

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

المنازعات العقارية العامة

تحت إشراف: الدكتور خضري محمد

- إعداد الطالبين:

- شاوش ذوادي

- بادي محمد

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
فرشة كمال	استاذ محاضر أ	رئيسا
خضري محمد	استاذ محاضر أ	مشرفا و مقرا
ميهوب يزيد	استاذ محاضر أ	ممتحنا

السنة الجامعية

2022-2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"قَالَ رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي وَاخْلُفْ
عُقْدَةَ مِنِّ لِسَانِي يَفْقَهُوا قَوْلِي"

صدق الله العظيم

شكر ومحرفان

في البداية نحمد الله الذي اعطانا القوة والصبر
لإتمام هذا العمل العلمي المتواضع
ثم نتوجه بجزيل الشكر والامتنان الى الاستاذ
المحترم خضري محمد لقبوله الاشراف على هذه
المذكرة ، اذ لم يبخل علينا بإرشاداته
وتوجيهاته القيمة لإثراء هذا العمل رغم مشاغله
الكثيرة
كما نشكر اعضاء اللجنة الموقرة لقبولهم الاشراف
على المذكرة
ولا انسى ان اشكر كل من قدم لنا يد العون
من قريب او من بعيد في انجاز هذا العمل

الأهداء

نهدي هذا العمل المتواضع
الى جميع الباحثين في المجال العلمي و كل
أفراد الاسرة الجامعية في الجزائر
ونخص بالذكر الباحثين
في الحقل القانوني
و المنشغلين في مجال خدمة العلم
لتذليل الصعاب و تنوير دروب طلابه

مقدمة

يعرف العقار على أنه الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف وهذا ما أكده المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني الجزائري، ويتميز العقار بثلاث مميزات بالنظر إلى طبيعته فيعرف بأنه كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر لكيانها موقع ثابت غير متنقل فيشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونباتات و أشجار، و بالنظر إلى موضوعه عرفته المادة 681 من القانون المدني على أنه يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على العقار بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار.

أما الميزة الثالثة فهو عقار بالتخصيص حيث أنه يعرف على أنه منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله، ومخصصة له وهو ما جاءت به الفقرة 02 المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

كما نصت المادة 23 من القانون 90/25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري للأموال العقارية على اختلاف أنواعها إلى الأصناف القانونية التالية:

أ - الأملاك الوطنية.

ب - الأملاك الخاصة.

ج - الأملاك الوقفية.

وباعتبار العقار مسألة جوهرية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية والسياسية والقانونية له دور فعال في تنمية الاقتصاد الوطني لما تجنيه الدولة من فوائد، وفي هذا الإطار تعتبر الملكية العقارية والحقوق العقارية الأخرى من أهم الثروات التي يركز عليها النظام الاقتصادي للدولة.

ونظرا للتنافس الكبير بين الأفراد في طلب ملكية العقار وحمايته ورغم تدخل المشرع الجزائري من خلال وضع ترسانة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية بصفة عامة إلا أنها أفرزت عدة وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار، وهو ما أدى إلى وجود نزاعات كثيرة تطرح على الجهات القضائية المختلفة للفصل فيها.

كما تعرف المنازعات العقارية على أنها كل خلاف بين طرفين أو أكثر يكون موضوعه عقارا سواء كانت هذه المنازعات بين الأشخاص الطبيعية فيما بينها أو بينها وبين الدولة.

وتمر المنازعات العقارية أمام القضاء منذ تقديم عريضة افتتاح الدعوى التي يجب شهرها إلى غاية صدور الحكم فيها، أما فيما يتعلق بالاختصاص القضائي خاصة بعد الأخذ بالازدواجية القضائية وجب على المتقاضي أن يدرك و يحدد الجهة القضائية التي حولها القانون حق النظر في الدعوى سواء من الناحية النوعية أو الإقليمية.

إن المنازعات العقارية في التشريع الجزائري موضوع جد واسع وشاسع، يحتل الصدارة في المحاكم الجزائرية من حيث عدد القضايا المطروحة على مستواها سواء أمام جهات القضاء العادي أو جهات القضاء الإداري.

-أهمية الدراسة:-

تكمن أهمية دراسة موضوع المنازعات العقارية العامة في النقاط التالية:

- الأهمية الكبيرة التي يتميز بها الموضوع سواء من طرف الأفراد و العناية الكبيرة التي توليها الدولة الجزائرية له وما سخرت لذلك من مشاريع وترسانات قانونية تدل دلالة كبيرة وواضحة على أهمية الموضوع.

- المشاكل والتعقيدات التي تعرفها الجزائر في الوضعية القانونية للملكية العقارية نتيجة للفترة الاستعمارية التي مرت بها والتي استمرت آثارها إلى يومنا هذا.

- كثرت الفراغات القانونية في هذا المجال والصعوبات العملية التي يعرفها أصحاب المهنة من قضاة ومساعدى العدالة .

- تسليط الضوء على أسباب طول النزاعات على مستوى القضاء سواء العادى أو الإدارى.

- نظرا للتحويلات الاقتصادية و السياسية التي أثرت على السياسة العقارية، وهذا فى إطار السير فى إطار الاقتصاد الرقمة والحكومة الإلكترونية وهذا بدوره سبب و حافظ للبحث فى هذا الموضوع.

- ونظرا للتكوين غير المتخصص للقضاة حيث نجد تنازع الاختصاص القضائى بين القاضى الإدارى و القاضى العادى و كذلك قلة الدراسات فى هذا الموضوع.

وما يعنىنا فى هذا المقام هو منازعات الملكية العقارية الخاصة ومنازعات الأملاك الوطنية العامة والخاصة، وذلك فىما يتعلق بالمنازعات التى تدخل تحت ولاية القضاء الإدارى فقط.

- حدود الدراسة:

تتمثل حدود دراسة منازعات الملكية العقارية العامة فى منازعات الملكية الخاصة التى تدخل فى اختصاص القاضى الإدارى و منازعات الأملاك الوطنية العامة والخاصة و التى تدخل فى اختصاص القاضى الإدارى فقط أيضا، كما استثنينا من الدراسة منازعات الأملاك الوقفية و التى تدخل فى اختصاص القاضى العادى كأصل عام.

- أهداف الدراسة:

شح الدراسات التى تناولت هذا الموضوع بالتقسيم المتناول فى مذكرتنا و من شأنه اثرء الدراسات السابقة المتعلقة بالموضوع.

- إشكالية الدراسة:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في إيجاد حلول تشريعية و قضائية للمنازعات العقارية العامة التي تطرح على القضاء الإداري في مجال منازعات الملكية العقارية الخاصة و الأملاك الوطنية العامة و الخاصة؟

- منهج الدراسة:

سنحاول الاجابة على الاشكالية المطروحة وفق المنهج الوصفي من خلال توظيف اساليبه في تعريف الجانب النظري للدراسة و المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية و الاجتهادات القضائية و ابراز جوانبها الايجابية و جوانبها السلبية.

- صعوبات الدراسة:

نظرا لعمومية الدراسة وتشعبها و قلة الدراسات في هذا الموضوع خاصة فيما يتعلق باختصاص القاضي الإداري بالإضافة الى تناقضها في بعض الاحيان و تعارض بعضها مع القواعد العامة .

وفي سبيل الاجابة على الاشكالية المطروحة و تحقيق الأهداف المرجوة من الدراسة قسمنا المذكرة إلى فصلين: فصل أول يتناول بالدراسة المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري الذي ينقسم إلى مبحثين المبحث الأول
منازعات المتعلقة بالمساحات لأراضي في المبحث الثاني ال
منازعات المنازعة عن نزاع الملكية العقارية للمنفعة العامة و فصل ثان لمنازعات الأملاك الوطنية العامة و الخاصة،
المبحث الأول لمنازعات الأملاك الوطنية العامة و المبحث الثاني خصص لدراسة
منازعات الأملاك الوطنية الخاصة.

الفصل الأول

المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

تعد المنازعات الإدارية مختلف الإجراءات التي، يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء الإداري من اجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة، وهذه الإجراءات في الجزائر معظمها منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

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

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

بالنظر لكثرة المنازعات التي تطرح أمام القضاء الإداري، اقتصرنا في دارستنا لهذا الفصل على المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي في (المبحث الأول) ومنازعات الناجمة عن نزع الملكية العقارية للمنفعة العامة في (المبحث الثاني)

المبحث الأول

منازعات المسح العام للأراضي

تدخل المشرع الجزائري أمام الفوضى التي كانت تسود المنظومة العقارية، وبنظمتها كما جعلها حق دستوري مضمون قانوناً، فكل مساس أو تعدي من طرف الإدارة أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري على هذه الملكية العقارية، يترتب عليه قيام حق المضرور في رفع دعوى أمام القضاء الإداري لحل المنازعات.

عرفت عملية مسح الأراضي المقررة منذ السبعينات تأخر كبير، وقد نتج عنها فوضى وعدم استقرار المعاملات العقارية في الوسط الاجتماعي، إضافة إلى بعض الفراغات القانونية فكل هذه الأسباب أفرزت عدة نزاعات عقارية، سواء التي تطرح على الإدارة فيشكل تظلمات أما التي تطرح أمام الجهة القضائية في شكل دعاوى.

وعليه يختص القضاء الإداري بالنظر في عدة منازعات عقارية، من بينها التي سوف نقتصر عليها دراستنا في هذا المبحث، من خلال التطرق إلى المنازعات المتعلقة بإثبات الملكية العقارية الخاصة في (المطلب الأول)، والمنازعات المتعلقة بالشهر العقاري في (المطلب الثاني) وكذا المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري في (المطلب الثالث).

المطلب الأول

منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة

بانتظار تعميم عمليات المسح العام للأراضي، التي بموجبها يتم توسيع دائرة تطبيق نظام الشهر العيني، فإنه بات من الضروري أن يستمر العمل بصفة مؤقتة، بنظام الشهر الشخصي إلى غاية الانتهاء من عمليات المسح العام على مجموع النواب الوطني، الأمر الذي أدى إلى تحرير سندات محددة لإثبات الملكية العقارية.

أقر المشرع الجزائري عدة وسائل وآليات تمكن كل حائز قانوني من الحصول على سندات لإثبات حيازته، وقد نشأت عنها عدة نزاعات قضائية، ولسد العيوب التي رتبها عقد الشهرة على أساس انه مبني على مجرد تصريحات الحائز، للعقار أمام الموثق الأمر الذي أدى إلى نشوب نزاعات حول مدى شرعية ملكيته من عدمها، قد قام المشرع الجزائري بإصدار قانون رقم 02/ 07 المؤرخ في 2007/02/07 المتضمن تأسيس إجراءات لمعاينة حق الملكية، و تسليم سندات الملكية العقارية بمختلف أنواعها، لاسيما أن إجراءات المسح العقاري في بلادنا تتسم بالبطء وعدم الفعالية و بعدها قام المشرع الجزائري بإصدار مرسوم تنفيذي رقم 174 / 08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، لذا سوف نتناول في هذا المطلب منازعات شهادة الحيازة في (الفرع الأول)، ومنازعات التحقيق العقاري في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات شهادة الحيازة

يطرح الطابع القانوني لشهادة الحيازة كسند حيازي مؤقت¹، قائم على مجرد تصريح شرفي للحائز مدعم بشهادة شهود وما يترتب عنها من صلاحيات هامة للمستفيد، كالحصول على رخصة البناء، وترتيب رهن عقاري من الدرجة الأولى لفائدة المؤسسات

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ط 7، دار هومه الجزائر، 2011، ص 133.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

المالية، منازعات قضائية نظرا للإجراءات الإدارية البسيطة والفراغات القانونية التي تتميز بها، بالرغم من السلطات الخطيرة التي أعطيت للمستفيد منها، التي قد تضر بالمالك الحقيقي عند ظهوره والذي له الادعاء بحقوق عينية عقارية على العقار محل السند الحيازي، ويختص القضاء الإداري في منازعات شهادة الحيازة في حالتين:
-حالة مخاصمة رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار هذا السند (أولا)
-حالة الطعن في قرارات المحافظ العقاري (ثانيا)¹.

أولاً: منازعات إلغاء شهادة الحيازة

نص المادة 40 من ق.ت.ع على مايلي : « يسلم شهادة الحيازة رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين طبقاً لكيفيات تحدد عن طريق التنظيم...» نستنتج من هذه المادة أن شهادة الحيازة سند إداري، يسلمها رئيس المجلس البلدي بناء على طلب الحائز أو الحائزين بإتباع إجراءات منظمة لها².

يتمتع المالك الحقيقي الذي يكون بيده سند ملكية مشهورة، بحق المبادرة في رفع دعوى قضائية ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي، سلم شهادة الحيازة، وذلك أمام المحكمة الإدارية المختصة، للمطالبة بإلغاء هذه الشهادة مع التعويض المناسب عن الأضرار، التي يمكن أن تلحق به من جراء عملية البناء أو الرهن العقاري، ومثال ذلك كأن يكون للشخص (أ) سند الملكية وهو مقيم في الخارج وبعد عودته إلى موطن عقاره دام غيابه 10 سنوات، يتفاجأ بوجود شخص آخر (ب) يحتل عقاره، فينشأ نزاع بين الطرفين حيث يتمسك الشخص (أ) بتملكه للعقار عن طريق شهادة حيازة مقدمة له من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، أما الطرف (ب) يتمسك بحقه على أساس سند الملكية ويطالب بإلغاء شهادة الحيازة المقدمة للشخص (أ).

فإذا تقدم أحد طرفي الدعوى، بطلب يرمي إلى إلغاء شهادة الحيازة أمام القضاء العقاري فيجب القضاء بعدم الاختصاص النوعي، لأن هذه الشهادة لها وصف القرار الإداري لصدورها عن الممثل القانوني أو المسؤول الأول عن البلدية، فيؤول الاختصاص القضائي

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية شرح مفصل للأشياء والأموال، ط 3 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 950.

² - مجيد خلفوني، شهادة الحيازة و تطبيقاتها، الفكر البرلماني عدد 16، 2007، ص 92

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

للقاضي الإداري في هذا المجال، باتخاذ قرارات قضائية بإلغاء أو عدم إلغاء هذه الشهادة، وفقا للمعيار العضوي الذي كرسه المشرع الجزائري للتمييز بين الاختصاص القضائي العادي والإداري وهذا منصوص عليه المادة 800 ق.إ.م.أ.ج.¹.

إن إلغاء هذه الشهادة الإدارية لا يكون بأثر رجعي، ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز، قد قام بها لفائدة الغير حسن النية، وطلب الإلغاء ملزم بالتصرفات التي يكون الحائز أو صاحب الحيازة قد قام بها في حدود صلاحياته وفي ذلك حماية للغير حسن النية² كما أن الأحكام القضائية تحكم فقط بإلغاء شهادة الحيازة المشهورة دون أن تشير إلى التصرفات التي تكون قد رتبها.

