل العقاري

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

¹قانون رقم 14-10المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 يتضمن قانون المالية لسنة 2015، جريدة رسمية، عدد78.

أولاً: المنازعات الناشئة عن ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية

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

• الطعن في قرار رفض الإيداع أمام القضاء الإداري :

قد يعتمد المحافظ العقاري إلى رفض الإيداع للسند المقدم له إذا تبين نقص إحدى الوثائق المقدمة له والمحددة بموجب المادة 100 من المرسوم 63_76، والتي قد تكون الدفتر العقاري أو مستخرج مسح الأراضي إذا كان العقار ممسوحاً أو مستخرج مسح الأراضي طبقاً للمادة 73 من المرسوم الآنف الذكر ، أو وثائق القياس في حالة تغيير الحدود طبقاً للمادة 74 من المرسوم نفسة المشار إليه في سند محل الرفض ، ولذي الضفة والمصلحة أن يباشر رفع الدعوى خلال أجل الشهرين المواليين لتاريخ التبليغ وإلا سقط حقه في الطعن¹¹.

وقد حددت المادة 106 من المرسوم رقم 63_76 حالات رفض الإيداع الجزئي وهي :

حالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

_حالة المزادات حسب قطع الأرض أو البيوع المتميزة بموجب عقود

• أسباب رفض الإيداع :

فقد حددتها المادة 100 من المرسوم رقم 63_76 وتتمثل في :

_حالة عدم تقديم الدفتر العقاري أو مستخرج المسح للمحافظة العقارية ، أو عدم تقديم أية وثيقة واجبة التسليم للمحافظة العقارية لقبول الإيداع .

إذا المفروض أ، الشهر لا يحقق أثاره إلا إذا كانت الوثائق المستلمة للمحافظ العقاري صحيحة وخالية من العيوب ،حيث يكون للمحافظة الدور الكبير في تجسيد أو عدم تجسيد تلك الأثار بشكل صحيح إذا بإمكانه رفض شهر بعض التصرفات إذا تبين له عدم صحتها لا سيما إذا فحص أصل الملكية ووجد أن العقد يرد على ملك الغير وحيث ان العقدين مازالا قائمين صحيحين إلا أن يثبت

¹ - خالد رامول : المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ،قصر الكتاب ،دون بلد طبع ،دون سنة طبع ،ص129.

العكس بإبطال أحدها من الجهات المختصة كما رأَت الغرفة الإرادية أنه ليس من صلاحياتها إلغاء إجراء عقد توثيقي ما يزال قائماً وصحيحاً وعليه رفضت الدعوى لعدم التأسيس .
ترفع الدعوى هنا طبقاً للقواعد العامة خلال عام واحد من تاريخ إكتشاف الفعل الضار ويعتبر الأجل مسقطاً وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي خمسة عشر سنة تسري ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ الجسيم¹¹ .

2- الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى التعويض :

إن الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى التعويض ، هي القاضي الإداري أخذاً بالمعيار العضوي تطبيقاً للقواعد العامة بحكم أن الإدارة طرف في النزاع تطبيقاً لأحكام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

- مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في الجزائر ، الديون الوطني للأشغال التربوية ، الطبعة الأولى ، سنة 2003 ،¹ ص 149 .

المبحث الثاني: منازعات ناشئة عن التسيير والتصرف في العقارات

يطرح هذا النوع من النزاعات العديد من الاشكاليات لان هذا النوع من التصرف والتسيير ستكون الادارة طرفا في نزاعاته .

وتتنوع وتتعدد المنازعات بها والمتعلقة بتسيير الاملاك العقارية للدولة محور الحديث الذي ركزت عليه تشريعات الحديثة والاجتهادات القضائية الحالية لاسيما ما تعلق منها برخص وشهادات التعمير في المحيط العمراني ، وكذلك تلك المتعلقة بالتصرف في العقارات او الحقوق العقارية سواء تلك الواقعة من الادارة او من الادارة ، سيتم تقسيم هذا المبحث الى المطالب الاتية :

منازعات تسيير العقارات (الاستعمال والاستغلال) (المطلب الاول) منازعات التصرف في العقارات (المطلب الثاني)

المطلب الاول: منازعات تسيير العقارات -الاستغلال والاستعمال -

تتجلى مسألة تسيير الاملاك والحقوق العقارية في عمليتين جزئيتين هما استعمال واستغلال الحقوق العقارية ويراد بالاستعمال القيام بأعمال مادية للحصول على المنافع العقار التي تسمح بها طبيعته فان كان سكن استعمال العقار للسكنى ، اما استغلال العقار يراد به استثمار الشيء دون المساس بأصله لي الانتفاع به بطريق غير مباشر والحصول على ثمار هذا العقار¹.

منازعات تسيير العقارات الاملاك العقارية التي تمت مناقشتها من خلال (المطلب الاول) ومنازعات استعمال الاملاك العقارية تناولته من خلال (المطلب الثاني).

الفرع الاول: منازعات استغلال العقارات

تطرح منازعات استغلال العقارات امام القضاء الاداري سواء على المستوى العقار الحضري وهو ما يتم تناوله من خلال الفرع الاول او على مستوى العقار الصناعي وهو ما يتم تناوله من خلال الفرع الثاني او على مستوى العقار الغابي حسب ما تم التطرق له في الفرع الثالث العديد من المنازعات تناولت اهمها والمطروحة بكثرة امام ساحة القضاء كما يلي :

¹ - عبد الرزاق السنهوري ،أسباب كسب الملكية، الجزء الثامن ،المرجع السابق، ص497.

الفرع الثاني: منازعات استغلال السكنات الوظيفية

لقد أشارت المادة 03 من القانون 81-01 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة فيما يتعلق بالصنف الخامس من ذات المادة والمتعلق بالسكنات الممنوحة لضرورة الخدمة أو ممارسة الوظائف المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية .

وكفاءتهم فنيا وإداريا ومنح لهم حق الاستفادة من السكن الوظيفي من أجل الاستجابة لضرورة الخدمة لأن أي خلل أو اضطراب المرفق العام يؤدي إلى اضطراب الحياة العامة في المجتمع¹¹ . تقتضي الاستفادة من السكن وجود علاقة بين العون والإدارة أي أن يؤدي مجموعة من الواجبات تفرضها وتفوضها له الهيئة المستخدمة التي تحوز أو تنتفع بالسكن².

أولا: أسباب منح السكنات الوظيفية :

لقد نصت على ذلك المادة 11 من المرسوم التنفيذي 89-11 أن القصد من الامتياز هو شغل مسكن يمكن ان يستجيب لضرورة الخدمة الملحة أو يتسم بمنفعة لصالح الخدمة³.

1- تخصيص المسكن لضرورة الملحة .

2- تخصيص المسكن لصالح الخدمة .

3- السلطة المختصة في منح امتياز السكن الوظيفي .

المطلب الثاني: منازعات التصرف في الحقوق والملكية العقارية

تتدرج المنازعات القضائية المترتبة عن الملكية العقارية في مجال العقار الحضري ضمن مجال المنازعات العقارية بشكل عام ،وتوسعت رقعة المنازعات بشكل كبير خاصة إذا علمنا أن الكثير منها تكون الدولة أو الجماعات المحلية طرفا فيها مدعى أو مدعى عليها .

¹ - عمار عوابدي :القانون الإداري ،الجزء الثاني النشاط الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية ،طبعة 2002،ص75.

- حمدي أمين عبد الهادي: إدارة شؤون موظفي الدولة، دار الفكر العربي للنشر والطبع القاهرة ،دون سنة طبع ،ص 12.²

³ - المرسوم تنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط منح هذه المساكن ،جريدة رسمية ،رقم 60 سنة 1989.