ثانيا: الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بشهر شهادة الحيازة

يصدر المحافظ العقاري قرارات إدارية، سواء تعلق الأمر بقبول إجراء الشهر أم برفضه فبمقتضى أحكام المادة 22 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ 12/12/1975 المتضمن مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري³، يتولى المحافظ العقاري مهمة التحقيق في هوية وأهلية الاطراف، وفي صحة الاوراق المطلوبة قصد الإشهار، وحتى التأكد من توفر الشروط اللازمة والمنصوص عليها قانونا قام بإجراء الشهر. حتى ترتب شهادة الحيازة آثارها القانونية يجب أن تسجل لدى مصلحة التسجيل والطابع وشهرها لدى المحافظة العقارية⁴ ونصت المادة 39 من ق.ت.ع على مايلي " يمكن كل شخص أن يحصل على سند حسب مفهوم المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/06/1975 حيازي يسمى شهادة حيازة وهي تخضع للتسجيل والإشهار العقاري وإذا ثبت أن المحافظ العقاري قام على إشهار شهادة الحيازة على خلاف ماقررته المادة 39 من ق.ت.ع، كتحريرها على أراضي الملك الخاص، التي شملتها عملية المسح العام.

¹ - المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية و الادارية الجزائري

² - عمر محمد بياشواو ليلنزيروفي، المنازعات العقارية، دار هو مه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 200 .

³ - الامر رقم 74/75 مؤرخ في 12/نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تسجيل السجل العقاري.

⁴ - جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص 85.

أو الأراضي التي تم تحرير بشأنها عقودا، فان سلوكه يشكل خرقا للأحكام التشريعية والتنظيمية وتصرفه هذا يعبر عن سوء نيته، في عرض نفسه إلى مساءلة تأديبية وقضائية نتيجة ماقد ينجم عنه من أضراربالغة لصاحب الاراضي الأصلية. تطبيقا لنص المادة 24 من الامر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 أن تصرف المحافظ العقاري في هذه الحالة، يعتبر قرارا إداريا قابلا للطعن فيه عن طريقا لقضاء، فيملئ للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا (3) ضد قرار المحافظ العقاري الذي قام بشهرشهادة الحيازة رغم امتلاك المالك سند مشهر، ويمكن له الطعن في قرارات المحافظ العقاري، وصاحب الصفة التي ترفع ضده الدعوى هوالمدير الولائي للحفظ العقاري الذي يتبع له المحافظ العقاري.

الفرع الثاني

منازعات التحقيق العقاري

تقتضي عملية معاينة حق الملكية العقارية، وتسليم سندات الملكية ضرورة تنقل المحقق العقاري إلى الميدان لمعاينة الحيازة القانونية لصاحب الطلب، ومراعاة حقوق الملاك والحائزين المجاورين بما فيها حماية أملاك الدولة، والجماعات المحلية والأوقاف. تنتهي عملية المعاينة بإعداد محضر مؤقت يعليقه لمدة ثلاثين (30) يوما، يبدأسريانها بعد ثمانية أيام (08) ولقد عالج قانون 07-02 وكذا المرسوم التنفيذي. رقم 147-08 المنازعات التي قد تثور بشأن عملية التحقيق العقاري سواء أثناء سيرإجراءات التحقيق أوحتى بعده وهذا ما سنتطرق إليه فيمايلي.

أولا: المنازعات أمام مديرالحفظ العقاري

إن نتائج التحقيق المؤقتة المضمنة في المحضرالمؤقت الخاضع لعملية التعليق الواسع على مستوى بلدية موقع العقار، يمكن أن المنازعة فيه، في الآجال القانونية من قبل ذوي الشأن بتقديمها الاعتراض كمرحلة أولى، ثم يتم دراستها من قبل المحقق

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

العقاري الذي يستدعي الاطراف للجلسة التي، قد تتوجب تحرير محضر صلح أو محضر عدم الصلح، ونعرض هذه الاجراءات كالاتي:

1- تقديم الاعتراض: تتم عمليات التحقيق العقاري تحت سلطة ومراقبة مسؤول مصالح الحفظ العقاري المختص إقليميا، في طلب الحائز فتح تحقيق عقاري، ثم يعين المدير محققا عقاري المباشرة عمليات التحقيق والتحري، والمعaine الميدانية مع المستفيد من هذا الإجراء والملاك المجاورين (وتنتهي العملية بإعداد محضرا مؤقتا ومحضرا نهائيا)¹. بعد تحرير المحضر المؤقت، وإعلانه عن طريق الإلصاق في ظل احترام المدة المحددة قانونا، تتم الاحتجاجات والاعتراضات المقدمة أثناء التحقيق العقاري بحضور المعارض شخصيا أمام المحقق العقاري، الذي يحدد جلسة الصلح في ثمانية (8) أيام على الأكثر من تاريخ تقديم الاحتجاجات أو الاعتراضات².

تستوجب عملية تلقي الاعتراضات، فتح سجل خاص لهذا الغرض على مستوى مصالح الحفظ العقاري الولائي مرقما، ومؤشرا تسلسليا لتقييد هذه الاعتراضات³. يقوم المحقق العقاري عند الاقتضاء، بالانتقال من جديد إلى عين المكان قصد دراسة الاحتجاجات أو الاعتراضات المثارة، من طرف الملاك أو الحائزين المجاورين أو كل مدع آخر لأي حق عيني على العقار المعني⁴، قد يتم تقديم الاحتجاج عن طريق إرسال، أو تبليغ الاعتراضات لمصالح مديرية الحفظ العقاري المختصة، وذلك بموجب رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، وتقدم هذه الاعتراضات في جميع الأحوال خلال أجل ثلاثين (30) يوما التي يبدأ سريانها ثمانية (8) أيام بعد بداية أجل الإصاق المحضر المؤقت.

¹ - عبدالعزيز محمودي، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، ط2، دار بغداد للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.

² - مليكش نصيرة، و غليس علاوة، التحقيق العقاري في ظل القانون رقم 07-02، مذكرة لنيل شهادة ماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة عبدالرحمان ميرة، بجاية 2014-2015، ص 47.

³ - المادة 11 من القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

⁴ - بوجمعة صويح، دراسة في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم مستندات لملكية عن طريق تحقيق عقاري، المحاماة، عدد 06، 2007، ص 14.

2- تحرير محضر الصلح أو عدم الصلح:

بعد القيام بجلسة الصلح يتوجب على المحقق العقاري أن يحرر إثرها محضر صلح أو عدم الصلح¹، فإذا تم الاتفاق بين أطراف النزاع يعد المحقق محضر الصلح، ومحضرا نهائيا يسلمه إلى المدير الولائي مرفقا بالملف مع تقرير مفصل أما إذا فشلت المحاولة يعد المحقق العقاري محضر عدم الصلح يسلمه للأطراف فورا، وفي هذه الحالة يجب لمن أثار الاحتجاج أو الاعتراض في أجل شهرين (20) من تاريخ تحرير هذا المحضر رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

3- يجب شهر الدعوى القضائية أمام المحافظة العقارية المختصة: خلال ثمانية أيام على الأكثر التي تلي الأجل المحدد لتقديمها وهو شهرين² وللحفاظة العقارية التأكد من احترام آجال طلبات إشهار الدعاوي العقارية، وذلك بحصولها على محضر عدم الصلح من طرف المحقق العقاري الذي يرسل لها نسخة من ذلك المحضر، فإذا لم تشهر الدعوى خلال ثمانية أيام المقررة قانونا تتم مواصلة إجراءات التحقيق العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار الاعتراضات والاحتجاجات المقدمة سلفا³.

ثانيا : المنازعات أماما لقاضي الإداري

- نصت المادة 17 من القانون 07-02 على مايلي: «إذا لم يفض التحقيق العقاري نتيجة، يعد مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي، مقرر امسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري. يكون المقرر المذكور أعلاه قابلا للطعن أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، خلال الآجال المقرر قانونيا.

يبلغ مقرر الرفض، حسب الحالة، إلى المعني أو الوالي، في اجل قصاه ستة (6) أشهر، ابتداء من تاريخ إيداع الطلب المنصوص عليه في المادة 4 أعلاه⁴.

¹- مسعود روبيصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية في القانون العقاري. كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009، ص 81.

²- محمد كنانة، شهر الدعاوي القضائية، مجلة مجلس الدولة عدد 7، 2005، ص 53.

³- حاز معزوي، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 20.

⁴- المادة 17 من القانون 07-02، المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

حسب هذه المادة نجد أن المشرع الجزائري، قد حسم موقفه فيما يخص المنازعات التي تثار بعد نهاية التحقيق العقاري، فالمدير الولائي للحفظ العقاري ملزم عندما لا يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة، إذا كان صاحب الطلب لا تتوفر فيه شروط التقادم المكسب، أن يحرر مقررًا مسببًا برفض الترقيم العقاري ويبلغ القرار إلى المعني أو المعنيين الحائزين في حالة الاجراء الفردي، أو للوالي عند الاجراء الجماعي، وعلى هذا الأساس يمكن مباشرة إجراءات التقاضي عن طريق دعوى إدارية.

ترفع أمام المحكمة الإدارية المختصة طبقاً لأحكام المادة 800 من ق.إ.م.إ.ج¹.

بما أن مقرر رفض الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري الذي، يعد موظفاً تابعاً لوزارة المالية ومعينا بموجب مرسوم رئاسي، فإن هذا المقرر يعد قراراً إدارياً قابلاً للطعن فيه أمام القضاء الإداري، ويختص بها القاضي العقاري² ولصاحب المصلحة رفع دعوى خلال 4 أشهر تسري ابتداءً من تاريخ التبليغ، فيبلغ مقرر رفض الترقيم للمعني أو الوالي في أجل، أقصاه 6 أشهر ابتداءً من تاريخ إيداع طلب التحقيق العقاري³.

وتخضع عريضة فإتتاح الدعوى لعملية الشهر العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة تحت طائلة عدم قبوله اشكلاً، كما أنه في حالة اكتشاف ترقيم تم على أساس تصريحات كاذبة أو تقديم لوثائق مزورة، يقوم مسؤول مصلحة الحفظ العقاري الولائي، بإيداع شكوى أمام المحكمة الجزائية سواء أمام وكيل الجمهورية أو أمام الضبطية القضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني المزور، ويقوم وكيل الجمهورية بتحريك دعوى عمومية وهذا تطبيقاً للمادة 18 من قانون 07-02⁴.

¹ - مليكش نصيرة، وجليس علاوة، المرجع السابق، ص 49.

² - Christian LAVAILLE, « Le Juge Administratif Et L'exception De Propriété » R.F.D.A , 2004 , p498.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 226.

⁴ - تنص المادة 18 من القانون 07 - 02 المتضمن تأسييس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسلم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري على مايلي : « في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول المحافظ العقاري الولائي، برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك دعوى عمومية. »

المطلب الثاني

المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري

نظر الأهمية البالغة التي تتميز بها الملكية العقارية في الحياة الاجتماعية، مما أدى بالمجتمعات إلى تنظيمها وضبطها، من اجلا استقرار المعاملات العقارية، فرأت أن السبيل إلى ذلك هو شهر وإعلان مختلف التصرفات، والحقوق العقارية إلى الكافة حتى تستطيع كل متعامل على العقار، معرفتم اله من حقوق وماعليه من الالتزامات ونظرا للتطورات، التي عرفها المجتمع الجزائري في مختلف المجالات أدت إلى ظهور نظامين أساسيين للشهر العقاري.

يعرف النظام الأول بنظام الشهر الشخصي وهو من أقدم أنظمة الشهر العقاري، ويقوم على فكرة وجود سجل عام أوسج لت في البلد الواحد، يرصد بها التصرفات التي تود على العقارات فيتم التسجيل على أساس أسماء الأشخاص¹.

أما النظام الثاني هو نظام الشهر العيني، وهو الذي أخذ به المشرع الجزائري فهو يرتكز

على العقار محل التصرف، ويتميز بمسك سجل خاص لدى مصلحة الشهر تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تدون فيها كل التصرفات، التي عليه مع تحديد موقعه وحدوده وينتقل الحق العيني بالتسجيل ولو كان التصرف معيبا، لأن التسجيل يطهر عيوب التصرف، إلا أنه رغم المميزات التي يتمتع بها هذا النظام، فهو يعرف عدة خلافات وإشكالات في الحياة العملية.

لذا سوف نتطرق من خلال دراستنا لهذا لمطلب إلى منازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي في (الفرع الأول) والمنازعات المتعلقة بالقيود قبل وأثناء إنشاء البطاقات العقارية في (الفرع الثاني).

¹ عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقهاء، دار المطبوعات الجامعية، 1986 ، ص 04

الفرع الأول

المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي

بدأت عملية المسح العام للأراضي في الجزائر منذ وقت طويل، إلا أنه لم تنته بعد ويعود السبب في ذلك إلى الظروف الاجتماعية والاقتصادية والسياسية التي مرت بها، وكذا إلى بطء الإجراءات والتكاليف الباهظة التي تتطلبها.

لم يعطي المشرع الجزائري تعريفا واضحا خاصا بعملية المسح كبقية التشريعات، بل جاء شاملا وذلك حسب المادة 02 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري⁽¹⁾، وترك ذلك للفقهاء الذي عرفها بأنها عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، المتعلقة بموقعه وصدوره وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المتعلقة به على نحو ثابت ونهائي.

ومن التعريف التشريعي السابق نطرح تساؤل

- ما الموضوع الذي تنصب عليه عملية المسح العقاري؟

- وهل الأراضي فقط هي المعنية؟

وعليه فإن عملية المسح العام للأراضي، أفرزت عدة منازعات سواء بالنسبة لإعداد المخططات أو بالنسبة للوثائق المتعلقة بالعملية، وفتح مجال للطعن في هذه الوثائق والاعتراض عليها أمام لجنة المسح (أولا) ثم أمام الجهات القضائية (ثانيا).

أولاً: المنازعات الإدارية في وثائق المسح العام

بعد الانتهاء من عملية مسح كل المناطق العقارية، يتم إيداع مخطط مسح الأراضي والوثائق الملحقة به طيلة شهر على الأقل بمقر البلدية، حتى يسمح للمعنيين الاطلاع عليها، بذلك تنتهي عملية المسح وتبدأ مرحلة تلقي الاعتراضات والشكاوي، التي يفصل

¹ - تنص المادة 2 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي : إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات و يكون أساسا ماديا للسجل العقاري

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

فيها إداريا من طرف لجنة المسح، وهذا عن طريق محاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة بشأنها قبل عرضها على الجهات القضائية المختصة.

فيما يخص تلقي الاعتراضات وأجلها نصت المادة 10 من المرسوم رقم 62/76 على ما يلي: « يجب على المالكين و الحائزين الآخرين للحقوق العينية أن يحضروا في عين المكان وان يدلوا بملاحظاتهم عند الاقتضاء»، غير أنه قد لا يتمكنوا من الحضور لظرف معين، ومنه يحرمون، من الإدلاء بملاحظاتهم في وقتها أو تمكنوا من الإدلاء بها، ولم تأخذ بعين الاعتبار من طرف فريق المسح، لذلك رأى المشرع الجزائري ضرورة تمكينهم من تقديم اعتراضاتهم لاحقا بعد إيداع الوثائق المتعلقة بالمسح¹.

بعد إيداع مخططات المسح والوثائق الملحقة له بمقر البلدية المعنية، يمكن الاطلاع عليها طيلة مدة شهر من تاريخ إيداعها، ويمكنه من تقديم شكوى إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، إما كتابيا أو شفويا يكون موضوعها المطالبة بحق فات صاحبه المطالب ةبه، أثناء عمليات المسح أو ينصرب على حق الملكية أو على الحدود... الخ.

إن لجنة المسح العام ترأسها قاضي، ويتمثل مهامها في فحص الشكوى وإعطاء رأيها فيها وذلك وفقا للمادة 12 من المرسوم رقم 62/76²، وتحاول الصلح بين الأطراف المتنازعة قبل اللجوء إلى المحكمة، أما إذا فشلت في ذلك تمنح مدة 3 أشهر للأطراف م نأجل الاتفاق على الحد المتوصل إليه أو من أجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

ثانيا : المنازعات في وثائق المسح العام

نصت المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 62/76 على ما يلي " يعطى أجل قدره ثلاثة (3) أشهر فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، إلى المالكين من أجل الاتفاق على حدودهم من اجل رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

¹ - عمار بوضياف، المسح العقاري و إشكالاته القانونية، منشور في مجلة العلوم الإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي تبسي، الجزائر، 2006، ص 41.
² - تنص المادة 12 من المرسوم 62/76 على ما يلي " إن الشكاوى التي تقدم عند الاقتضاء أثناء الأجل المنصوص عليه في المادة 11 أعلاه، تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطي رأيها فيما يخص الشكاوى ...".

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

وعند انقضاء هذا الأجل فان الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصبح نهائية ماعدى الغلط المادي المعترف به وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه وبين جيرانه المباشرين وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المسحية، تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي.

نستنتج من هذه المادة بأنه يعطى أجل 3 أشهر للمالكين فيما يخص الأجزاء المتنازع فيها، من أجل الاتفاق على الحدود أرفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً للفصل في النزاع، وذلك حق للطرف المتضرر في القضية غير أن اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة للفصل في منازعات الشهر العقاري، تخضع لعدة قواعد تعتبر أساسية وتتمثل في:

- **القاعدة الأولى:** تتعلق بمجال اختصاص القضاء، وبالرجوع إلى نص المادة 14 المذكورة أعلاه، يظهر مجالها لدى الفصل في النزاع الذي لم تتمكن لجنة المسح من حله كأن يكون النزاع حول الحدود أو قد يثور بين مطالبين من نفس الحق على العقار، بسندات قانونية مختلفة القيمة، و يجب أن ترفع الدعوى خلال مدة 3 أشهر.

- **القاعدة الثانية:** تتعلق بطبيعة الاختصاص حيث أشارت المادة 14 من المرسوم التنفيذي 62/76¹ إلى وجوب رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة إقليمياً، علماً أن النص باللغة الفرنسية لم يحدد طبيعة هذا الاختصاص، أما الاختصاص النوعي فهو القسم العقاري، أما إذا كان أحد الطرفين شخص من أشخاص القانون العام يؤول إلى القضاء الإداري استناداً إلى القواعد العامة في الاختصاص القضائي.

- **القاعدة الثالثة:** تتعلق بالقوة الثبوتية لمحضر المسح، ولقد نصت المادة 14 من المرسوم السالف الذكر أنه، بعد انتهاء أجل 3 أشهر تصبح الحدود المؤقت نهائية، أي لا يجوز الرجوع عنها إلا في حالتين هما:

- **الغلط المادي:** إن السجل العيني رغم دقة إجراءاته فإنه لا يخلو من الأخطاء الأمر الذي

¹ -Article 14 paragraphe 1 du Décret n° 76-62 : « En ce qui concerne les parties en litige, un délai de 3 mois est donné aux propriétaires pour s'accorder sur leurs limites ou pour introduire une action devant la juridiction compétente... »

تنبه له المرسوم بجواز إعادة النظر في محاضر المسح على وجود غلط مادي.

- **ظهور المالك الحقيقي:** يقوم السجل العيني على مبدأ قوة إثبات لصحة البيانات الواردة فيه وأنه لا يقبل في إثبات أصل الملكية أو الحق العيني سوى ماورد في صحيفة الوحدة العقارية فصاحب المركز القانوني أجاز له بموجب المادة 14 الطعن في صحة البيانات الواردة في السجل العيني.

الفرع الثاني

المنازعات المتعلقة بالقيود قبل وأثناء إنشاء البطاقة العقارية

يعرف القيد أنه مجموعة إجراءات وقواعد قانونية وتقنية، والمشرع الجزائري منح عدة صلاحيات للمحافظ العقاري في نظام الشهر العيني،¹ من بينها يتول لترقيم العقارات الممسوحة، في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق مسح الأراضي، والإمضاء على محضر تسليم الوثائق المسحية، وكذا تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم، على أساس وثائق المسح حسب القاعدة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، إلا أنه رغم كل هذا بالرجوع إلى الحياة العملية تثور عدة منازعات في هذا الشأن، منها منازعات الترقيم النهائي (أولاً) ومنازعات الترقيم للمجهول (ثانياً).

أولاً: منازعات الترقيم النهائي

يترتب عن عملية الترقيم النهائي إعداد المحافظ للدفتري العقاري، وتسليمه إلى الملاك المعترف بهم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري بعد المسح العام. على الرغم من أن مبادئ نظام السجل العيني، تقضي بعدم جواز الاعتراض على الحقوق المقيدة نهائياً، أجاز المشرع الجزائري الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، ولقد نصت المادة 16 من المرسوم 76/63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على مايلي «لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 62 و 63 من هذا الفصل إلا عن طريق القضاء،...»، ويكون ذلك دون التقيد بأجل

¹ - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع السابق، ص 69

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

محددة إلى غاية انقضاء آجال سقوط الحق العيني أي لمدة خمسة عشر (15) سنة¹، وبذلك قلل المشرع من قوة نظام السّجل العيني بخلاف القواعد المقررة، ويتم الطعن في الدفتر العقاري بإتباع إجراءات الطعن في القرارات الإدارية، إذ أن الدفتر العقاري عبارة عن قرار إداري يسلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقه بعد الانتهاء من عمليات المسح العام للأراضي، وتأسيس السجل العقاري يتولى مهمة تحريره وتسليمه المحافظ العقاري المختص إقليمياً²، بالشكل الذي يحدده قرار وزير المالية وهذا ما يستنتج من قرار المحكمة العليا بتاريخ « 011/07/14 الذي أكد على أنه لا يمكن إلغاء الدفاتر العقارية أو مناقشة مضمونها إلا أمام القضاء الإداري»³.

يستلزم القانون عند الطعن إتباع إجراءات شهر عريضة افتتاح الدعوى، طبقاً للمادة 17 من ق.ا.م.ا.ج⁴ التي تنص «..... يجب إشهار عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار/أوحق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، مالم يثبت إيداعه للإشهار»، كما أن الدعوى توجه ضد وزير المالية ممثلاً طبقاً للقرار الوزاري المؤرخ في 1999/02/20 بمدير الحفظ العقاري على مستوى المحكمة الإدارية، والمدير العام للأموال الوطنية في حالة الاستئناف المرفوع أمام مجلس الدولة، وهذا ما حرص مجلس الدولة على تأكيده، بالقرار المؤرخ 2009/10/29 الذي ورد فيه «...بالإضافة إلى كون المحافظ العقاري لبلدية أميزور ليست لديه الصفة في التقاضي عملاً للقرار الصادر عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/20 فإن لا دخل له في النزاع الحالي مادام أن الأمر يتعلق بالترقيم المؤقت فقط، ومادام أن النزاع يخص أشخاصاً طبيعيين، حيث أنه يتعين تأسيساً على ما سبق ذكره إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد بإخراج المحافظ العقاري لبلدية أميزور من الخصام والقضاء بعدم الاختصاص النوعي...»⁵.

¹ - ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة السنة الجامعية - 2006-2007، ص - 155 .

² - نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، 2009، ص 169 - 170.

³ - قرار المحكمة العليا مؤرخ في 2011/07/14 تحت رقم 666056، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 01 لسنة 2012، ص 184.

⁴ - المادة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

⁵ - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 2009/10/29 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012 ص 147.

كما يشترط فضلا عن الصفة والمصلحة وشرط التمثيل القضائي بواسطة محامي، وأن يتم تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على الشروط الموضوعية لدعوى إلغاء القرارات الإدارية (الدفتر العقاري) من عيب عدم الاختصاص، وعيب الشكل و الإجراءات المطلوب توافرها قانونا لإصدار القرار بتسليم الدفتر العقاري، وخصوصا عيب السبب الذي يمثل انعدام الحالة الواقعية والقاعدة القانونية أو وقوع خطأ في تقديرها عند صدور القرار الإداري، بتسليم الدفتر العقاري وهو في هذه الحالة أعمال المسح التي كشفت عن أصحاب الحقوق العينية وشكلت بسبب ذلك أساسا لعملية الترقيم النهائي، كما ورد بقرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/04/21، « فبالرجوع إلى المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن إعداد ومسح الأراضي العام، فإن المطعون ضده تحصل على الدفتر العقاري للقطعة محل النزاع بعد التحقيق وبعد استكمالها للإجراءات والشكليات والآجال المنصوص عليها في المرسوم السالف الذكر مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية¹».

وبقرار المحكمة العليا المؤرخ في 2008/04/23 «... ولما تبين لقضاة الموضوع استنادا إلى العقود الرسمية المحتج بها من قبل المدعى عليهم والقسمة القضائية المصادق عليها بالحكم الصادر بتاريخ 1984/03/28 و ما خلصت إليه الخبرة من أن هذه العقود مطابقة للأرض ميدانيا وأن الدفتر العقاري المحتج به والمؤسس عليها لا يتطابق ميدانيا بالنسبة للجزء المتنازع عليه من القطعة الأرضية فإن ذلك ينقص من حجية

الدفتر العقاري ويجعله قابلا للتعديل...»².

ثانيا : منازعات الترقيم المجهول

يحدث بمناسبة الأشغال والأعمال الميدانية للجنة المسح، عند معاينة عقار غير معروف مالكة ولم يطالب بمسحه من أي كان، ويباشر المحافظ العقاري عملية الترقيم حيث يقوم

¹ - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2004/04/21 تحت رقم 259635 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي الغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2010 ص 257.

² - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2008/04/23 تحت رقم 448919 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2008، العدد الأول لسنة 2010 ص 229.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

بترقيم مثل هذه العقارات المجهولة لفائدة مجهول لمدة سنتين، وتخصص هذه المدة لإبداء الاعتراضات من طرف المالك الحقيقي الذي يظهر بعد هذه العملية.

نظرا لشيوع ظاهرة الترقيم لحساب مجهول، وأمام كثرة المنازعات التي تثور بشأنها العائدة أسبابها في الغالب إلى، عدم دقة عمليات المسح من جهة وعدم إعلام الجمهور، وهناك كثير من الاعتراضات المسجلة في هذا الصدد نحاول تبيانها.

- حالة الاعتراض بسند رسمي مشهر

يتعين على الأشخاص الذين اكتشفوا، أن عقاراتهم ترقيمها لمجهول، وهم مالكيها لهابسندات رسمية لهاقوة في إثبات حق الملكية، أن يقوموا بتقديم اعتراضاتهم والمطالبة بترقيم العقار لفائدتهم، فيتولى المحافظ العقاري دراسة الطلب من خلال البدء في التحقيق، عن سند الملكية المقدم من طرف المعارض ويقوم بمقارنته بالعقار الذي، سجل في حساب مجهول من حيث مدى توافق المعلومات.

لكن قد يكون سند الملكية المقدم غير مشهر في تلك المحافظة، ففي هذه الحالة يجب على المحافظ العقاري الحصول على جميع المعلومات الخاصة به، وله مدة ثمانية (08 أيام) إذ كانت المستندات متواجدة على محافظة عقارية تابعة لنفس الولاية، أو خلال (15) يوما إذا كانت خارج الولاية، وعليه يشرع المحافظ العقاري في عملية الترقيم في السجل العقاري معتمدا على الطلب المقدم.

- حالة الاعتراض دون تقديم سند رسمي مشهر

تضمنت المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المؤرخة في 4 سبتمبر 2004 للشروط والإجراءات الواجب اتباعها لهتوية العقارات الواقعة في مناطق ممسوحة المسجلة في حساب مجهول، التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لعقود

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

مشهرة، إن دراسة الطلبات المقدمة من طرف المالك أو الحائز قصد الترقيم في السجل

العقاري¹ يجرعوا إلى التمييز بين ثلاث حالات:

- حالة تقديم طلب مرفق بسند معترف به قانونا:

يتعلق الأمر بالسندات المحررة خلال فترة الاحتلال، التي أضفي عليها صفة الرسمية والحجية الكاملة في الإثبات، رغم عدم خضوعها للإشهار نظرا لأنه آنذاك كان اختياريا، بالإضافة إلى العقود العرفية التي كانت المحررة قبل صدور قانون التوثيق.

- حالة وجود سند عقاري غير كاف

:يتعلق الأمر بالعقود العرفية المحررة بعد صدور قانون التوثيق الثابتة التاريخ، فمثل هذه السندات حتى ولو أنها باطلة فينظر التشريع والقضاء، إلى أنه يمكن الاستدلال بها على الحيازة القانونية.

- حالة عدم وجود أي سند :

في هذه الحالة يتعين التحقيق الميداني من أن حيازة الشخص المطالب بالترقيم والمتعرض على عملية الترقيم المجهول، كان يمارس حقيقة حيازة على العقار قبل مرور فرقة المسح، غير أنه يشترط عليه تدعيم ادعائه بشهادة شخصين يتولى بها أمام الموثق.

يقدم هذا الطلب إلى مدير الحفظ العقاري، و ليس إلى المحافظ العقاري لذي يتولى بدوره مراسلة مديرية أملاك الدولة، ومسح الأراضي حيث يتولى الأول البحث عما إذا كان العقار المطلوب ترقيمه، لا يدخل ضمن أملاك الدولة، في حين تتولى مصلحة المسح عن طريق فرقة المسح، ومن جديد عملية التنقل الميداني من أجل معاينة الحدود واعداد بطاقة التحقيق، مع جمع كافة الوثائق والمعلومات اللازمة من أجل إرساله، إلى المحافظ العقاري الذي يتولى عملية الترقيم و إعداد الدفتر العقاري وتسليمه حسب الحالات والكيفيات التالية:

يقوم المحافظ العقاري وبأمر من مدير الحفظ العقاري بترقيم نهائي عندما يحوز المعارض على سند له حجية في الإثبات مثلما هو مذكور أعلاه.