وتشكل هذه المنازعات نسبة لا يستهان بها من مجموعة هذه المنازعات، وبلغت حجما لا يمكن تجاهله على غرار المنازعات المتعلقة برخص لبناء، وحقوق الارتفاق وبيع الاملاك العمومية الاقتصادية في مجال الاستثمار والتي في مجملها من اختصاص القاضي الاداري¹. لذا سيتم التركيز على النماذج المطروحة بكثرة أمام القضاء الاداري لعل أهمها منازعات التنازل عن أملاك الدولة والبيوع العقارية الاخرى .(المطلب الاول) أو التصرف في العقار الذي يتم جبرا عن المالك كما هو الحال في نزع الملكية للمنفعة العامة و الذي تم التطرق اليها في (المطلب الثاني).

الفرع الاول: منازعات التنازل عن املاك الدولة والبيوع العقارية الاخرى

تزايدت ممتلكات الدولة العقارية إثر خروج الاستعمار من الجزائر، وعلى أثر رحيل المواطنين من الارياف إلى المدن خلق صعوبة في تسيير هذه الاملاك العقارية وإستغلالها فأدى بالمشرع إلى إصدار ترسانة من القوانين منها على الخصوص القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981². المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة، ثم المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003³.

أولا: منازعات التنازل عن املاك الدولة

تقتضي دراسة هذه المنازعات التطرق لمجال التنازل عن أملاك الدولة أولا، ثم تحديد الجهات القضائية المختصة بنظر المنازعات ثانيا، ثم أوجه الطعن في قرارات التنازل ثالثا .

¹ - عبر الفقه الفرنسي على المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية العامة أن القانون المدني والقاضي العادي يفسحان المجال القانوني الاداري مما يمنح الاختصاص للقاضي الإداري .

² - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن كيفية التنازل عن أملاك الدولة، الملغى بموجب المادة 40 نـ القانون رقم 00-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 جريدة رسمية عدد 80 سنة 2000.

³ - تطبيقا للأحكام المادة 41 من قانون المالية لسنة 2001 و احكام المادة 2009 من قانون المالية لسنة 2002 صدر المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07 اوت 2003 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 جريدة رسمية عدد 48 سنة 2003 ، ص 15، ثم عدل بموجب مرسوم التنفيذي رقم 13-153 المؤرخ في 15 افريل 2013 جريدة رسمية عدد 22 سنة 2013.

1- مجال التنازل عن أملاك الدولة :

يتبين مجال التنازل عن أملاك الدولة من خلال طبيعة الاملاك محل التنازل والاشخاص المخول لهم التنازل

أ- طبيعة الأملاك العقارية محل التنازل :

إن التنازل عن أملاك الدولة ينصب على الأملاك الوطنية الخاصة فحسب ،لكون حق الملكية فيها يوصف بأنه ملكية عادية ،كما يمتلك الافراد أموالهم ، أي أن الاملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة إمتلاكية ومالية ، فالشخص العام المالك لها يسيرها ويديرها بمايحقق له مردود مالي لخزينته

أ- الأملاك القابلة للتنازل :في إطار القانون رقم 81-01 وتتمثل فيما يلي حسب المادة 02منه

-المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06مايو 1966¹³،والبنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الامر رقم 70-11 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة².

- المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري او المدمجة في ثروتها حيث ورد في قرار المحكمة العليا محرر بتاريخ 24-02-1990 ما يلي : "من المقرر قانونا طبقا لما استقر عليه اجتهاد المحكمة

-يفهم من القرار أن التنازل عن المسكن التابع للأملاك الدولة لصالح المستأجر له لا يعطي الحق لإدارة أملاك الدولة لبيعه للغير طالما قامت بالتنازل عنه للمستأجر .

_المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في القانون رقم 80_11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980المتضمن قانون المالية لسنة 1981 لا سيما المادة 88 منه³.

¹ - الامر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1966 المتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة، جريدة رسمية عدد36 سنة 1966.

² - الامر رقم70-11 المؤرخ في22-01-1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة جريدة رسمية عدد 09سنة1970.

القانون رقم80-11 المؤرخ في 31ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981، جريدة رسمية عدد ³ - 54سنة1980.

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

-المحلات المهنية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات 1،2،3،4 من المادة 02 من القانون رقم 81_01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والحقوق التجارية المرتبطة بها ،والمعلقة أساسا بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة والتي آلت إليها بموجب القانون .

3-وجوب تسييب رفض التنازل :

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

4 -شروط الاستفادة من التنازل :

تخص المواد من 05الى 10 من القانون 81-01 دوما على الشروط الواجب توفر في المترشحين لاكتساب العقارات وتنص المواد من 11الى 28 على الاجراءات والهيئات المكلفة بإقرار التنازل.

5- الهيئة المكلفة بالإقرار التنازل :

هي اللجنة ما بين البلديات ، حيث قراراتها قابلة للطعن امام اللجنة الولائية للطعن ونصت المواد 33الى 36 عن اجراءات الطعن .

وبخصوص كيفية التنازل وتحرير العقد الاداري : فانه يمكن ان التنازل اما بدفع الثمن فورا او يكون بالتقسيط (25 سنة بالنسبة للمحلات ذات الاستعمال السكني و03سنوات للمحلات الاخرى غير المستعملة للسكن) وتتولى مديرية املاك الدولة بوصفها موثقا للدولة تحرير العقود .

ثانيا / الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن املاك الدولة

تتنوع الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن املاك الدولة بالنظر للجهة الادارية التي تنتظر الطعن .

1-اختصاص لجان الطعن الادارية :

- اختصاص لجنة الادارة .

- اختصاص اللجنة الوطنية .

2- اختصاص القاضي الإداري بمنازعات التنازل بمنازعات التنازل عن املاك الدولة

العقارية :

ان النظام القانوني للاملاك الوطنية الحاصة هو نظام مختلط يخضع اصلا لقواعد القانون الخاص ، لكنه كذلك يخضع لقواعد قانونية تستمد روحها من قواعد القانون العام ، وهذه الصيغة اكيد انها ستؤثر على النظام القضائي الخاضعة اليه هذه الاملاك ايضا .ويخصوص القضاء الاداري الفرنسي فيؤول الاختصاص للمحاكم العادية بالنسبة للمنازعات المتعلقة بالدومين الخاص للدولة ، والاستثناء خصوص العقود الادارية المتعلقة بالتنازل عن الدومين الخاص للقضاء الاداري حسب الاتجاه الحديث¹.

وقد اشارت المادة 01 و02 منه للاملاك التي سيتم التنازل عنها وهي مجموع السكنات المستلمة او الموضوعية حيز الاستغلال قبل اول جانفي 2004 ، هذا وقد صدر مؤخرا المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 8 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة ، او الموضوعية حيز الاستغلال قبل اول يناير سنة 2004 يقضي بتنازل الحكومة عن السكنات التي يشغلها المستاجرون المملوكة لدواوين الترقية و التسيير العقاري.

و يستفيد المستاجر من عملية جديدة تتمثل في الدفع بالتقسيط بعد الحصول على عقد الملكية².

الفرع الثاني: دعوى التعويض عن العقارات المنزوعة للمنفعة العامة

بعد صدور قرار التنازل تقوم الادارة باتباع جملة من الاجراءات لتضمن للمعني حصوله على التعويض المستحق و مع ذلك تتجم العديد من المنازعات خلال هذه المرحلة .

اولا/ الاجراءات الادارية المتبعة للحصول على التعويض : بعد اعداد الوالي قرار التنازل على اساس تقرير التقويم المعد من قبل ادارة املاك الدولة يبلغ هذا القرار الى المخاطب بنزع الملكية ،

¹ - مسعود شهبوب ،المبادئ العامة لنزاعات الادارية ،الهيئات و الاجراءات ،المرجع السابق ،ص408.

² - المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 اوت 2015 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 08 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط و كفيات تنازل عن الاملاك العقارية.

مع ايداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية ، وعلى المنزوع ملكيته ان يبدي رايه بشأن مبلغ التعويض المقترح في اجل خمسة عشر يوما ، و في حالة عدم قبوله لمبلغ التعويض له ان ينازع القرار المتضمن مبلغ التعويض .

ثانيا / الدعاوى القضائية المترتبة على ايداع مبلغ التعويض

يؤسس النزاع غالبا على ان الادارة لم تراعى قواعد العدل و الانصاف في تحديد التعويض او عدم تقرير التعويضات الاضافية¹.

1_ عدم مراعاة قواعد العدل و الإنصاف في تحديد التعويض :

ان مفهوم العدل و النصف في مجال نزع الملكية يراد به المقابل المالي نقدا²² كان ام عينا الذي تلتزم جهة الادارة بدفعه للمالك المنزوعة منه ملكيته وفقا لقرار نزع المنفعة العامة الذي يعد المصدر الاساسي للالتزام به .

و يرى جانب من الفقه ان مبلغ التعويض المستحق للمالك يجب ان يغطي كل الاضرار التي اصابته المنزوع ملكيته و ذلك على اساس ما سيلحق به من خسارة و ما يفوته من ربح³ ، حيث نجد التعويضات الرئيسية والتعويضات التبعية ، كما يوجد التعويض النقدي وكذا العيني

2-الجهة الملزمة بدفع التعويض :

بخصوص التطبيقات القضائية فالولاية كجهة نازعة للملكية حاولت في بعض الحالات التهرب من مسؤولية دفع التعويض ، مما جعل اشكالية بقاء قائمة امام عدم حسم المشرع الجزائري له 31 . و بالنتيجة ايد مجلس الدولة القرار مبدئيا مع تعديله بإخراج ولاية معسكر من الخصام و القضاء على الشركة الوطنية للسكك الحديدية المدخلة في الخصام ، بأدائها للمستأنف عليه التعويض المحكوم به . و يختص القاضي الاداري في فرنسا فس النظر في منازعات مسؤولية الادارة و اثارها التعويضية حين ممارستها لصلاحيات السلطة العامة حين اجراء عملية نزع الملكية²

¹ - احلام حراش (الاختصاص القضائي في المنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة)، دراسة مقارنة، مقال منشور ،بمجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الوادي، عدد 12 جاتفي 2016،ص 168.

² - ادريس بوزاد ،(دور القاضي الاداري في ارساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية) ،مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011، عدد 01،ص 151.

³ - ادريس بوزاد ،المرجع السابق، ص 151.

المبحث الثالث: منازعات ضمان المحافظة و الانتفاع بالعقار ومنازعات استرجاع عقارات الدولة التي يختص بها القضاء الاداري

المطلب الاول: منازعات ضمان المحافظة و الانتفاع بالعقار التي يختص بها القضاء الاداري
 لمالك الرقابة الحق في السهر على المحافظة على ملكيته و يحاول دوما ان يضمن سلامة العقار المنتفع به سواء عن طريق الخضوع للنصوص التشريعية التي تحمي حقه و الذي لا يملك تطبيقه في مواجهة الغير سوى عن طريق طرح منازعاته بهذا الخصوص على القضاء .
 فتكون مرحلة المحافظة على الحق العقاري من اصعب المراحل التي تعتري العقار و التي تطرح العديد من المنازعات على مستوى القضاء الاداري سواء ما تعلقت بالمحافظة على الحقوق و الملكيات العقارية التابعة للدولة في مواجهة الغير ، او المحافظة على الحقوق و الملكيات التابعة للأفراد في مواجهة الغير

الفرع الاول: منازعات ضمان و المحافظة و الانتفاع بالعقارات التابعة لدولة

تتنوع منازعات المحافظة على الحقوق العقارية التابعة للدولة امام القضاء الاداري بتنوع الحق المراد المحافظة عليه بين المنازعات استحقاق الملكية العقارية ، و التي من اهمها منازعات استحقاق ملكية المستثمرة الفلاحية ، منازعات استحقاق الملكية في اراضي العرش .

اولا: منازعات استحقاق الملكية العقارية التابعة للدولة التي يختص بها القضاء الاداري

هي التي يكون محلها المطالبة بملكية العقار و يتم رفعها من قبل كل شخص يملك سندات رسمية و مؤكدة و مثبتة لملكية الاراضي و العقارات .1.

1- دعوى استحقاق ملكية المستثمرة الفلاحية

تعد دعوى استحقاق الملكية العقارية من ابراز الدعاوى التي تمثل مظهر حماية هذه الملكية لذلك ينبغي تعريفها و معرفة كيفية تطبيقها في مجال المستثمرات الفلاحية

أ- **تعريف دعوى الاستحقاق :** ان دعوى الاستحقاق بصفة عامة هي الدعوة التي يكون محلها المطالبة بملكية الشيء عقارا كان او منقولاً فهي الدعوى التي تقوم بحماية الملكية ، كل مالك يطالب بملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى على الغير ¹¹ .

¹- نعيمة حاجي، المرجع السابق،ص211.

2- مجال تطبيق دعوى الاستحقاق في المستثمرة الفلاحية :

باعتبار ان المعيار العضوي هو الفاصل في مسألة الاختصاص النوعي للجهات القضائية الادارية تأسيسا عليه يعود الاختصاص للجهة القضائية الادارية بالفصل ي دعاوى الملكية و استحقاقها ، ترفع هذه الدعوى المستثمرة الفلاحية عند الاعتداء على جزء منها او كان يدعي الغير ان مستثمرة فلاحية قامت بالتعدي على ملكية الخاصة ، في هذه الحالة يقوم المدعي برفع دعوى لحماية حق ملكيتها ، وهي دعوى استحقاق الملكية التي تعد من وسائل حماية حق الملكية

إضافة إلى ذلك، أكدت المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة والعامة للدولة²². على أن الوزير المكلف بالمالية يختص بمتابعة الدعوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه في جميع الأملاك الوطنية الخاصة، وفقا للمادة 183 من المرسوم السالف الذكر، فإنه بإمكان الوزير المكلف بالمالية أن يكلف موظفي إدارة أملاك الدولة التي يخولهم قانونا بتمثيله في الدعاوى القضائية، هذا ما يتم في كل مرة يعين فيها وزير مالية جديد يقوم بإصدار قرار يمنح بموجبه توكيل عام لمديري أملاك الدولة أمام القضاء³³. إلا أن الغرفة العقارية للمحكمة العليا تمسكت باختصاصها في نزاع تعلق بالتشكيك في الملكية في القرار الصادر عنها بتاريخ 28-04-1999 جاء فيه . "حيث أن القضاة الموضوع لم ينفوا على المستثمرة الفلاحية المطعون ضدها صفة الشخص الاعتباري كما ذهب إليه الطعون خاصة و أن المادتين 13-14 من القانون 87-19 أقرت للمستثمرة الفلاحية صفة شركة أشخاص مدنية تتمتع بكامل الاهلية القانونية إنما إشتراط لصحة الدعوى المرفوعة ضدها أن تقتحم فيها الجهة المالكة لتعلق الدعوى بالملكية .