¹ - مذكرة رقم 4618 المؤرخ في 4 سبتمبر 2004، الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية، وزارة المالية، موضوعها يتعلق بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول وحالة العقارات التي يطلب ترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

أما إذا كان بحوزة المعارض سند غير كاف، فهنا ينبغي التمييز بين وضعين من الترقيم، الذي قد يكون لمدة أربعة أشهر إذا أثبت طالب الترقيم أنه يمارس حيازة لمدة تزيد عن خمسة عشرة سنة، يوم اكتشاف الترقيم والمسح المصرح به لمجهول أو ترقيم لمدة سنتين عند عدم القدرة على تحديد مدة الحيازة تبدأ من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية .

أما في حالة انعدام السند، يستفيد المعارض من تسوية وضعية عقاره اعتمادا على التحريات المنجزة من طرف مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي، يكون الترقيم عنده لمدة تعادل ما تبقى من أجل سنتين على أن لا تقل على أربعة أشهر.

المطلب الثالث

المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري

يعد الدفتر العقاري من أهم الوسائل القانونية لحماية الملكية العقارية، وذلك نظر الأهمية البالغة التي أولها المشرع الجزائري له، بحيث يبين التصرفات الواردة على الحق العيني العقاري فشانه شأن أي قرار إداري يمر بعد إجراءات، ويشكل سند إثبات الملكية العقارية وهذا طبقا للمادة 19 من الأمر 75/74 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري التي تنص على مايلي: «تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الاشهار في السجل العقاري في الدفتر الذي يشكل سند الملكية»¹.

يقوم المحافظ العقاري بموجب السلطة المخولة له قانونا، وبمساعي منه إلى إجراء الصلح بين المالك الظاهر والمدعي بأنه المالك الحقيقي، وفي حالة عدم جدوى مساعيه يحرر المحافظ العقاري محضرا بذلك، وعندما يلجأ المتنازعين إلى القضاء، وقد يظهر المالك الحقيقي بعد إصدار الدفتر العقاري ، ففي هذه الحالة ضد من ترفع الدعوى؟ ضد المحافظ العقاري أم ضد من تحصل على الدفتر العقاري؟ وماهي الجهة القضائية المختصة لحل النزاع؟

¹ - المادة 19 من الأمر 75-74، المرجع السابق

هذا ماسيتم دراسته في هذاالمطلب حيث نتناول في الفرع الأول المنازعات التي تثار أثناء إعداد الدفتر العقاري، أما الفرع الثاني فنخصه لدراسة المنازعات التي تثار أثناء إصدار الدفتر العقاري.

الفرع الأول

منازعات إعداد الدفتر العقاري

تعد مرحلتي الإيداع وإجراءات الشهر، من المراحل الأولية بع دعملية المسح العام للأراضي ونظرا لخصوصيتها باعتبارها، النقطة الأساسية لإقرار حق الملكية والحقوق العينية فقام المشرع بمنح المحافظ العقاري سلطة واسعة وفقا لما يقتضيه القانون، فظهر كثير من المنازعات بشأن رفض كلا من الإيداع والشهر لذلك سوف نقوم بدراستها فيما يلي:

أولا: منازعات رفض الإيداع

إن مهمة المحافظ العقاري لا تتوقف فقط على مراقبة الوثائق المودعة لديهل لشهر، وإنما يقوم بالبحث عن مد شرعية هذه الأخيرة ومطابقتها للنظام العام والآداب العامة، وبالتالي في حالة مخالفتها للشروط القانونية فإنه يقوم برفضها وبالتالي استحالة تنفيذها¹. فالمحافظ العقاري في حالة ما عاين ودقق وفحص الملف المودع فحصا شاملا، ونتج عن ذلك أخطاء أو نقائص فإنه يحصرها جميعا، ويقوم بإخطار المحرر والعقود عن طريق رسالة موصى عليها مع إشعار بالوصول أو تسلمهم شخصا مع وصل بالاستلام. ويرفض الإيداع في حالة المنصوص عليها في المادة 100 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي تنص على مايلي : « يرفض الإيداع في حالة عدم تقديم إلى لمحافظ العقاري مايلي:

- إما تسليم الدفتر العقاري.

¹ - صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009، ص39.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

- إما مستخرج مسح الأراضي، وفي حالة تغيير حدود الملكية وثائق القياس و يعتبر مماثلاً حالة عدم تقديم مستخرج مسح الأراضي، السهو على هذا الأخير بذكر واحد من العقارات المذكورة في الوثيقة المودعة، أو تقديم مستخرج يرجع تاريخه إلى أكثر من ستة أشهر.

كما يرفض الإيداع عل بالخصوص:

- عندما يكون التصديق على هوية الأطراف، وعند الاقتضاء على الشرط الشخصي، لم يتم ولم يثبت من الشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103.

وبصفة عامة عندما تكون أي وثيقة واجب تسليمها إلى المحافظ لم تقدم له أولم تعطي الإثبات المطلوب.

- عندما يكون تعيين العقارات مخالفاً لأحكام المادة 66.

- عندما تكون الجداول التي نص عليها إيداعها بموجب المواد 93 ، 95 ، 98 لا تحتوي على البيانات المطلوبة بموجب المواد المذكورة أو عندما تكون هذه الجداول غير محررة على الاستمارات المقدمة من طرف الإدارة.

- عندما تظهر صور الرسمية أو النسخة المودعة قصد الإجراء بأن العقد الذي قدم إلى الإشهار غير صحيح من حيث الشكل أو عندما لا تتوفر في هذه الصور أو النسخ الشروط الشكلية المنصوص عليها في التنظيم الجاري به العمل.

- في حالة مخالفة أحكام المواد 67 إلى 71¹.

وهناك حالة أخرى يرفض الإيداع فيها تتمثل لفي:

- عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار أي عدم ذكر قيمة العقار بالدينار.

- عدم دفع رسوم الشهر مسبقاً قبل الإيداع².

فلهذه الأسباب يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع عن طريق رسالة موصى بها مع إشعار بالوصول أو بواسطة التسليم الشخصياً لموقع على التصديق مقابل قرار الاستلام فتحتوي الرسالة على مايلي³:

¹- المادة 100، من المرسوم 76 - 73

² - المرسوم رقم 76/63 المرجع السابق المواد 107 - 108 - 110

³ - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ط2، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2008

-تحديد تاريخ الرفض.

- ذكر الأخطاء والنقائص مع التسيب

-ذكر أسباب الرفض.

بعد فرض الإيداع، يقوم المحافظ العقاري في مهلة 15 يوم ابتداء من تاريخ الإيداع تبليغ الموقع على التصديق، وهذا بعد القيام بمراقبة سريعة ودقيقة للوثائق المودعة¹.

ثانياً منازعات رفض إجراءات الشهر:

إذا قام محرروا العقود باستدراك أخطائهم وفق مانصت عليه رسالة الإخطار فإن المحافظ العقاري يقبل الإيداع ويباشر عملية الشهر، وعند رفض المحرر قرار المحافظ، منحه القانون مهلة شهرين ابتداء من تاريخ تسليم الرسالة للطعن أمام القضاء الإداري، وفي حالة تأييد القضاء لقرار المحافظ، فإن الرفض يصبح نهائياً، وفي حالة قبول الطعن وجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع و تنفيذ إجراءات الشهر.

يرفض المحافظ العقاري إجراء الشهر رغم قبول الإيداع، وذلك في حالة اكتشاف خطأ أو تخلف شرط من الشروط المنصوص عليها في المرسوم رقم 63-76 أو النصوص التنظيمية الأخرى، كما أن رفض الإجراء يتطلب عملية مقارنة مع الوثائق التي تم إشهارها في البطاقات العقارية من قبل، ويمكن حصر أسباب رفض الإجراء فيما يلي:

-عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متوافقة.

-عندما تكون مراجع الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 95/11 من المرسوم رقم

63/76 غير صحيحة.

-عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65

من المرسوم رقم 63/76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية

-عندما تكون صفة الحائز أو التصرف الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع

البيانات الموجودة في البطاقات العقارية.

¹ دليلة جلوبية، دور المحافظ العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، الجزائر، 2011، ص06.

-إذا كان التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم رقم 63/76 أسفرت نتائجه على أن الحق محل الإشهار غير قابل للتصرف¹.

-عندما يكون العقد محل التصرف مشوب بأحد أسباب البطلان.

بعد توفر أحد أسباب الرفض المذكورة أعلاه، عندها يقرر المحافظ العقاري رفض إجراء الشهر، ويكون عليه أن يعلم المعني بالأمر خلال 15 يوما من تاريخ الإيداع، مع إخباره عن الأسباب والعيب الموجود، والتبليغ يكون برسالة موسى عليها مع الإشعار بالاستلام أو عن طريق التسليم الشخصي، مقابل إقرار بالاستلام².

وتعطى مهلة 15 يوما للمعني، حتى يستدرك ماطلب منه خلال 15 يوما من تاريخ تبليغه ويقوم المحافظ العقاري، بتنفيذ الإجراء على البطاقة العقارية، والتي تحمل تأشير " إجراء قيد الانتظار".

أما إذا تقاعس المعني أو رفض المطلوب منه خلال الآجال القانونية، فإن إجراء الشهر يرفض مع التحفظات المنصوص عليها في المادة 106 من المرسوم المذكور أعلاه، وعندها يقوم المحافظ بكتابة عبارة الرفض على الإيداع فيسجل الإيداع المخصص للملاحظات، وعند الاقتضاء تسجل أيضا في البطاقات العقارية والدفتر العقاري، ويقوم المحافظ العقاري بتبليغ القرار خلال 08 أيام من تاريخ انقضاء مهلة 15 يوما إما مباشرة أو عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالاستلام.

إذاتبين للمحافظ العقاري بعد إجراء عملية الشهر، أخطاء بعد قبوله وقيامه بالشهر ما عليه في هذه الحالة، إلا اتخاذ قرار الرفض النهائي للوثيقة دون القيام بإجراء الرفض³. وتجدر الإشارة إلى أن قرار رفض المحافظة العقارية للإجراء يمكن أن يكون محل طعن أمام الجهات القضائية المختصة، وذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ الإشعار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها.

1- عمروش أحسن، سلطات المحافظ العقاري، المركز الجامعي، خميس مليانة، 2011، ص5.

2- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص40.

3- رمولة خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، جزائر، د.س.ن، ص136.

الفرع الثاني

المنازعات بعد إصدار الدفتر العقاري

سبق وأن قمنا بالإشارة إلى مراحل إعداد الدفتر العقاري، فالمشرع الجزائري يمنح لكل من له مصلحة أن يطعن في إجراءات إعداد الدفتر العقاري، وقصد توضيح حالات الطعن في مرحلة الترقيم التي تعد مرحلة أساسية في إجراءات منح الدفتر العقاري، كذلك منح المشرع فرصة لمن له مصلحة للطعن، في إصدار الدفتر العقاري فمنها طعون في أخطاء المحافظ العقاري، وطعون تهدف إلى إلغاء الدفتر العقاري وأخرى تهدف للتعويض.

أولاً : الطعن بإلغاء الدفتر العقاري

عند الانتهاء من الإجراءات القانونية والمادية بصدد إعداد ومنح الدفتر العقاري، قد يثار نزاع من طرف أي شخص يدعي، أنه المالك الحقيقي للعقار محل إصدار الدفتر العقاري، مستندا في ذلك إلى وثائق لها قوة ثبوتية في هذا الشأن، مطالباً بذلك إعادة النظر في الملكية المقررة بموجب هذا السند، والغرض من ذلك هو المطالبة بإلغاء هذا الأخير واسترداد ملكيته، حتى تكون الدعوى مقبولة في هذا الشأن، يجب أن تتوفر فيها كل الشروط القانونية، مع شهر العريضة.

التي تستنتج منها، أن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بالفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم نشرها.

تنص المادة 85 من المرسوم رقم 63-76 على ما يلي: «ان دعاوى القضاء الرامية الى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً طبقاً للمادة 14- 4 الامر 74-75 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظة أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الأشهار»¹ وفقا ما جاءت به هذه المادة فان القضاء ينظر في

¹ - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 63

الدعاوى الرامية لإلغاء الدفتر العقاري ألا يعد ذلك خرقاً لأحد المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني؟ وبالتالي تصبح حجية هذا السند مثلها مثل السند المحرر فيفضل نظام الشهر الشخصي، وما الداعي إذن لتكريس نظام الشهر العيني؟

أما إذا نظرنا إلى هذا السند باعتباره قراراً إدارياً، ويتمتع بخصائص القرارات الإدارية حتى يكون قابل للإلغاء، وأن قواعد القانون الإداري تعمل على حفظ النظام العام، وتكريس الحقوق والحريات العامة¹. فمن المستحسن أن ينص المشرع الجزئي على إمكانية الطعن بإلغاء في الدفتر العقاري ضمن الأجل المنصوص عليها قانوناً وهو 4 أشهر أو يمدد هذا الأجل لسنة أو سنتين نظراً لقيمة الملكية العقارية، وهذا كفرصة لضمان حقوق المالكين الأصليين.

ثانياً : المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري

باعتبار الدفتر العقاري وثيقة إدارية، صادرة عن هيئة إدارية مختصة متمثلة في شخص المحافظ العقاري، ونظراً للمهمة الموكلة له وسلطته الواسعة في هذا المجال، فقد يقع في أخطاء تكون نتيجة الإهمال أو تكون نتيجة التعسف في استعمال السلطة، وتعتبر في نفس الوقت أخطاءً وظيفية فهل يعتبر الخطأ شخصياً أو مرفقياً؟

وهل يخضع المحافظ العقاري للمسئولة التأديبية باعتباره موظفاً؟

قد يرتكب المحافظ العقاري أخطاءً أثناء تأدية وظيفته، فتعد تلك الأخطاء شخصية إذا كانت لها علاقة بالوظيفة التي يشغلها، ومن أمثلتها التي يرتكبها الموظف بمناسبة أدائه لمهامه الوظيفية أو الأخطاء التي تعد بالنظر لجسامتها خارج نطاق السلوك العادي للموظف، ويتحقق الخطأ الشخصي في جانب المحافظ العقاري في حالتين:

-حالة سوء النية: إن خطأ المحافظ العقاري خطأً شخصياً، ويجب أن تثبت سوء نيته

بدليل قطعي، ومثال ذلك رفض المحافظ العقاري الإيداع دون مبرر، وعدم توفر أحد الشروط القانونية وذلك بدافع شخصي².

¹ - مجيد خلفوني، الدفتر العقاري، المرجع السابق، ص 17.

² - شنتاوي علي خطار، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها لضرورة، داروائل للنشر والتوزيع الأردن، 2008، ص 172-173.

-حالة جسامة الخطأ:

من جانب المحافظ العقاري، فيه ذه الحالة ينطوي الخطأ على درجة كبيرة من الجسامة، ولا يعتد هنا بحسن نية أو سوء نية المحافظ العقاري و مثال، ذلك كأن يوكل المحافظ مهام التدقيق في ملف أو وثيقة، تكون أساسا لإتمام إجراءات الشهر إلى الموظف غير المؤهل، وأكبر صورة من صور جسامة الخطأ الذي قد يرتكبه هو تزوير الدفتر العقاري ومثال ذلك لو كانت القطعة الأرضية محل نزاع قضائي وهي مشاعة وعليها حارس قضائي ويتم إبلاغ المحافظ العقاري به، ورغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري مما يؤدي إلى الاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف.

ثالثا : دعوى التعويض

ترفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري في حالة ارتكابه خطأ جسيم، لأن الأصل لأن تكون الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها في حالة ارتكابها لخطئ جسيم ينتج عنه الإضرار بحقوق الأشخاص، وهذا يؤدي بالموظف إلى توخي الحذر والتحلي بروح المسؤولية عند أداء مهامه، فيحق للمتضرر أن يرفع دعوى ضد الإدارة رغم كون الخطأ شخصي، فيجانب المحافظ العقاري وهذا اعتبارا للذمة المالية المثيرة للإدارة¹.

كما ترفع دعوى التعويض ضد المتحصل على سند الملكية على أساس المسؤولية القائمة على أساس المخاطر، وهذا ضمن الأجل المنصوص عليه قانونا أي خلال مدة تقادم الحقوق 15 سنة، ويقدر التعويض من تاريخ رفع الدعوى أوتاريخ صدور الحكم تطبيقا للمادة 131 من ق.م.ج²، التي نص على: «يقدر القاضي مدى التعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لاحكام المادتين 182 و 183 مكررمع مراعاة الظروف الملايسة، فان لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية، فله أن يحتفظ للمضرور بالحق في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير...» وأعمال المسؤولية الإدارية

¹ - تنص المادة 23، الأمر 74 /75 :المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على مايلي « / تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضرة بالغير والتي يرتكبها المحافظ أثناء ممارسة مهامه، ودعوى المسؤولية المحركة ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام واحد ابتداء من اكتشاف فعل الضرر والإسقطت الدعوى...»
² - المادة 131 من القانون المدني الجزائري

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

على أساس المخاطر من جانب التحليلي، هونتيجة عدم الاعتراد بالتدليس كسبب لإلغاء الملكية في نظام الشهر العيني.

ترفع دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس الخطاء، سواء كان شخصي أومرفقي فان الدعوى ترفع أمام القضاء الإداري، أما إذا رفعت على أساس المخاطر نميز بين حالتين: إذا رفعت دعوى التعويض بسبب الضرر الناتج عن أعمال الإدارة وبعد انقضاء الأجل القانوني، فان القضاء المختص هو القضاء الإداري.

أما إذا رفعت الدعوى بسبب الضرر الناجم عن الأعمال التدليسية عند تحرير العقد الرسمي، الذي كان محل الشهر فان الاختصاص يؤول للقضاء العادي.

المبحث الثاني

المنازعات الناشئة عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة

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

فعملية نزع الملكية هي عملية معقدة وجد صعبة، تنسم بطابعها العملي الذي يغلب عليها لكن ذلك لا يمنع من إدراجها ضمن مختلف التعاريف التي قيلت فيها و ذلك نظرا لطبيعتها، ومن خلال هذه التعاريف يصبح بإمكاننا استنباط أهم الخصائص التي امتازت بها هذه العملية.

بالرغم من أن عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية منسبة على الملكية العقارية، التي تعتبر من أهم الثروات التي يركز عليها اقتصاد الدول، إلا أنها مصدر أغلب الصراعات والنزاعات في الوسط الاجتماعي، غير أنه إذا كانت الإدارة تتمتع بصلاحيات واسعة فإنه يمنع عليها استعمالها إلا بهدف تحقيق المنفعة العامة، لذلك اخترنا أن يكون المبحث مقسم إلى ثلاث مطالب.

حيث تناولنا تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها في (المطلب الأول) والمنازعات المتعلقة بإجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة (المطلب الثاني) ومنازعات تقدير التعويض في (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها

يعد نزع الملكية للمنفعة العامة عمل إداري، بمقتضاه حرمان مالك العقار من ملكه جبرا للمنفعة العامة بشرط تعويضه، وإذا كانت سلطة نزع الملكية تقوم على المساس بحرمة الملكية الخاصة ويشكل اعتداء عليها، فلا يبرر ذلك إلا في إطار المصلحة العامة مع وجوب السمو بها على المصالح الفردية الخاصة و مراعاتها¹ يستخلص من نص المادة 16 من القانون رقم 11/91 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة أن تعوض الملاك الذين تم نزع ملكيتهم في إطار نزع الملكية للمنفعة العامة يتوقف على إجراء التحقيق الجزئي والذي يتم من خلاله التحديد الدقيق لقائمة الأملاك العقارية والحقوق العينية اللازمة لانجاز المشاريع ذات المنفعة العمومية، لذلك أقر المشرع الجزائري إجراء مرحلة أولية تسبق عملية النزع تسمى " التحقيق الجزئي"²، وعليه تنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 93 / 186 المؤرخ في 1993/07/27 والمحدد لكيفيات تطبيق القانون 11/91 السالف الذكر: « يصدر الوالي، خلال الأيام الخمسة عشرة (15) الموالية لتاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين المساحين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم قصد انجاز التحقيق الجزئي...» ألزمت هذه المادة الوالي المختص إقليميا، أن يقوم في مدة 15 يوما تسري من تاريخ نشر القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية، بإصدار قرار بتعيين محافظ محقق يختار من بين الخبراء العقاريين المعتمدين لدى المحاكم من أجل إجراء التحقيق الجزئي³.

¹ - إبراهيم عبد العزيز شحا، الوسيط في مبادئ وأحكام القانون الإداري، دارالجامعية، بيروت، 1997، ص 706 .

² - المادة 16 من القانون رقم 11 / 91 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91 / 11 .

وعليه ينتهي التحقيق الجزئي بوضع المحافظ المحقق لمخطط جزئي¹ وهو الذي سوف نتناوله في دراستن هذا المطلب حيث نرى في (الفرع الأول) تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، في (الفرع الثاني) تحديد أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم.

الفرع الأول

تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها

لا ترد عملية نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إلا على العقارات والحقوق العينية العقارية وهو موضوع هذه العملية حيث أنها لا ترد على المنقولات ولا العقارات، بالتخصيص استثناء المنقولات اللصيقة بالعقار والتي يمكن نزعها دون إتلاف وهذا ما استقر عليه الفقه، كما نص عليه المشرع الجزائري من خلال المادة 02 القانون 91 / 11 : «يعد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، ولا يتم إلا إذا أدى انتهاج كل الوسائل الأخرى إلى نتيجة سلبية...»².

أولا : العقارات

يرد نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، في الأموال التي ترد غالباً على العقار بطبيعته سواء كان أرضاً فضاءاً أو مبنية أوزارعية، وهذا ما قضى به نص المادة 683 من ق.م.ج حيث نصت على مايلي " : كل شيء مستقر بحيز هو ثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء منقول غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه، رصداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله، يعتبر عقاراً بالتخصيص"³.

فيشمل نوع ملكية الأرض وما تحتوي عليه من منشآت لصقت بها، والتي يمكن نزعها دون إتلافها كما قد تشمل العملية نزع ملكية العقار برمته وقد ينصب على جزء منه فقط، وهذا حسب ما يكون كافياً لإنجاز مشروع ذو منفعة عمومية، أما إذا كان العقار يتكون من أرض وبنائية وعليه فإن عملية نزع الملكية يجب أن تنصب على الأرض والبناء أي كلاهما معاً ، ولو كان كل واحد منها مملوكاً لشخص مختلف، والسؤال المطروح هل نزع الملكية يشمل العقارات بالتخصيص؟

¹ - اسماعين شامه، المرجع السابق، ص 233 .
² - المادة 02 من القانون رقم 91 / 11 .
³ - المادة 683 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

يقصد بالعقارات بالتخصيص الملحقات التي تلحق الأصل وتعتبر تابعة له ليست متولدة عنه إنما مستقلة فلا يعتبر عقارا بالتخصيص، إذا كان ملحقا بصفة مؤقتة غير دائمة مثال ذلك، استئجار مواشي بصفة مؤقتة لخدمة ارض زراعية أما إذا كانت بصفة دائمة، فهي من قبيل العقارات بالتخصيص ويجوز أن يشملها نزع الملكية للمنفعة العامة طالما كانت تابعة للعقار الأصلي¹.

وعليه فان كل الأملاك العقارية التابعة للخواص قابلة لنزع ملكيتها، سواء كان هؤلاء أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنويين " الدوميين الخاص " وذلك بغض النظر عن الوضعية القانونية لملكيتها².

ثانيا : الحقوق العينية العقارية

تتكون الحقوق العينية من نوعان، حقوق عينية أصلية تتمثل في حق الملكية والحقوق المتفرعة عنه كحق الارتفاق، حق السكن، حق الانتفاع وحق الاستعمال، وكذا حقوق عينية تبعية تتمثل في الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق الامتياز وحق التخصيص، من خلال المادة 684 من ق.م.ج يقصد بالحقوق العينية العقارية حسب هذه المادة بالحقوق العينة الأصلية، وهي على الخصوص حق الارتفاق، حق السكن، حق الانتفاع، وبما أن هذه الحقوق قابلة للانتقال بنفس الطريقة لاكتساب الملكية كالعقد والوصية وغيرها، فإنها تكون كذلك قابلة لنزع الملكية فيمكن نزع ملكية الحقوق العينية الواردة على العقار³.

يستفاد من هذا نقطتان أساسيتان هما، من جهة أن الإدارة تكتسب العقار المطلوب نزع ملكيته ويكون خاليا من أي حق عليه، فتعوض صاحب العقار كما تعوض من له حق الانتفاع أو الارتفاق أو السكن والهدف، م نكل هذا تسهيل انجاز المشروع ذو المنفعة العامة أما من جهة أخرى فهذا سمح للإدارة بنزع ملكية إحدى الحقوق العينية، دون نزع ملكية العقار كأن تكون مثلا بناية تحتاجها الإدارة، إلا انه يجوز للإدارة أن تنشأ حق الارتفاق على العقارات المملوكة للخواص دون اللجوء إلى طريق نزع الملكية⁴.

¹ - عبد الحفيظ فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، 1992، ص 50 .
² - وناس عقيلة، النظام القانوني لنزع الملكية للمنفعة العامة، في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير في القانون الإداري كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2006، ص 17 .
³ - المادة 684 من القانون المدني الجزائري .
⁴ - بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري والمقارن، رسالة ماجستير، معهد الحقوق الجزائر، 2002، ص 18 .

ثالثا: دور المحافظ المحقق في تحديد العقارات

طبقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 التي تنص على ما يلي :« يخضع تطبيق الإجراء الخاص بنزع الملكية لتكوين المستفيد ملفا قبل ذلك يشمل ما يلي:

- تقرير يسوغ اللجوء إلى إجراء نزع الملكية ويبرر النتائج السلبية التي تمخضت عنها محاولات الاقتناء بالتراضي تصریحا، أن المستفيد من عملية نزع الملكية يكون ملفا أوليا يتضمن أهمية المشروع وتحديد طبيعة الأشغال ومدى أهميتها و موقعها...»¹.

فالهئة المستفيدة من عملية نزع الملكية للمنفعة العامة، هي التي تحدد موقع انجاز المشروع، وعلى هذا التحديد ينتقل المحافظ المحقق لتعيين المكان، بغرض انجاز مخطط جزئي يحدّد فيه الموقع الذي حدّدته الهيئة المستفيدة لإنجاز المشروع، بحيث يتضمن هذا المخطط مجموع الملكيات الواقعة، فيحدد موقع المشروع ومساحته وحدوده، وطبيعة الملك فيه.

غير أن المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186². المذكور أعلاه قدأعت المحافظ المحقق من إعداد هذا المخطط الجزئي، في حالة ما إذا كانت المنطقة المعنية قد تم مسحها، ففي هذه الحالة تقوم خلاصة مخطط المسح ووثيقة إجراء المسح المقام والمخطط الجزئي، وإلى جانب هذا يقوم المحافظ المحقق، بتحديد المواصفات والخصائص الفيزيائية والاقتصادية، وكذا القانونية التي يلزم بها كل عقار مطلوب نزع ملكيته، فيقوم بتحديد طبيعة العقار المعني وتصنيفه فهو إما أن يكون أرضا فلاحية أو مبنية أو معدة للبناء، ثم يقوم المحقق بتحديد محتوياته، فإذا كانت مثلا أرضا فلاحية، فيحدد نوع التربة ونوع الزراعة المقامة على هذه الأرض و طريقة السقي الخ...، أمّا إذا كانت أرضا مبنية، فيقوم بوصف البناءات المشيدة وتحديد المساحة المبنية وعدد الأدوار و سنة البناء، ووصف حالة الصيانة.

أمّا إذا كان نزع الملكية لايمس إلا جزءا من العقار فقط، فيجب على المحافظ المحقق أن

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 .
² - المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 .

يحدّد في مخطّطه مجملا لملكية ويبرز الجزء الذي سيخصّص للنزع، ثم ذكر طبيعته ومشتملاته¹.

إن عمل المحافظ المحقق فيما يخص تحديد العقارات المعنية بعملية نزع الملكية، يتمثل في تحديد كل العوامل والمعايير التي تحتاجها إدارة الأملاك الوطنية، من أجل تقدير هذه الأملاك بصورة عادلة، ومن أجل هذا يمكن للمحافظ المحقق أن يستعين بأي وثيقة إدارية تفيد به وبأي شخص يختاره كذو بالخبرات في مجالات معينة، وهذا حسب المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93².

الفرع الثاني

الملاك وأصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم

تلعب عملية تحديد قائمة أسماء الملاك وأصحاب الحقوق، دورا هاما في إجراءات نزع الملكية ككل، وفي التعويض بشكل خاص، إذ أن هذه العملية تمنح للشخص الوارد في هذه القائمة الحق في التعويض عن نزع عقاره أو حقه العيني³.

كما تجعل له الصفة في رفع دعوى المنازعة في التقييم الإداري لملكه أو الحق العقاري المنزوع منه، وتتم عملية التحقيق الجزئي حضوريا بمعنى أن يقوم المحافظ المحقق بأداء مهامه في حضور جميع الملاك وأصحاب الحقوق، ولهذا الغرض اشترطت المادة 11 من القانون رقم 11/91 أن يتم نشر قرارات تعيين المحافظ المحقق، وأن يعلق في مقر البلدية وثم تبليغ ذوي الشأن بقرار التعيين التي تنص على مايلي :

أن ينشر حسب الحالة، في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية أوفي مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية.