ثانيا: دعوى إستحقاق ملكية أراضي العرش التي يختص بها القضاء الإداري

للدولة الحق في أراضيها المسماة أراضي العرش و متى طالبت بها أوجب على القاضي الاستجابة لطلبها

¹ - عبد الرزاق احمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني الجديد - حق الملكية - ، المرجع السابق ، ص591.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة و العامة²

للدولة وتسييرها و بضبط كفييات ذلك ، الجريدة الرسمية عدد 60 ، الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991

³- سامية عامر، المرجع السابق ص77،

أولاً : تعريف أراضي العرش :

أراضي العرش هي الاراضي التي منحت من قبل الدايات الاتراك للقبائل و العروش الذي كانوا موالين لهم على سبيل الانتفاع الجماعي¹¹. يفهم من التعريف أن أراضي العرش بقيت تابعة ملكية للدولة و قد منحت حق الانتفاع فيها العروش التي كانت توالي الاستعمار الفرنسي و بالتالي فإن ما منح لهذه العروش حق الانتفاع و الاستغلال لهذه الاراضي و دعوى الاستحقاق الواردة عليها هي دعاوى ترفعها الدولة أو ترفع ضدها للمطالبة بملكية عقارات تابعة للدولة .

ثانياً :أنواع الدعاوى المتعلقة بإستحقاق ملكية أراضي العرش :

تتنوع المنازعات المتعلقة بإستحقاق أراضي العرش تبعا لإختلاف كيفية حيازة الأفراد لها و توجد منها المنازعات الآتية :

1- منازعات إستحقاق ملكية أراضي العرش المحرر بشأنها عقود رسمية أو مقررات إدارية : من بين المنازعات التي طرحت بكثرة في هذا المجال نجد المنازعات المتعلقة بالملكية في أراضي العرش التابعة للبلديات . لكن الملكية لهذه الأراضي تبقى للدولة ،فلقد أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا قرار بتاريخ 07-12-1994 تحت رقم 1136 جاء فيه²² . "أن أراضي العرش هي ملك للأفراد العرش كلهم".

-إعادة هذه الأراضي للشاغلين الاصليين لها دون تمييز و تعويض المستفيدين طبقا للقانون 87-19 نقديا أو عينيا

يتجلى حماية القضاء الإداري لملكية البلديات لأراضي العرش ذلك من خلال القرار الصادر عن مجلس الدولة³⁴ رقم 8062 و الذي خلاله رفض هذا الاخير النظر في دليل الاثبات المتمثل في العقد الرسمي الناقل للملكية ، إضافة إلى الشهادة التوثيقية التي تثبت إنتقال أرض العرش محل

¹- عمر حمدي باشا، زروقي ليلي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص197.

²- القرار غير منشور نقلا عن بن رقية بن يوف، المرجع السابق، ص75

³- أنظر القرار رقم 8062 المؤرخ في 07-01-2003 غير منشور ملحق رقم 09.

النزاع إلى الورثة و الذي من خلاله أيد مجلس الدولة القرار المستأنف الصادر عن مجلس قضاء بسكرة ابتداءً .

يستخلص من القرار أن مجلس الدولة سلك نفس مسلك المجلس القضائي و رغم أن أدلة الإثبات المقدمة و التي تحمل طابع الرسمية بما فيها عقد البيع المحرر أثناء الإحتلال الفرنسي (سنة 1931) إضافة إلى الشهادة التوثيقية المحررة من قبل الموثق التي تثبت إنتقال الملكية للورثة بشكل رسمي¹¹، إلا أن مجلس الدولة لم يناقش حجبتها ، وبحسبه أن مسألة أملاك الدولة ليسه محل نفاش ولا يمكن الإحتجاج بتملكها وقضى مجلس الدولة في قرار آخر بأبطال القرار المستأنف الصادرة عن مجلس قضاء بسكرة الذي رفض الدعوى التي رفعتها البلدية ضد حائز أرض عرش قد صنفت ضمن الأراضي المخصصة للرعي بموجب قرار من بتاريخ 16/02/1991 بهدف إخراجها من الأراض والمطالبة بالتعويض عن الضرر²²

ففي قرار مجلس الدولة صادر بتاريخ 10 جوان 2002 تحت رقم 3053 قضي بما يلي : " حيث هناك تعليمة صادرة عن وزير الفلاحة تحت رقم 323 بتاريخ 02 نوفمبر سنة 1992 جاء فيها أن كل الأراضي المسماة عرش أو كومينال ، تبقى ملكا للدولة ، ويحكمها قانون رقم 87_ 19 المؤرخ بتاريخ 08 ديسمبر سنة 1987 والقانون رقم 90_30 المؤرخ بتاريخ 01 ديسمبر 1990".³³

وقد أكد ذلك قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم 1032 صادر بتاريخ 24/11/2011⁴⁴

فحسب القرار السالف الذكر فإنه طالما ملكية هذه الأراضي تعود للدولة فإن صفة المالك لا تتوفر في محتلي الارض المصنفة كأرض عرش .

¹- تنص المادة 91-01 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري" على كل انتقال أو انشاء أو انقضاء حقوق عينية بمناسبة أو بفعل وفاة ضمن اجل المحددة المادة 99 يجب ان يثبتا بموجب شهادة توثيقية" وتعتبر ومن ثم السند المسرح لملكية عقارية الحقوق العينية للمتوفي .

²- قرار غير منشور رقم 10843 بتاريخ 16-09-2003 انظر الملحق 08.

³- انظر القرار رقم 3053 صادر عن الغرفة الرابعة، بتاريخ 10 ،مجلة مجلس الدولة، العدد02 سنة 2002 ،ص212.

⁴-- قرار غير منشور صادر عن الغرفة الرابعة القسم الاول عن مجلس الدولة ملحق رقم 06 .

الفرع الثاني: منازعات استحقاق أملاك الدولة المتعلقة بالتقادم المكسب او حررت بشأنها عقود شهرة

كثيرا ما ترفع الدولة ممثلة بهيئاتها الادارية دعوى استحقاق ملكيتها العقارية حررت بشأنها عقود شهرة ، او حاول الافراد اكتسابها بالتقادم المكسب .

اولا /منازعات استحقاق املاك الدولة حررت بشأنها عقود شهرة :

من بين الدعاوي التي ترفعها الدولة لضمان المحافظة على عقارتها هناك الدعاوي المتعلقة بعقود شهرة ، وقد ورد في ذلك العديد من القرارات من ما جاء في القرار الآتي :

"...طالما ان مصالح املاك الدولة اعترضت على عملية تحرير عقد الشهرة باعتبار ان القطعة الارضية كائنة ضمن الفوج 12 الذي كان اصلا ملكا للبلدية بعد اجراء التحقيق الجماعي المعد من طرف السلطات الاستعمارية عملا بالقانون المؤرخ في 28 افريل سنة 1987 لمنطقة بني عمران ، والذي اثبت ان المخطط المرفق بمستندات الدعوى وان الفوج رقم 12 تابع للبلدية ، بالتالي وعمالا بأحكام الفقرة الاولى من المادة 19 من المرسوم رقم 71-73 المؤرخ في 8 سبتمبر 1971 فان جميع املاك البلدية تدخل ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، وعليه فقد اصبحت ملكا للدولة ، تخضع للتشريعات والمبادئ المقرر لحمايتها ، ولاسيما مبدا عدم اكتساب التقادم ، كما تنص على ذلك فان الخبير قد توصل في خبرته ان لا يحوزون على اي سند او عقد ملكية ، مما يتعين ان القرار المستأنف غير صائب فيما قضى به "1.

ثانيا /منازعات استحقاق املاك الدولة المتعلقة بالتقادم المكسب :

ومن النزاعات المطروحة ايضا محاولة اكتساب الاملاك العامة بالتقادم المكسب رغم ان المادة 66 من القانون رقم 90_30 المؤرخ في 1990/12/01 لا تحيز ذلك وتعتبر هذه الحالة من اهم الحالات التي تتدخل فيها الدولة للمحافظة على عقاراتها وهو ما اكده القرار رقم 003053 الصادر عن الغرفة الرابعة جاء فيه " المبدأ ان املاك البلدية (كومينال) اصبحت من املاك الدولة تخضع لجميع التشريعات و المبادئ المقررة لحمايتها و لاسيما مبدا عدم اكتسابها عن طريق التقادم كما تنص على ذلك المادة 66 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 حيث ان هناك تعليم صادرة عن وزير الفلاحة تحت رقم 323 بتاريخ 1992/11/02 ، جاء فيها ان

كل الاراضي المسماة عرش او كومينال تبقى ملكا للدولة ، و تخضع لجميع التشريعات و المبادئ المقررة لحمايته و لا سيما مبدا عدم اكتسابها عن طريق التقادم كما تنص على ذلك المادة 66من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 ما يجعل القرار المستأنف غير صائب "12 .