- أن يبلغ كل واحد من المعنيين.

- أن يعلق في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته.

¹ - المادة 16 من القانون 11 / 91 .

² - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 186/93 .

³ - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 186 / 93 .

يقع على عاتق جميع الملاك وأصحاب الحقوق، الحضور أمام المحافظ المحقق في موقع المشروع لغرض الإرشاد على ممتلكاتهم وحقوقهم، وكذا تقديم الوثائق والمستندات التي يحوزونها لإثبات ملكيتهم فيقوم بفحصها، أما في حالة عدم وجود المستندات والوثائق فدوره في هذا الشأن يتحدد، بحياسة الأشخاص المعنيين بالوثائق والمستندات المثبتة للملكية.

أولا : دور المحافظ المحقق في حالة الملاك الذين يحوزون سندات الملكية

يتمثل دور المحافظ المحقق في الاطلاع على هذه الوثائق والمستندات وفحصها بالتدقيق حتى يستخلص منها النتائج التي تفيده في تحقيقه، و يتأكد من صحة الوثائق المقدمة له وفقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية بها كالدفاتر العقارية مثلا عقد البيع، الوصية والعقود الإدارية الناقلة للملكية وكذا الأحكام القضائية وغيرها.

يقوم المحافظ المحقق بعد ذلك، بالتعاون مع المحافظ العقاري للتأكد من المستندات والوثائق المقدمة له، وأن صاحب السند هو المالك الحالي، والحقيقي للعقار أو الحقوق العينية ولم يتصرف فيها، كما يهدف هذا الإجراء أيضا حسب المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 186/93¹، إلى إعلام المحافظ العقاري بمجمل الأعباء الموجودة على تلك الملكية.

ثانيا : دور المحقق في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحوزون سند ملكيتهم

نصت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 186 / 93² على ما يلي « يتمثل التحقيق الجزئي بالنسبة إلى المحافظ المحقق، عند غياب سند الملكية، في تلقي تصريحات المستغلين للعقارات أو حائزيها...».

يتضح منها، أن المحافظ المحقق يتلقى تصريحات مستغلي هذه العقارات أو حائزيها المعنيين، وذلك بغرض تحديدهم للعقار الذي يحوزونه ومشمولاته وطبيعته ومساحته كما يدعمون هذه التصريحات بتقديم وثائق تثبت حالتهم المدنية، وشهادات مكتوبة وموقع

¹ - المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 186 / 93 .

² - المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 186 / 93 .

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

عليها من شخصى نومصادق على التوقيع من طرف مصالح الاحالة البلدية يشهدون فيها أن المصرح شخصيا أو خلفه العام أو الخاص قد حاز العقار المعني واستغله خلال مدة معينة يحدونها، ويمكن للمصرح أن يدعم تصريحاته أيضا بوثائق إدارية وشهادة ادارية.

أضافت المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 أن المحافظ المحقق، لا يكفي بما قدم له، بل يقوم بتلقي تصريحات من شأنها أن تحيطه بالوضعية القانونية للعقارات موضوع

التحقيق، وبعد جمع كل المعلومات والتصريحات، يبدأ المحافظ المحقق في المرحلة الثانية التي تهدف أساسا إلى التأكد من صحتها، ومن أجل هذا فإنه يقوم بالاتصال بمديرية سح الأراضي ذلك بقصد معرفة ما إذا كانت المنطقة ممسوحة أم لا، ففي حالة ما إذا كانت ممسوحة فليق القانون منحه الحق في الاطلاع على جميع المخططات وسندات الملكية والسجلات¹، وله كذلك أن يتصل بمصالح الحفظ العقاري، للاطلاع على مختلف المعاملات التي عرفها العقار المعني وتؤكد من أنه لا يعد جزءا من الأملاك الوطنية.

بعد التأكد من صحة المعلومات و الانتهاء من إجراء التحريات التي قام بها، يصرح بأن العقارات المعنية هي أراضي المالك، حتى يتمكن من من حصفة المالك المنزوع ملكيته للشخص الذي تتوافر في حيازته شروط الحيازة طبقا لما هو مقرر في القواعد لعامة.

تجدر الإشارة إلى أن نزع الملكية لايمس إلا الأملاك الخاصة، أم الأملاك التي تدخل ضمن الأملاك الوطنية، فلا يمكن أن تكون محلا لنزع الملكية للمنفعة العامة² وعليه تنص المادة 28 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 « لاتقف المنازعات المحتملة حجرة عثرة في طريق انجاز التحقيق قبل تعدد المطالبين بملكية من الممتلكات أو بحق من الحقوق فيه أو عدم تحديد هوية المالك أو صاحب حق»³.

¹ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 .

² - المادة 827 من القانون المدني الجزائري.

³ - المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 .

تتمثل آخر مهمة يقوم بها المحافظ المحقق في إرسال ملف التحقيق الجزئي إلى الوالي المختص إقليمياً، وذلك في حدود الآجال المحددة له، ويحتوي ملف التحقيق الجزئي علماً يلي:

-المخطط الجزئي.

- المحضر النهائي وكذلك جميع الوثائق المستلمة والمعدة أثناء التحقيق.

-قائمة العقارات

هذا حتى يتسنى للوالي إصدار قرار بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق العينية العقارية لكن التساؤل الذي يطرح في هذا المجال هو، هل يجوز للوالي إعادة النظر في نتائج المحقق في إطار دعوى قضائية بعد اختتام عملية نزع الملكية؟

- يعد الوالي مسؤول عن جميع القرارات التي يصدرها خلال نزع الملكية، وملزم باحترام المشروعية، كما هو مقيد خاصة بقرار قابلية التنازل الصادر عنه والمتضمن تحديد هوية المنزوع ملكيتهم، وكذا بقرار نزع الملكية المقرر بمشروعية جميع الإجراءات السابقة.

المطلب الثاني

منازعات إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة

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

من حيث المبدأ سلطة الإدارة مقيدة بعدم الخروج عن هذه الشكليات، نتيجة ذلك يتمتع الأفراد بضمانات أكثر، مقارنة مع الأشكال الأخرى لمساس الإدارة بالملكية الخاصة، لذا تطرقنا في هذا المطلب إلى منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية (الفرع الأول) ومنازعات قرار القابلية للتنازل ودعوى الاسترجاع (الفرع الثاني).

الفرع الأول

منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية

إن المرحلة الأكثر أهمية في إجراء نزع الملكية، التي تتوجب قرار إداري يقضي بالتصريح بالمنفعة العمومية، هي مرحلة التصريح بالمنفعة العمومية، حيث تتخذ فيه السلطة المختصة بعد تحقق قمسبق هذا القرار كباقي القرارات الإدارية، فالأصل فيها أن تكون مشروعة، لكن أثناء النزاع الذي يطرأ في هذا الخصوص على الطاعن إثبات عدم مشروعيتها وبيان العيوب التي قد تلحقها.

أولاً: العيوب الخارجية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداري باتفاق الفقه والقضاء، حتى ولو صدر عن رئيس الجمهورية¹، كما هو الشأن في مصر، رغم أن التساؤل عن طبيعة هذا القرار لا يقف عند هذا الحد بل يمتد إلى تحديد نوعيته الإدارية فردياً كان، أو تنظيمياً².

إن تحديد طبيعة قرار له أهمية لتبيان آثاره، وبالتالي طرق الطعن فيه، فإذا كان قرار التصريح بالمنفعة العمومية تنظيمياً، فإنه لا يلحق ضرراً مباشراً بالخواص مالكي العقارات المزمع نزعها، فالطعن فيه لا يمكن أن يكون إلا بالإلغاء.

وبما أن قرار التصريح بالمنفعة العمومية قرار إداري، بغض النظر عن كونه فردياً أو تنظيمياً، فإنه يؤسس دعوى الإلغاء على أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري أو كما تسمى وسائل المشروعية المتعلقة بالقرار الإداري.

بعد تأكد القاضي الإداري من توافر شروط دعوى الإلغاء في المنازعة المطروحة أمامه فإنه يدخل في مرحلة أخيرة وهامة، هي البحث في موضوع النزاع، في الفصل في

¹ - عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 45

² - أحمد بططاش، سلطات القاضي الإداري في عملية نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية، الفكر البرلماني عدد 21 ، .

2008، ص 132.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

الدعوى إما بإلغاء القرار الإداري المطعون فيه إذا تيقن من عدم مشروعيته، وإما بللحكم برفض الدعوى إذا اطمأن إلى صحة ومشروعية قرار التصريح بالمنفعة العمومية.

قد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوباً بعيب الاختصاص، الذي قد يكون مادياً كاعتداء المرسوم على سلطات رئيسه أو اعتداء الرئيس على سلطات المرسوم، أو اعتداء سلطة إدارية على اختصاصات سلطة إدارية موازية، كما قد يكون القرار مشوباً بعيب الشكل و الإجراءات حيث تخالف الإدارة القواعد و الإجراءات الشكلية، التي قررها القانون بمناسبة إصدارها لقراراتها ويستوي أن تكون هذه المخالفة كلية أو جزئية.

الأصل أنه لا يشترط في القرارات الإدارية شكلاً خاصاً لصدورها ما لم يقر الدستور أو القانون عكس ذلك، ومن بين الإجراءات الواجب إتباعها في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، نجد الإجراءات السابقة على اتخاذ القرار منها ما نصت عليها المادة 4 من القانون رقم 11/91 والتي تقضي بمايلي¹: « يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبقاً بتحقيق يرمي إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة».

بالتالي فإن قرار التصريح بالمنفعة العمومية لا يكون إلا بعد إجراء تحقيق مسبق حول المنفعة العمومية، والذي عوض إجراء الأخذ برأي المجلس الشعبي الولائي المنصوص عليه في الأمر رقم 76 - 48 الملغى .

يعد القرار الإداري كذلك معيباً بعيب الشكل والإجراءات في حالة عدم تضمين القرار للبيانات المنصوص عليها قانوناً المحددة في المادة 10 من القانون رقم 11/91 التي جاء فيها مايلي: " يبين القرار المتضمن التصريح بالمنفعة العمومية تحت طائلة البطلان مايلي:

- أهداف نزع الملكية المزمع تنفيذه، مساحة العقارات وموقعها و مواصفاتها.

- مشتملات الأشغال المزمع القيام بها.

- تحديد النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية.

- أجل تحقيق نزع الملكية²."

¹ - المادة 4 من القانون رقم 11 / 91

² - المادة 10 من القانون رقم 11 / 91

إذا تخلفت في القرار هذه البيانات الإلزامية، يحق لكل ذي مصلحة أن يرفع دعواه في أجل شهرا، من تاريخ تبليغ القرار أو نشره، وفي هذه الحالة يوقف تنفيذ القرار محل النزاع لغاية الفصل في الموضوع نهائيا¹.

أوجب المشرع الجزائري كذلك نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية، و في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية، مع وجوب تبليغ كل واحد من المعنيين مع ضرورة تعليق هذا القرار في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته².

أخيرا من العيوب الخارجية التي تجعل قرار التصريح بالمنفعة العمومية قابلا للإلغاء من طرف القاضي الإداري، هو عيب مخالفة القانون الذي يصيب ركن المحل في القرار الإداري الذي قد يأخذ صورة عدم تطبيق القانون أصلا أو الخطأ في التفسير بإعطائه تفسيرا خاطئا، أي غير المعنى الذي قصده المشرع³، أو الخطأ في تطبيق القانون على الوقائع، فإذا أثبت خطأ في الحالة الواقعية بأن قام القرار على واقعة مادية لا وجود لها أو غير صحيحة، كان القرار غير مشروع وحكم فيه بالإلغاء.

ثانيا: العيوب الداخلية لقرار التصريح بالمنفعة العمومية

ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري، بأركانه الداخلية المتمثلة أساسا في عيب الانحراف في استعمال السلطة وعيب السبب، نكون أمام العيب الأول عندما تستعمل هيئة إدارية سلطتها لغرض مغاير لذلك الذي منحت من أجله السلطة⁴.

ذكر الأستاذ أحمد محيو أنه عموما أن الهيئة التي ترتكب الانحراف بالسلطة تتخذ قرار يدخل في اختصاصها، مراعية الأشكال المحددة ولكنها تستعمل سلطتها لأسباب أخرى مخالفة لما هو محدد في النصوص المستند إليها، حيث أنه اكتشف الانحراف باستعمال

¹ - أعمر يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هوم، الجزائر، 2004، ص83

² - محمد تاجر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو

³ - حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص95

1 - 12 - Georges VEDEL et pierre DELVOLVE ,Droit administratif ,n° édition, P.U.F, Paris 1992 p33.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

السلطة فإنه من الضروري البحث عن الدوافع التي ألهمت متخذ القرار كتحقيق أغراض شخصية مثلا¹.

في قضية المجلس الشعبي البلديب تيزي وزو صدر في هذا الصدد قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2003/01/07.

ضد ورثة المرحوم (ب م) قضى بتأييد الحكم المستأنف على أساس أن المدعى عليها خالفت قرار الوالي المتضمن نزع الملكية لأنها منحت جزء من الأرض المخصص للمنفعة العمومية للخواص².

أما العيب الثاني الذي يلحق قرار التصريح بالمنفعة العمومية من حيث، المشروعية الداخلية هو عيب السبب، حيث يتعلق هذا العيب عنصر من عناصر القرار الإداري أي مختلف الدوافع المادية أو القانونية، التي تحمل الإدارة على اتخاذ القرار الإداري ما يجعله عرضة للإلغاء أمام القضاء الإداري.

الفرع الثاني :

منازعات قرار القابلية للتنازل ودعوى الاسترجاع

إن كل الاجراءات اللاحقة لقرار التصريح بالمنفعة العمومية، لايمكن الطعن فيها أمام القضاء إلا في إطار الدعاوى المتعلقة بقرار قابلية التنازل، سواء تعلقا لأمر بدعوى البطلان أو الدعاوى الأخرى أو دعوى الاسترجاع الخاصة، بالمنازعة في تقييم أو طلب أو المطالبة باسترجاع الأرض التي تم نزعها.

هذا ما تعرضنا إليه خلال دارستنا لهذا الفرع حيث تطرقنا إلى منازعة قرار القابلية للتنازل (أولا) ثم دعوى الاسترجاع (ثانيا).

أولا: منازعة قرار القابلية للتنازل

يحرر القرار الإداري الخاص بقابلية التنازل عن الأملاك والحقوق المطلوب نزع ملكيتها بناء على تقرير التعويض، الذي تعده مصالح إدارة أملاك الدولة.