المطلب الثاني: منازعات استرجاع عقارات الدولة

هناك منازعات تطرح على القضاء الاداري ، اين تطالب فيها الدولة باسترجاع املاكها التي استولى عليها الخواص ، وذلك ضمان لاستمرار الاملاك العامة العقارية و حفاظا عليها من الزوال من هذه المنازعات نجد ما يلي :

الفرع الاول: منازعات استرجاع ملكية المستثمرات الفلاحية من المستفيدين منها

يخول للوالي في مجال الدعوة استرجاع الملكية في اطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع نم فيتأخذ الاجراءات الكفيلة بحق الاسترجاع تلك الاراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي .

اولا/ استرجاع المستثمرة الفلاحية بسبب اسقاط حق الانتفاع الدائم :

خول القانون للوالي سلطة اتخاذ قرار بأسقاط حق الانتفاع او حل المستثمرة الفلاحية ، علما ان هذه الحالة تتعلق بالفترة السابقة على تحرير العقد الاداري المنشأ للمستثمرة الفلاحية كشركة مدنية حيث يمنح الوالي المختص اقليمي اي الارض للمستفيدين بموجب قرار اداري و عن الاسباب التي تؤدي الى اسقاط حقوق الانتفاع و اشار اليها القانون نجد :

- تحويل الطابع الفلاحي للأرض .

ثانيا /التخلي عن جزء من الاراضي المخصصة لفائدة الغير :

هذا التخلي يعتبر اخلايا بالالتزامات 21 وهذه الظاهرة تفشت كثيرا اذ تقوم البلديات بالاستحواذ على مساحات شاسعة من الاراضي الفلاحية التابعة للملاك الوطنية و تجزئتها ثم بيعها للخواص للبناء عليها خارج ادوات التعمير .

¹- انظر قرار رقم 003053 الصادر عن الغرفة الرابعة، المؤرخ في 10 -06-2002، مجلة مجلس الدولة ، العدد 02 سنة 2002، نص 212، 213.

²- عمر حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية المرجع السابق، ص109.

شروط و اجراءات ممارسة حق الاسترجاع :

طبقا للأحكام التعليمتين الوزاريتين للسيد الوزير الاول رقم 001 المؤرخ في 19 افريل 2010 ورقم 2 المؤرخ في 12 ماي 2013¹² تتعلقان باقتطاع اراضي الفلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية للتنمية المذكورتين اعلاه ، كاجراء قانوني مؤطر لعملية الاقتطاع في اطار هذه الاحكام في انتظار تعديل القانون رقم 08-16 مؤرخ في 03 أوت 2008 يتضمن التوجيه العقاري لا تجيز أحكامه بأي حال من الاحوال المساس بالأراضي الفلاحية .

و يتم إلغاء تصنيف هذه الاراضي المعنية بالإسترجاع من قبل اللجنة التقنية المخولة لهذا الغرض ، القرار النهائي لإلغاء التصنيف يتم النطق به من طرف مجلس وزاري مشترك ، حيازة الاراضي فور إعداد مقرر إلغاء تصنيفها و مقرر التعويض²¹، بما يتنافى و احكام قانون التوجيه العقاري رقم 90-25 المعدل والمتمم .

الفرع الثاني: منازعات إسترجاع العقارات التابعة للدولة إثر إنتهاء العقود الإدارية أو بسبب الإستيلاء عليها

تثار مسألة إسترجاع العقارات التابعة للدولة إثر إنتهاء العقود الإدارية العديد من المنازعات كما يلي :

-دعاوى استرجاع العقارات التابعة للدولة إثر إنتهاء العقود الإدارية :

إذا كان شغل الأماكن العمومية يتم بناء على إدارة السلطة المكلفة بتسييرها و التي قد تصب في شكل ترخيص أو عقد إمتياز ، فإن إلغاء الترخيص أو إنهاء عقد الإمتياز ينهي حق المستغلين من الشغل والذي يتوجب عليهم مغادرة الأملاك المشغولة وفي حالة العكس يعتبر الشغل غير مشروع

¹- تعليمية وزارية الوزير الاول رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق باقتطاع الاراضي الفلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية لتنمية.

² . - تعليمية وزارية (وزير الفلاحة والتنمية الريفية) رقم 244 مؤرخة في 13 افريل 2010 تتعرق باسترجاع الاراضي الفلاحية .²

،و يمثل إعتداء على املاك الدولة فيكون لها رفع دعوى لإسترجاع أملاكها العقارية ، عن طريق إستصدار قرارات الطرد مشمولة بالتنفيذ المعجل¹².

ومثالها ما أشار له القرار الصادر عن المجلس الدولة تحت رقم 11950 الصادر بتاريخ 09-03-2004 جاء فيه : "...حيث أن عقد الإمتياز التابع لأملاك الدولة هو عقد إداري تمنح بموجبه السلطة الإمتياز للمستغل ، بالإستغلال المؤقت لعقار تابع للأملاك الوطنية بشكل إستثنائي و بهدف محدد متواصل مقابل دفع إتاوة لكنه مؤقت و قابل للرجوع فيه ...و تبين من الوثائق المرفقة بأن عقد الإمتياز انتهت مدته وعليه فإن قضاة أول درجة قد أصابوا لما قضاوا بطرده من الأماكن هو وكل شاغل بإذنه"²¹.

حيث يتضح من هذا القرار الذي تطرق إلى جملة من النقاط الهامة فمن جهة عرف عقد الامتياز و هو يعد بمثابة تعريف قضائي لعقد الإمتياز .

ولكون عقد الإمتياز الوارد على عقار خاص و الذي نحن بصدد الحديث عنه يلقي على عاتق طرفي العقد إلتزامات ، فإذا أخل صاحب الإمتياز بالإلتزاماته يكون محل عقوبات قد تصل إلى إنهاء عقد الإمتياز قبل انتهاء مدته ، و هذا ما يسمى بالفسخ القضائي الذي ينهي عقد الإمتياز حتى تتمكن الإدارة من إسترجاع عقاراتها هذا ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 97-483³² ، كمايلي :

يفسخ عقد الإمتياز بالطرق القضائية إذا لم يفي صاحب الامتيازته كعدم إحترام بنود دفتر الشروط أو عدم تنفيذها " .

¹ - عرف جانب الباحثين منهم استاذ ناصر لباد عقد امتياز بأنه " عقد او اتفاق تكلف الادارة المانحة سواء الدولة او الولاية او البلدية بموجبه شخصا طبيعيا او شخصا معنويا من القانون العمومي او من الخاص يسمى صاحب الامتياز مرفق عمومي لمدة محددة راجع في ذلك :ناصر لباد الوجيز في البقانون الاداري ط 1، منشورات لباد ،الجزائر،2006، ص212.

² - مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كفيات منح حق الامتياز قطعة ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة في المساحات الاستصلاحية و اعبائه و شروطه ،جريدة رسمية 83 صادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.

³ - حنان ميساوي ،المرجع السابق، ص313.