¹ - أحمد بططاش، المرجع السابق، ص139

² - عقيلة وناس، المرجع السابق، ص46

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

بحيث يتضمن قائمة العقارات المعنية و الحقوق العينية بالإضافة إلى مبلغ التعويض وطريقة حسابه¹، يتم تقييم تعويض

عن نزع الملكية من طرف مصالح إدارة أملاك الدولة، في شكل تقرير يقدم للوالي بعد إخطاره، بواسطة ملف يشمل قرار التصريح بالمنفعة العمومية وكذا التصميم الجزئي المرفق بقائمة المالكين وذوي الحقوق.

يتم تبليغ قرار قابلية التنازل إلى كل واحد من الملاك، ويرفق إن أمكن باقتراح تعويض عيني يحل محل التعويض النقدي، فإذا لم يرضى الأشخاص المتضررين بالتعويض المقترح عليهم ضمن قرار قابلية التنازل، فإنه يتم اللجوء إلى القاضي الإداري، قصد الحكم بتعويض عادل و منصف، وذلك خلال شهر من تاريخ تبليغ قرار القابلية للتنازل²، أما إذا لم يرفعها الطرف المتضرر خلال المدة المحددة، يسقط حقه في التقاضي.

قبل أن نختم الكلام عن هذا الإجراء، نود التنبيه إلى مسألة المرحلة النهائية في نزع الملكية وتتويجها بصدور قرار نزع الملكية، وإمكانية الطعن فيه بالإلغاء، حيث أن القرار محل المنازعة أمام القضاء الإداري، ليس هو قرار نزع الملكية وإنما قرار القابلية للتنازل كما تناولناه أعلاه، لأن قرار نزع الملكية يصدر في إحدى الصور الآتية³:

-إذا انقضى ميعاد الطعن في قرار التنازل.

-إذا لم يعترض المخاطب بنزاعاً لملكية وسحب المبلغ المودع في الخزينة.

-إذا صدر قرار نهائي من الجهة القضائية المختصة لصالح الهيئة القائمة بنوع الملكية.

هذه الحالات الثلاث تمكن السلطة الإدارية من إصدار قرار نزع الملكية، ففي حالة صدور القرار لإحدى الأحوال السابقة، فعلى المخاطبين بعد استكمال إجراءات التسجيل والشهر العقاري مغادرة الأماكن، وفي حالة الرفض تطبق عليهم إجراءات التنفيذ الجبري.

¹ - رمزي حوحو، « النظام القانوني لنزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة » مجلة المنتدى القانوني، عدد 6 - 2009 ص 76 .

² - محمد تاجر، المرجع السابق، ص79

³ - أعمريحياوي، المرجع السابق، ص، 61 - 62.

ثانيا :دعوى الاسترجاع

تنص المادة 32 من القانون المتعلق بنزع الملكية على مايلي: " إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها في الآجال المحددة في العقد أو القرارات التي تختص بالعمليات المعنية يمكن أن نسترجع ملكية العقار بناء على طلب المنزوع منه أو أصحاب الحقوق¹".

من خلال هذا النص يتبين لنا، أنه يجوز قانونا تقديم طلب استرجاع الأملاك في حالة عدم الانطلاق الفعلي للأشغال في المهلة المحددة، في قرار التصريح بالمنفعة العمومية و المطلوب من القاضي هنا هو :تقدير مدى فاعلية انطلاق الأشغال، وفي غياب انطلاق جدي للأشغال يصرح القاضي وجوبا على إرجاع الأملاك لأصحابها².

الملاحظ أن المشرع الجزائري لم يحدد أي شكل لتقديم طلب الاستعادة، ولم ينص على إجراءات الاسترجاع لعدم التخصيص لافي القانون ولافي المرسوم التنفيذي، كما أنه لم يحدد ميعاد قانوني، محدد على خلاف الدعوى المتعلقة بالتصريح بالمنفعة العمومية أو بتقدير التعويض.

إن القضاء ولعدم وجود أي شكل لطلب الاستعادة، مستقرا على إسناد الاختصاص للجهات القضائية الإدارية، وفي هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا للغرفة الإدارية رقم 36595 بتاريخ 1984/05/26 جاء فيها مايلي " : ولما كان ثابتا – في قضية الحال - أن الأرض المتنازع عليها والتي انتزعت ملكيتها من أجل المنفعة العامة، لم تتلقى التخصيص المقرر لها خلال 5 سنوات التالية لتبليغ قرار نزع الملكية كما يقتضيه القانون.

فإن القرار الإداري بما يخالف هذا المبدأ يعد خرقا للقانون، للمالك الذي انتزعت ملكيته الحصول على إعادة التنازل عن الملك الذي انتزع منه"³.

عندما تقرر الإدارة التصرف في الأملاك المنزوعة، تبدأ بتبليغ المالكين أو ذوي الحقوق بقرارها بإعادة بيع الأملاك المنزوعة، وتطلب منهم الإفصاح عن رغبتهم في ممارسة حق الاستعادة أو التنازل عنه.

¹ - المادة 32 من القانون رقم 91 / 11

² - أحمد رحمانى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، عدد02، مجلد 04 ، ص 47 .

³ - عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 122 .

يمكن أن يثور نزاع في ثمن إعادة البيع أو عل بحق الاستعادة، فإذا ثار حول الثمن فإن الجهة القضائية المختصة للفصل في الموضوع تقدر الثمن، وهي ليست مقيدة بالثمن المحدد وفقا لقواعد نزع الملكية، فحق الاستعادة هو تنازع عادي، أما إذا ثار النزاع حول استكمال أو عدم استكمال إجراءات الاستعادة فإن القضاء المدني هو المختص. رغم أن القانون الجزائري لم ينص على أي إجراء أو ميعاد لطلب الاسترجاع، إلا أن من خلال التطبيقات القضائية نجد أن تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية حددت بمرور 15 سنة.

صدر قرار عن مجلس الدولة يؤكد ما ذكر في الفقرة الأخيرة أعلاه بتاريخ 2005/10/18 والذي جاء فيه مايلي:

"...حيث أن المستأنف يطالب باسترجاع القطعة الأرضية التي انتزعت من أجلها...حيث أن قرار قابلية نزع الملكية صدر في 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف ... حيث منذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الوامية إلى الاسترجاع، إلا في 13 أبريل 2003، أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر الصادر في 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية والذي ينص على الاسترجاع خلال 15 سنة وبالتالي الدعوى جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار".¹

المطلب الثالث

منازعات تقدير التعويض

لما كان الحق في التعويض مقابل نزع الملكية، حق لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية، كان يجب إحاطته بعناية قانونية خاصة، وذلك بمنح الأفراد إمكانية الطعن بالإلغاء في قرار قابلية التنازل المتضمن فيه مقدار التعويض، الذي يجب أن يكون عادلا و منصفا و مراعيًا للأسعار، المعمول بها في الأسواق المحلية ومتضمنا لجميع التعويضات الإضافية، وبدون هذه الخصائص يخول للمتضرر إمكانية الطعن، وطلب إعادة

¹ - مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 022461 صادر بتاريخ 2005/ 10/18 مجلة مجلس الدولة 2005، عدد 7.

تقدير التعويض، وهذا ما سنقوم بمعالجته في (الفرع الأول)، وفي غياب مفهوم واضح للعدل والإنصاف وحماية للمصلحة الخاصة للأفراد منح المشرع الجزائري، للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية متى طلب منه التدخل دون أن يتقيد بالتعويض المحدد من طرف الإدارة وهذا ما سوف نتعرض إليه في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أسباب طلب إعادة تقدير التعويض

بعد إعداد الوالي قرار التنازل، على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة يبلغ هذا القرار، إلى المخاطب بنزع الملكية مع إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العمومية، وفي حالة عدم قبول المنزوع ملكيته لمبلغ التعويض، له أن ينازع القرار المتضمن مبلغ التعويض الذي يؤسس غالباً، على أن الإدارة لم تراعي قواعد العدل والإنصاف في تحديد التعويض (أولاً) أو عدم تقرير التعويضات الإضافية (ثانياً).

أولاً : عدم مراعاة قواعد العدل و الإنصاف في تحديد التعويض

لقد نص الدستور على فكرة العدل والإنصاف في التعويض، كما حدد القانون رقم 11/91 القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، مؤكداً على فكرة العدل والإنصاف، وذلك في المادة الأولى منه والتي تقضي بما يلي:

" عملاً بالمادة 20 من الدستور، يحدد هذا القانون نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية وشروط تنفيذه والإجراءات المتعلقة به وكيفيات التعويض القبلي العادل والمنصف " ¹.

إن مفهوم العدل والإنصاف الذي نحن بصدد مناقشته، هو المقابل المالي نقداً كان أم عينياً الذي تلزم جهة الإدارة بدفعه للمالك المنزوعة منه ملكيته، وفقاً لقرار نزع الملكية للمنفعة العامة الذي يعد المصدر الأساسي للإلتزام به ².

وعليه يمنع على الإدارة نزع الملكية على عقار معين، ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح الذي يجب أن يكون عادلاً ومسبقاً ومنصفاً وفعالاً، حيث أن الاجتهاد القضائي

¹ - المادة 1 من القانون رقم 11 / 91 .

² - إدريس بوزاد، دور القاضي الإداري في إرساء مبدأ العدل في التعويض، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، جامعة بجاية، عدد 01، 2011، ص، 151.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

الإداري الجزائري قد استقر على اعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداء ماديا يرتب مسؤولية الإدارة¹.

أمام كل هذا فإنه يتطلب منه الاستناد إلى مبادئ العدل العامة، و بالتالي إدخال اعتبارات ذاتية لتعويض المالك المنزوع ملكيته، مما يجعل دور القاضي في تقدير التعويض و تسوية

النزاعات الدائرة حوله يختلف من قضية لأخرى.

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

ثانيا : عدم تقرير التعويضات الإضافية

بعد إعداد الوالي قرار التنازل، على أساس تقرير التقييم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة يبلغ هذا القرار إلى المخاطب بنزع الملكية، مع إيداع مبلغ التعويض لدى الهيئة المختصة، ويتعلق الأمر بخزينة الولاية، لذلك وجب على المبلغ إليه أن يبدي رأيه بشأن المبلغ المقترح، وفي حالة عدم قبوله، له أن يرفع دعوى أمام القضاء الإداري ويؤسس طلبه على أن المبلغ غير منصف، أو على أساس عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية.

بناء على ذلك يمكن أن تكون الإدارة قد أخطأت من أحد الأوجه التالية²:

إذا حددت إدارة أملاك الدولة القيمة التجارية للحق العيني محل نزع الملكية بشكل يخالف مقتضيات السوق العقارية المحلية، كأن لا تأخذ بعين الاعتبار الثمن المتداول فيا لسوق أو تخطئ في اختيار طريقة التقييم المناسبة³ إذا لم يتضمن تقرير التقييم التعويضات الإضافية .

1 - عمرحمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، المرجع السابق، ص114

2 - المادة 1 من القانون رقم 91 - 11

3 - أمريحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه ، الجزائر، 2001 ، ص87 .

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

من بين هذا لتعويضات نجد تعويض الحرمان من الانتفاع: يشمل هذا التعويض ما لحق المالك التاجر، من تفويت فرصة الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيل هو إعادة تنصيبه، ولم يتضمن المشرع أي تحديد لهذه الفترة أو طريقة احتساب هذه الفترة الضائعة، فهي تخضع لتقدير إدارة أملاك الدولة على أساس مبادئ العدالة¹.
تعويض إعادة التنصيب وانخفاض القيمة: يشمل هذا التعويض مصاريف الرحيل، وهي عادة مصاريف النقل و إعادة التركيب، حيث تتمثل هذه التعويضات في شقين قانوني ومادي.

فللشرق القانوني هو ما تقتضيه مقتضيات الإيجار الجديد، من مبالغ منها مبلغ حق التأجير أما الشق المادي فهو ما تتطلبه الأشغال للوصول بالمحل إلى الدرجة التجارية التي كان عليها محل المنزوع ملكيته، وعليه متى لم تنص الإدارة في تقريرها على هذه التعويضات الإضافية حق للمضروور منازعة قرار القابلية للتنازل على هذا الأساس، التعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر: منه اما يتعلق بأتعاب الموثق، أتعاب السمسار، رسوم الطابع والتسجيل، الشهر العقاري...

التعويض عن أشغال غير مستهلكة: وهي حالة قيام الشخص الذي انتزعت منه ملكيته بأشغال تهيئة أو تجديد ثم يفاجأ بنزع ملكيته دون أن ينتفع بهذه الأشغال فتكون محل قيمة مرتفعة في التعويض².

وجب تقدير قيمة العقار، في اليوم الذي تقوم فيه إدارة أملاك الدولة بالتقييم حيث، نصت -المادة 21 ف 3 من القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 على مايلي
".... تقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم."
يؤكد ذلك القرار الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ 2007/07/11 الذي قرر أن تحديد مبلغ التعويض المستحق، مقابل نزع الملكية يكون حسب القيمة الحقيقية المعطاة للملك يوم تقييمه من طرف مصلحة الأملاك الوطنية¹."

¹ - عقيلة وناس، المرجع السابق، ص 97 .

² - JEAN-MARIE AUBY et ROBERT DUCOS ADER ,Droit administratif , troisième E dition ,Dalloz , Paris ,1973,p666.

يتبين على مستوى الواقع العملي الحالي، تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض أو إيداعه خزينة الولاية، ويتم وضع اليد دون احترام مبدأ التعويض القبلي، حيث أنه بالإضافة إلى انتهاك مبدأ التعويض القبلي، فقد يتم أيضا تعدي الهيئات الإدارية على الأملاك الوطنية بدون أي سند أو مبرر قانوني² بالتللي في حالة عدم قيام الإدارة بدفع أو إيداع مبلغ التعويض مقابل نزع الملكية، أو عدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية، فلصاحب الأملاك المنزوعة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري، وبموجب هذا الإجراء يخول للقاضي سلطة تقدير التعويض المناسب، الذي لا يجب أن يكون أكثر مما طلبه المدعي ولا أقل مما قدرته الإدارة.

الفرع الثاني

سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عند نزع الملكية

يملك القاضي الإداري كل

الصلاحيات في مجال المنازعات المتعلقة، بالتعويض عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فهو يحل محل الإدارة لتقديره، له في هذا الصدد إمكانية إعادة النظر في تقييم الإدارة، ومن ثم تعديل مقدار التعويض (أولا)، وكذا سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق من الاستعانة بتقارير الخبراء والانتقال للمعاينة (ثانيا)، كما له أن يأخذ ببعض الأدلة إن كانت مؤسسة و يطرح الأخرى، فهو يبسط الرقابة القضائية على تقييم الأملاك والحقوق المراد نزع ملكيتها و تقدير التعويض المستحق، الأمر الذي يخوله توجيه أوامر للإدارة (ثالثا).