و مادام أن دعوى فسخ عقد الإمتياز يرفعها مدير أملاك الدولة على مستوى الولاية ممثلاً للدولة، فحسب المعيار العضوي إضافة إلى كون عقد الإمتياز من العقود الإدارية يطبق عليها القانون الإداري تستلزم وحدة القاضي، حيث أن هذه المادة تستثني في فقرتها الثانية من حق الإسترجاع الأراضي التي كانت موضوع معاملات عقارية مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول التي تمت قبل الإستقلال خلال حرب التحرير مخالفة للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها ومن التطبيقات القضائية الواردة بالنسبة لوثائق ملف الاسترجاع تقديم سند الملكية أو الحيازة المستخرج من طرف مدير المصالح الفلاحية التابعة للولاية ، و ذلك في القرار الصادر عن مجلس الدولة تحت رقم 002457 ، الغرفة الأولى ، بتاريخ 9-07-2001 ، أين أصدر مجلس الدولة قراره في الشكل :

حيث لا يوجد بالملف ما يفيد أن القرار المستأنف ثم تبليغه مما يتعين هكذا قبول الاستئناف شكلاً. وفي الموضوع حيث ان الاستئناف الحالي يهدف إلى إلغاء القرارات المؤرخين على التوالي في 5-1-1999 و الفصل من جديد الحكم بفرض الدعوى ، حيث بالرجوع الى مستندات ملف الدعوى يظهر منها أنه بموجب عقد توثيقي حرر بتاريخ 12-09-1950 .

أجرت الشركة الفلاحية المسماة الشركة الجزائرية الكائن مقرها الاجتماعي بباريس و لمدة سنة قابلة للتجديد ضمناً .

حيث أن المرسوم 63-86 الصادر بتاريخ 9-03-1963 قد فصل في مسألة هذه الأراضي الواقعة تحت حماية الدولة ، الأراضي الفلاحية و إرجاعها للأصحابها الاصليين قد تم اعتماد بنص المادة 76 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري بالنسبة للأراضي التي كانت محل تأميم في إطار تطبيق أحكام الامر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية و إمتد مجال تطبيق هذا المبدأ إلى الأراضي التي كانت محل وضع تحت حماية الدولة بموجب المرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9-05-1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري المذكور أعلاه أشارت المادة 15 منه بأنه يرجع نهائياً كل الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة لملاكها الاصليين 11.

وحيث بقراءة جيدة لهذه النصوص فإن حق الإسترجاع حددته المادتان 76 و15 من القانون رقم 90-25 و الامر رقم 95-26 بوضع شروط معينة لتطبيقه منها أن يكون المعني بالأمر مالك أصلي للأرض محل الاسترجاع أو ذوي حقوقه، إلا ان شرطتم إغفاله في هذه الدعوى فضلا على ان المرسوم رقم 96-119 المؤرخ في 6-4-1996 المحدد لكيفيات الاسترجاع و التثبيت من الوثائق الاساسية و العامة وهي عقد الملكية للارض و قرار وضع الأرض تحت حماية الدولة .

منازعات إسترجاع العقارات الموضوعة تحت حماية الدولة :

فبخصوص الاراضي الموضوعة تحت حماية الدولة فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 63-168 المؤرخ في 09-05-1963 الذي وضع تحت حماية الدولة بعض الاملاك التي كان إستغلالها و إستعمالها يمس بالنظام العام¹¹ .

وتتشكل لجنة متساوية الأعضاء لدراسة الملفات التي تتضمن طلبات الإسترجاع المقدمة من الملاك الأصليين أو ذوي حقوقهم، وهو ما أكدته المادة 76 من قانون التوجيه العقاري و تبحث اللجنة فيما توافر الشروط التي نص عليها القانون .

وأن القضاء الإداري فصل في الكثير من ملفات الإسترجاع للأراضي الموضوعة تحت الحماية بعد أن زال سبب الوضع تحت الحماية ، فقد قام بإرجاع الأراضي إلى أصحابها الذين كانت لهم مواقف سياسية معادية للنظام الإشتراكي قبل التعديل الصادر بتاريخ 1995 وهو ما تجلى من خلال القرار الصادر عن الغرفة الإدارية للمحكمة العليا .

و المنازعات المتعلقة بالوضع تحت الحماية تخضع لنفس المبادئ المطبقة على إسترجاع الأراضي المؤممة و الأراضي المتبرع بها ، وقد ورد بهذا الخصوص قرارا عن المحكمة العليا بتاريخ 24-7-1999 تحت رقم 117973²¹ يقتضي بأن الوضع تحت الحماية -لا يعد نقلا للملكية - و إنما هو تسيير مؤقت يستجيب للاختيارات السياسية الظرفية " و إتخذت هذا القرار لعدة أسباب :

-الوقائع: بخصوص تقديم المقرر المطعون فيه.

¹-قرار رقم 003121 صادر بتاريخ 2002/06/10، مجلة مجلس الدولة 02 سنة 2002 ، ص169 . -

²- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2001، ص167.

حيث أن عدم تقديم القرار المطعون فيه مع العريضة الافتتاحية في آن واحد لا يمكن ان يعتبر سببا كافيا لعدم القبول .

حيث ان قضاة الدرجة الاولى المقتنعين باستحالة تقديم المقرر المطعون فيه من طرف الطاعن لعدم تبليغه له ، هم المخولون بإجبار الإدارة مصدرة القرار على تقديم نسخة منه .و كذا باستخلاص النتائج الواجب إستخلاصها عند الإقتضاء .

حيث أن من جهة أخرى يستخلص من وثائق ومستندات الملف أن المقرر المطعون فيه بلغ لأحد الطاعنين وليس إلى المسير كما هو منصوص عليه في القوانين الأساسية أي السيد (ح.ب) وأنه بالتالي فإن التبليغ الذي لم يتم بصورة صحيحة لمسير الشركة يبقى آجال الطعن مفتوحة فيما يتعلق بمسير الشركة .

حيث أن المقرر المطعون فيه اتخذ تطبيقا للمرسوم رقم 63-168 المؤرخ في 9-5-1963 المتضمن وضع الاموال المنقولة والعقارية تحت حماية الدولة .

حيث أن وضع هذه الأموال تحت حماية الدولة وفقا لهذا المرسوم لا يعد نقلا للملكية .

إن ما شهدته الجزائر في مجال الملكية العقارية الخاصة من مراحل تشريعية مختلفة ومتعددة وعلى رأسها الدستور الذي كفلها اتسمت بالمرونة وأحيانا أخرى بالتعقيد , أدى إلى بروز إشكاليات معقدة على مستوى القضاء لا سيما الإداري منه الذي عجز إيجاد حلول عادلة

في بعض الأحيان , ومن هنا وجب على الباحث في منازعات الملكية العقارية أن يعرف جيدا تواريخ القوانين وتواريخ سريانها ونفاذها على اعتبار أنها المرجع في إضفاء الصبغة القانونية لكل تصرف يتعلق بالملكية العقارية الخاصة , ومن هذا المنطلق وجب على الدولة إنشاء محاكم عقارية متخصصة تعنى بالنظر في المنازعات العقارية بمختلف أنواعها مع ضرورة تكوين إطارات قضائية تختص بالمادة العقارية على أن توفر لها وثائق العمل اللازمة لها , لان التخصص أصبح ضرورة ملحة لتكوين القاضي , مما يسمح بضمان فعالية أكثر للجهاز القضائي المكلف بالتدخل في احد أهم المجالات التي تشهد تطورات مستمرة.

كما يتعين على الدولة وبالخصوص السلطة التشريعية الممثلة في المجالس النيابية التي تم تجديدها مؤخرا أن تعمل على إعادة النظر في مجمل القوانين التي تحكم النظام العقاري المعمول به في بلادنا , من خلال جعل هذه القوانين مواكبة للتطورات العقارية الجارية وبالتالي المساهمة في إيجاد قوانين ملائمة من شأنها تسريع عملية التطهير العقاري البطيئة والتي تعتبر الوسيلة الفعالة في تسوية وضعية العقار والتي بموجبها يمكن تجسيد تطلع الدولة لتجسيد مشروع التوثيق العام الذي يتماشى مع إرادتها في التحكم السليم في مختلف المنازعات المطروحة على القضاء.

إن المجال العقاري يعد من المجالات التي كثرت فيها النزاعات العقارية, ويرجع ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأموال العقارية والتي تحدد ملكية الأفراد عن طريق مختلف التعاملات العقارية من بيع وشراء ومنها تعترف بأحكام الحيازة زد إلى ذلك الانقسام بين

الخاتمة

الهيئات القضائية حول تطبيق القوانين الخاصة بمثل هذه المنازعات أدت بشكل أو بآخر إلى انتشار العديد من القضايا وكثرتها والتي تؤول كلها للقضاء حتماً.

قائمة المصادر والمراجع

الكتب:

1. إدوارد عيد . موسوعة اصول المحاكمات والاثبات والتنفيذ ' الجزء الاول، مجلد 02، طبعة 2، 1993.
2. بن ريقة بن يوسف : شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الطبعة الاولى، الديوان الوطني لأشغال التربوية، الجزائر 2001.
3. جمال بوشنافة .شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
4. حمكي أمين عبد الهادي: إدارة شؤون موظفي الدولة، دار الفكر العربي للنشر والطبع القاهرة، دون سنة طبع.
5. خالد رامول : المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري ،قصر الكتاب ،دون بلد طبع ،دون سنة طبع.
6. سليمان محمد الطماوي: الوجيز :الوجيز في القانون الإداري- دراسة مقارنة- دار الفكر العربي، القاهرة، 1992.
7. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطبع والنشر، 2002.
8. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينة العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2004.
9. عبد الرزاق السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني . أسباب كسب الملكية، الجزء 9، منشأة المعارف، مصر، 2001.
10. عبد العزيز محمودي : اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ،منشورات بغدادي سنة 2010.
11. عمار عوابدي :القانون الاداري ،الجزء الثاني النشاط الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية ،طبعة 2002.
12. عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ،سنة 2001.
13. عمر حمدي باشا ،محررات شهادة الحيازة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
14. ليلي طلبة :الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2010.
15. مجيد خلفوني ،نظام الشهر العقاري في الجزائر ،الديون الوطني للأشغال التربوية ،الطبعة الاول ،سنة 2003.

قائمة المصادر والمراجع

16. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ' دون سنة الطبع '.
17. محمد مخلوفي : نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر طبعة أولى 2003.
18. ناصر لباد الوجيز في القانون الإداري ط 1، منشورات لباد، الجزائر، 2006.

المذكرات:

1. عبد الغاني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، سنة 2009، 2010.

المجلات والمدخلات:

1. احلام حراش (الاختصاص القضائي في المنازعات التعويض عن نزع الملكية للمنفعة العامة)، دراسة مقارنة، مقال منشور، بمجلة العلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق جامعة الوادي، عدد 12 جانفي 2016.
2. ادريس بوزاد، (دور القاضي الإداري في ارساء مبدأ العدل في التعويض عن نزع الملكية)، مقال منشور بالمجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011، عدد 01.
3. بومدين مندي، التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، مداخلة في اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القضاء الإداري المنظم من طرف مجلس الدولة بتاريخ 2015/04/02 بقاعة المحاضرات بالمحكمة العليا.
4. سهام بن دعاس، التحقيق العقاري والمنازعات الناجمة عنه، مداخلة بالملتقى الوطني الرابع حول الحفظ وشهر الحقوق العينية العقارية في الجزائر، بتاريخ 27-28 افريل 2011، كلية الحقوق جامعة الدكتور يحي فارس بالمدينة، الجزائر.
5. عماد الدين رحايمية (التحقيق العقاري كإجراء لاثبات الملكية العقارية الخاصة)، مقال منشور، بمجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد التاسع ماي سنة 2013.
6. نذير بيروت (معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بخصوص القانون 02-07 المؤرخ في 27-02-2007)، مقال منشور في مجلة المحكمة العليا، الإجتهد القضائي للفرقة العقارية، الجزء الثالث، صادر عن قسم الوثائق، لسنة 2010.

القرارات:

1. القرار رقم 3883 الصادرة بتاريخ 2004/07/24 المتضمنة كيفية معالجة أخطاء القياس، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

قائمة المصادر والمراجع

2. القرار رقم 4618 الصادرة بتاريخ 2004/09/04 تتضمن مجموعة من الإجراءات العملية العقارات في حساب مجهول الصادرة عن مديرية العامة لأملاك الوطنية.
3. القرار رقم 311854، الصادر بتاريخ 16-11-2005 نشرت القضاة عدد 59 سنة 2006.

القوانين:

1. القانون 07-02 المؤرخ في 26 فيفري 2006 المتضمن في تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري . الجريدة الرسمية عدد 82 لسنة 2007.
2. قانون 07-02 المتعلق بالتحقيق العقاري على ما يلي " في اكتشاف ترقيم على اساس تصريحات غير صحيحة او تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني ، ويقدم شكوى امام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية "
3. القانون 08-14 المتضمن قانون الاملاك الوطنية المؤرخ في 20-07-2008 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44 سنة 2008.
4. قانون 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21 سنة 2008
5. القانون 84-16 المؤرخ في 30-06-1984 المتعلق بالاملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، عدد 27 سنة 1984 ملغى، اول قانون ينظم املاك الدولة وينص على عدم جواز التصرف في الاملاك العمومية واكتسابها وحيازتها بالتقادم .
6. القانون التوجيهي العقاري 90-25 على أنه "تصفي الوضعية القانونية التي تنطبق على العقارات المعنية التي أسسها هذا القانون بمناسبة أشغال إعداد مسح الاراضي العام وتكوين السجل العقاري في البلدية المعنية بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12 ديسمبر 1975".
7. القانون التوجيهي العقاري 90-25 على أنه "لا يترتب على تسليم شهادة الحيازة تعبير في وضعية العقار القانوني".
8. القانون رقم 16-01 المؤرخ في 6-03-2016 المتضمن التعديل الدستوري الجريدة الرسمية عدد 14 سنة 2016.
9. القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن كيفية التنازل عن أملاك الدولة، الملغى بموجب المادة 40 نت القانون رقم 00-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 جريدة رسمية عدد 80 سنة 2000.
10. القانون رقم 80-11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981، جريدة رسمية عدد 54 سنة 1980.

قائمة المصادر والمراجع

الأوامر والمراسيم:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-254 على أنه "في حالة الاحتجاج على صفة الحائز أو الحائزين المقدم في الأجال المنصوص عليها في المادتين 10 و11
2. المرسوم التنفيذي رقم 76-62 المتعلق باعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 30 سنة 1962 على أنه: "إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ إنتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تليخ نشر هذا القرار .
3. المرسوم 76-63 المتضمن تأسيس السجل العقاري السالف الذكر على انه "يجب على المالكين والحائزين الاخرين للحقوق العينية ان يحضروا في عين المكان وان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء "
4. المرسوم التنفيذي رقم 03/269 المؤرخ في 07 اوت 2003 الذي يحدد شروط وكيفية التنازل عن الاملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل اول يناير 2004 جريدة رسمية عدد 48 سنة 2003
5. المرسوم التنفيذي رقم 15-211 المؤرخ في 11 اوت 2015 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 08 حمادى الثانية عام 1424 الموافق 7 غشت سنة 2003 الذي يحدد شروط وكيفيات تنازل عن الاملاك العقارية.
6. المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
7. تعليمة وزارية الوزير الاول رقم 02 مؤرخة في 12 ماي 2013 تتعلق باقتطاع الاراضي الفلاحية من اجل تلبية الحاجيات الضرورية المرتبطة بإنجاز مشاريع عمومية لتتمية.
8. الامر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1966 المتضمن انتقال الاملاك الشاغرة الى الدولة، جريدة رسمية عدد 36 سنة 1966.
9. الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب القانون 08-09 المحددة للإختصاص المحلي جريدة رسمية عدد سنة 1966
10. الامر رقم 70-11 المؤرخ في 22-01-1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة جريدة رسمية عدد 09 سنة 1970.
11. امر 71-73 المؤرخ في 08-11-1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية . الجريدة الرسمية عدد 97 لسنة 1971.
12. الأمر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975.

قائمة المصادر والمراجع

13. المرسوم رقم 63-76 الصادر بتاريخ 25-03-1976 يتعلق بإعداد مسح الاراضي العام المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 80-210 المؤرخ في 13-09-1980 وبالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 مايو 1993، الجريدة الرسمية عدد 30 سنة 1963.
14. المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25-03-1976 على ان : تستثنى القاعدة المدرجة في الفقرة الاولى من المادة 88 اعلاه عند الاجراء الاولي الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري والذي يتم تطبيقا للمواد 08 الى 18 من المرسوم عندما يكون حق لمتصرف او صاحب الحق الاخير ناتجا عن سند اكتسب تاريخا ثابتا قبل اول يناير 1971 .
15. الامر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1987، المتضمن للقانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 30 الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975.
16. المرسوم الرئاسي رقم 89-18 المؤرخ في 28 فبراير 1989 المتعلق بتعديل الدستور الموافق عليه بتاريخ 23-02-1989 الجريدة الرسمية عدد 09 الذي نص في المادة 49 على : الملكية الخاصة مضمونة . والتعديل الدستوري المؤرخ في 28 نوفمبر 1996 الجريدة الرسمية عدد 76
17. المرسوم تنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فيفري 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط منح هذه المساكن ،جريدة رسمية ،رقم 60 سنة 1989.
18. المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الاملاك الخاصة والعامه للدولة وتسييرها وبضبط كيفيات ذلك ،الجريدة الرسمية عدد 60 ،الصادر بتاريخ 24 نوفمبر 1991
19. مرسوم تنفيذي رقم 97-483 مؤرخ في 15 ديسمبر 1997 يحدد كيفيات منح حق الامتياز قطعة ارضية من الاملاك الوطنية الخاصة التابعة لدولة في المساحات الاستصلاحية واعبائه وشروطه ،جريدة رسمية 83 صادرة بتاريخ 17 ديسمبر 1997.
20. المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19-05-2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية الجريدة الرسمية عدد 26 لسنة 2008.
21. المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ 25-01-2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 لسنة 2015.
22. المرسوم تنفيذي 83-352 المؤرخ في 21-05-1983 المتعلق بسن اجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سند الملكية عن طريق التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية عدد 82 لسنة 2007 .
23. الامر 74-75 المؤرخ في 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الاراضي العام وتأسيس السجل العقاري الجريدة الرسمية عدد 92 لسنة 1975 .

	شكر
	اهداء
	الفصل الاول
	المبحث الاول : منازعات اثبات الحقوق والتصرفات العقارية التي يختص بها القاضي العادي .
	لمطلب الاول : منازعات اثبات الحقوق والتصرفات العقارية في المناطق غير الممسوحة التي يختص بها القاضي العادي
	الفرع الاول : المنازعات المتعلقة بشهادة الحيابة التي يختص بها القاضي العادي
	الفرع الثاني : منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي العادي
	المطلب الثاني: منازعات إثبات الحقوق و التصرفات العقارية في المناطق الممسوحة التي يختص بها القاضي العادي
	الفرع الاول: المنازعات الناشئة أثناء عملية المسح العقاري التي يختص بها القاضي العادي
	الفرع الثاني: المنازعات الناشئة بعد عملية المسح العقاري التي يختص بها القاضي العادي
	المبحث الثاني: منازعات ناشئة عن التسيير و التصرف في العقارات التي يختص بها القاضي العادي
	المطلب الاول : منازعات تسيير الاملاك العقارية - استعمال واستغلال - التي يختص بها القاضي العادي
	الفرع الاول : منازعات تسيير العقار الفلاحي التي يختص بها القاضي العادي
	الفرع الثاني : معايير تحديد اختصاص القضاء في مجال نزاعات المستثمرات الفلاحية
	المطلب الثاني: منازعات تسيير العقار الحضري التي يختص بها القاضي العادي:
	الفرع الاول: منازعات الملكية العقارية المشتركة التي يختص بها القضاء العادي:
	الفرع الثاني: منازعات ضمان المحافظة و الانتفاع بالعقارات التي يختص بها القاضي العادي .
	الفصل الثاني
	المبحث الأول : منازعات إثبات الحقوق و التصرفات العقارية في المناطق غير ممسوحة التي يختص بها القاضي الإداري
	المطلب الأول: منازعات شهادة الحيابة التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الأول: دعوى إلغاء شهادة الحيابة المرفوعة ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي
	الفرع الثاني : الطعن في قرار المحافظة العقاري بسبب شهر او عدم شهر شهادة الحيابة

الفهرس

	المطلب الثاني: منازعات التحقيق العقاري التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة من طرف المدير الولائي للحفاظ العقاري
	الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري المرفوعة ضد المحافظ العقاري
	الفرع الثالث: الطعن بالإلغاء في مقرر تسليم سند الملكية على أساس التحقيق العقاري
	المبحث الثاني: منازعات اثبات الحقوق العقارية في المناطق المسوحة التي يختص بها القاضي الإداري
	المطلب الأول: المنازعات المتعلقة بإجراءات سير عملية المسح العقاري التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الأول: منازعات متعلقة بأخطاء في القياس و حساب المساحات
	الفرع الثاني: منازعات ناشئة عن تسجيل عقارات في حساب مجهول
	المطلب الثاني : المنازعات المترتبة عن تأسيس السجل العقاري التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الأول: المنازعات الناشئة عن ايداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية
	المبحث الثالث: منازعات ناشئة عن التسيير و التصرف في العقارات التي يختص بها القاضي الإداري
	المطلب الأول: منازعات تسيير العقارات -الاستغلال و الاستعمال- التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الأول: منازعات استغلال العقارات التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الثاني: منازعات استغلال السكنات الوظيفية التي يختص بها القاضي الإداري
	المطلب الثاني: منازعات التصرف في الحقوق و الملكية العقارية التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الأول: منازعات التنازل عن املاك الدولة والبيع العقارية الاخرى التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الثاني: دعوى التعويض عن العقارات المنزوعة للمنفعة العامة التي يختص بها القاضي الإداري
	المبحث الثالث: منازعات ضمان المحافظة و الانتفاع بالعقار التي يختص بها القضاء الإداري
	المطلب الأول: منازعات ضمان و المحافظة و الانتفاع بالعقارات التابعة لدولة التي يختص بها لقاضي الإداري

الفهرس

	الفرع الاول : منازعات استحقاق الملكية العقارية التابعة للدولة امام القضاء الاداري .
	الفرع الثاني : منازعات استرجاع الملكية العقارية التابعة للدولة امام القضاء الاداري
	المطلب الاول: منازعات استحقاق الملكية العقارية التابعة للدولة التي يختص بها القضاء الاداري
	الفرع الاول: دعوى استحقاق ملكية المستثمرة الفلاحية التي يختص بها القاضي الإداري
	الفرع الثاني : دعوى إستحقاق ملكية أراضي العرش التي يختص بها القضاء الإداري
	الفرع الثالث: منازعات استحقاق أملاك الدولة المتعلقة بالتقادم المكسب او حررت بشأنها عقد شهرة
	لمطلب الثاني: المنازعات استرجاع عقارات الدولة التي يختص بها القاضي الاداري
	الفرع الاول: منازعات استرجاع ملكية المستثمرات الفلاحية من المستفيدين منها التي يختص بها القاضي الاداري