أولا : سلطة تعديل مقدار التعويض

يقوم القاضي الإداري في حالة منازعة قرار القابلية للتنازل، المتضمن التعويض المقترح أمام الجهة القضائية الإدارية، ببسط رقابته على التقدير الإداري، حيث يفرض رقابته على التعويض الإداري المقترح من خلال عناصره، وطريقة حسابه، وذلك على أساس

¹ - مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قراررقم 034671 الصادر بتاريخ 2007/07/11، مجلة مجلس الدولة، عدد 09، 2009، ص

86.

² - محمد لعشاش، إشكالات نزع الملكية في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، في القانون، فرع تحولات الدولة، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2008، ص109.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة، القائمة على القاعدة الدستورية القاضية بان يكون التعويض عادلا ومنصفا وفعالا ومقدما بشكل كامل¹. يتقيد كذلك في تحديده للتعويض بالقواعد التي أرساها هو نفسه في ميدان نزع الملكية، ومن هذه القواعد نجد أن المحكمة العليا في غرفتها الإدارية، قررت بأنه في حالة نزع الملكية ورفع الدعوى قصد تقدير التعويض، فانه يخضع للسلطة التقديرية للقاضي، وهذا في قضية (و.س) ضد (ع.ب) جاء في القرار مايلي" حيث أن الأمر رقم 76 - 48 المؤرخ في 25 ماي 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية يرسم للإدارة في مادته 17 طرق تحديد التعويضات في المرحلة الأولى أي قبل اللجوء إلى القضاء، حيث انه في حالة عدم رضا صاحب الملكية بالتعويض المحدد عن طريق مصالح أملاك الدولة كما الذي تقتضيه المادة 17 من الأمر المذكور فللقاضي كل السلطة لتقييم وتحديد ذلك التعويض بصفة عادلة²".

بالرجوع إلى الميدان العملي نجد بعض الإشكالات في هذا المجال ويطرح تساؤل هنا هل للقاضي الإداري السلطة التقديرية الكاملة في إعادة التقييم المعد من طرف الإدارة؟ وعندما يقوم القاضي الإداري بتحديد تعويض جديد يختلف عن التعويض الذي اقترحتة مصالح إدارة أملاك الدولة، هل يعد هذا العمل بمثابة حلولا لقضايا حل الإدارة؟³.

بالعودة إلى نص المادة 20 من القانون رقم 91 - 11، نجدتها تنص على أن سلطة تقييم الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها، ترجع إلى إدارة أملاك الدولة بالولاية، بالتالي هي من اختصاص الإدارة حيث لا نجد في هذا القانون، ما يسمح للقاضي بان يحل محل الإدارة في تقدير التعويض عن نزع الملكية، غير انه في حالة رفع الدعوى إلى القاضي الإداري، فانه يتمتع بكل السلطة في تحديد التعويض على أساس، أن حق الملكية

¹ - Armand Colin , Droit administrative des biens , « Domaines , Travaux public , Expropriation, 6ème Edition Dalloz , Paris , 2001 , P445.

² - خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2003، ص94.

³ - نفس المرجع ص107.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

مكرس دستوريا الأمر الذي يبرر سلطته الواسعة، في حماية هذا الحق وذلك حسب المادة 20 من الدستور الجزائري¹.

إذا قامت الإدارة باستلام الأملاك دون منحها للتعويض وإيداعه بصفة قبلية، فإن القاضي الإداري يحكم على عملها بأنه اعتداء مادي، ولا يقوم بالحلول محلها، ولا يحدد تعويض نزع الملكية إنما يعتبر عملها خارقا للقانون، وقد ذهبت المدرسة التقليدية إلى اعتبار سلطة القاضي في الحلول بمثابة معيار للتفرقة بين منازعات الإلغاء ومنازعات القضاء الكامل، باعتبار أن القاضي الإداري لا يملك في منازعات الإلغاء، إلا أن يلغي القرار لمطعون فيه أو يرفض الطعن فيه، بينما يملك في غيرها من المنازعات كل من سلطة الإلغاء والتعديل والحلول.

وعليه فإن القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية وتسوية النزاعات، يتقيد بنصوص قانونية من جهة وبما استقر عليه القضاء الإداري من جهة أخرى، ومن بين المبادئ المقررة في الفقه والقضاء، هي منع القضاء الإداري من التدخل في التسيير الإداري وإعطاء أوامر للإدارة والحلول محلها، في المجالات التي تختص بها، فكل هذا لا يعني أن الإدارة لا تخضع إلى رقابة القضاء، بل نجد أن دور القاضي يكمن في إخضاعه لسيادة القانون وتوقيع الجزاء عليها² وعلى هذا الأساس نجد أن القاضي الإداري له السلطة التقديرية، في تحديد التعويض دون أن عقيد المتضرر بالمبلغ الذي اقترحتة مصالح الأملاك الوطنية.

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

¹ - المادة 20 من دستور 28 نوفمبر 1996 .

² - خالد بعوني، المرجع السابق، ص 108 .

ثانيا : سلطة اللجوء إلى إجراءات التحقيق

بالرجوع إلى الفصل الثاني من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجده ينص على إجراءات التحقيق الممنوحة للقاضي الإداري، في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية، بمناسبة النظر في الطعن في مبلغ التعويض ومن اجل تحديد هذا التعويض، ف القاضي الإداري يلعب دور المحقق وذلك باللجوء إلى إجراءات التحقيق، يكون هذا إما بتعيين خبير قضائي، أو أن يقوم هو بنفسه بالانتقال لمعاينة الأماكن محل النزاع.

- تعيين خبير: قد يلجأ القاضي الإداري في موضوع نزع الملكية إلى تعيين خبير قضائي يستعين، به قصد توضيح أمور فنية تنير له الطريق للوصول إلى تحقيق العدل والإنصاف في

التعويض، الذي سيحكم به والخبرة هي وسيلة من وسائل التحقيق، تنص أساسا على مسائل واقعية والخبراء هم طائفة من أعوان القضاة، يتمتعون بمعرفة فنية في مجالات مختلفة يحتاجها القضاة كالمهندس، والمصور وغيره¹.

بالرجوع إلى القانون رقم 93 / 11 لا نجد أي مادة توضح لنا دور القاضي في تحديد التعويض عن نزع الملكية، ولا الطريقة القضائية المتبعة من طرفه، بل اكتفى بالنص على إمكانية رفع الطرف الطالب لدعوى أمام الجهة المختصة²، أما بالعودة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية، لقد أجاز المشرع الجزائري للقاضي الإداري صدور أمر بإجراء خبرة، وذلك حسب المادة 858. من ق.ا.م.ا.ج التي أحالت إلى المواد 125-145.

يتم الأمر بالخبرة قبل الفصل في الطعن المرفوع ضد التعويض المقترح على المتضررين، من نزع ملكية العقار أو الحق العيني العقاري، فإذا تبين للقاضي الإداري بان عناصر تقدير التعويض غير متوفرة في ملف القضية المطروحة له، أن يعين خبيراً أو مجموعة من الخبراء للقيام بمهمة حصر و تحديد عناصر و أسس تقدير التعويض المناسب، ويعين هذا الخبير كتابيا بموجب حكم قبل الفصل في الموضوع، سواء كان

¹ - حسن السيد بسوني، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر و فرنسا و الجزائر، عالم الكتب، مصر، 1981، ص 233 - 234 .

² - المادة 26 من القانون رقم 91 / 11.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

الأمر مطروحا أمام المحكمة الإدارية أو أمام مجلس الدولة، ويحدد فيه مهمة الخبير بدقة للبحث في المسائل التقنية المادية¹.

يمكن لأحد الخصوم رد الخبير، وذلك بتقديم عريضة مسببة، توجه إلى القاضي الذي أمر بالخبرة خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ تبليغه بهذا التعيين، وبفصل دون تأخير في طلب الرد بأمر غير قابل للطعن، عندما يأمر القاضي الإداري بإجراء الخبرة فإنه يوضح للخبير المهمة التي يجب القيام بها وقد صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة بتاريخ 2001/11/06 جاء فيه مايلي: "فيما يخص الموضوع :

- تعيين السيد (د.م) الكائن مكتبه بحي لجيكو عمارة (وأ) رقم 185 ، كخبير في القضية بمهمة دراسة الوثائق المتعلقة بنزع الملكية.

- تعريف المصالح الحقيقية المستفيدة من الأراضي المنتزعة.

- تحديد المبالغ المالية لكل قطعة حسب الأسعار المطابقة في تاريخ وضع اليد على الأراضي المنتزعة من أجلها.

- تحرير تقرير بذلك في اجل أقصاه ثلاثة أشهر (03) من تاريخ التبليغ بالقرار وإيداع نسخته الأصلية بكتابة ضبط مجلس الدولة² .

على الخبير إخطار الخصوم بيوم وساعة و مكان إجراء الخبرة، عن طريق محضر قضائي و هو مجبر بالانتقال إلى المكان المعين في القرار القضائي لتعيينه، فلا يمكن له القيام بالتقرير دون المعاينة الميدانية، وإذا تبين للقاضي بأن العناصر التي بنى عليه تقريره غير كافية، له أن يتخذ جميع الإجراءات اللازمة و بعد الانتهاء من مهامه يقوم الخبير بوضع تقريره أمام الجهة القضائية التي عينته، وتكون عدد النسخ تتناسب مع عدد الأطراف، ذلك خلال المدة المحددة في القرار الذي، يكون كتابيا نظرا لكون المنازعات الإدارية تتميز إجراءاتها بالطابع المكتوب³.

¹ - Charles Debbasch , Contentieux Administrative ,3éme édition , Dalloze , Paris , 1981 , P 524 .

² - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301، الصادر بتاريخ 2001/11/06 ، قضية ولاية الشلف، عدد2 سنة 2002،ص230.

³ -Jean Paul Pastoral . Expertise dans le contentieux administrative , L.G.D.J , Paris 1994 , P 87

لكن السؤال المطروح في هذه الحالة هو ما هو الموقف الذي يتخذه القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبير؟

و هل للقاضي سلطة في قبول أو رفض هذا التقرير؟

حسب نص المادة 141 من ق.إ.م.أ.ج يمكن القول أن سلطة القاضي الإداري اتجاه تقرير الخبير المتضمن تقييما لأملك و تحديد ملاكها، تكون محصورة بين اتخاذ الإجراءات اللازمة أو القيام باستدعائه، أما بالرجوع إلى نص المادة 144 فقرة 2 من ق.إ.م.أ.ج يتضح أن المشرع الجزائري ترك للقاضي السلطة الكاملة في الأخذ أو عدم الأخذ برأي الخبير¹. فهو غير مقيد إنما له كامل الصلاحيات في اتخاذ الإجراءات اللازمة، وذلك أن القاضي الإداري في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية من تعسف الإدارة.

- **الانتقال للمعاينة الميدانية** : الرجوع إلى القانون رقم 91 / 11 و المرسوم التنفيذي رقم 186/93 نجدهما لم يتناولوا الانتقال للمعاينة، رغم ذلك فإن القاضي الإداري في سبيل تحقيق قواعد العدل و الإنصاف بشأن التعويض رجع إلى هذه الطريقة في المادة 861 التي أحالت إلى المواد 149- 146 - من ق.إ.م.أ.ج، بالعودة إلى أحكام هذه المواد نجد أن الانتقال للمعاينة يكون بناء على طلب من المدعي الطاعن في مقدار التعويض أو يحكم به القاضي من تلقاء نفسه، وعليه خلال الجلسة تحديد مكان، و يوم و ساعة الانتقال، و يدعو الخصوم إلى حضور العمليات²، رغم أن الانتقال للمعاينة يكون من طرف القاضي، إلا انه هناك حالات تستدعي من القاضي أن يأمر في نفس الحكم القاضي بالانتقال للمعاينة بالاستعانة بالتقنيين لمساعدته، فهي مسألة اختيارية للقاضي الإداري، وهذا نستخلصه من خلال استعمال المشرع الجزائري عبارة "يمكن"، كما تجدر الإشارة إلى أن يمكن للقاضي أثناء المعاينة أن يسمع أي شخص من تلقاء نفسه أو بناء على طلب احد الخصوم إذا رأى في ذلك ضرورة³.

¹ - Mustapha Lamrous , « Les litiges fonciers » , EL MOUHAMET ,N° 04, 2006 , P12 .

² - المادة 146 من ق.إ.م.أ.ج.

³ - المادة 148 من ق.إ.م.أ.ج.

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

غير أنه و لعدة اعتبارات فان القاضي الإداري في مادة نزع الملكية، لا يلجأ إلى هذه الطريقة في التعويض، و هذا ما يلاحظ من خلال كل التطبيقات القضائية الحالية حيث في كل مرة يثور نزاع حول التعويض عن نزع الملكية، فان القاضي الإداري يلجأ إلى الخبرة القضائية لتقدير التعويض وذلك لتقييم محتوى الأملاك و المبلغ المناسب، كون القاضي الإداري الجزائري غير مختص في المادة العقارية و غير مجبر بالانتقال للمعينة¹.

حيث حذا المشرع الجزائري حذو المشرع الفرنسي، الذي يلزم قاضي نزع الملكية بالانتقال للمعينة من أجل تحديد التعويضات بنوعها الأساسية، مع بيان قاعدة حساب هذه التعويضات في حين ، يفنقر لهذه الإجراءات ولم ينص عليها المشرع الجزائري إطلاقاً و لم نجد في القانون نص يجعل الانتقال للمعينة من اختصاص القاضي الإداري، إذ يكتف بهذا الأخير في التشريع الجديد في حال ما إذا تم الطعن في تقرير التعويض المقترح تقديره قضائياً، بتعين خبير لحصر الأملاك و إعادة تقييمها حسب الأسعار المحددة، و قت نزع الملكية دون الانتقال للمعينة مكتفياً بتقرير الخبير العقاري².

ثالثاً: سلطة توجيع أوامر للإدارة

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

تقوم الإدارة في مجال نزع الملكية بتقديم تعويض قبلي يودع لدى الهيئة المختصة، و يتعلق

الأمر بخزينة الولاية في الوقت نفسه الذي يتم فيه تبليغ المعنيين بالأمر، بقرار قابلية التنازل المعد من طرف الوالي على أساس تقرير التقويم المعد من قبل إدارة أملاك الدولة³ ، غير أنه عندما يحكم القضاء الإداري في هذا الصدد، فإنه يحكم سواء بتعويض أعلى من التعويض المودع أو يقر بالتعويض المقترح إدارياً أنه عادلاً.

¹ - خالد بعوني، المرجع السابق، ص 87 .

² - محمد لعشاش، المرجع السابق، ص 113 .

³ - أمريحيواوي، منازعات أملاك الدولة، المرجع السابق، ص 56 .

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري

هذا الأمر المضمن في أحكام القاضي الإداري من شأنه أن يطرح إشكالية إمكانية توجيه الأوامر للإدارة؟

مبدئياً يمتنع القاضي الإداري عن إصدار أوامر للإدارة من أجل تعديل مقدار التعويض طبقاً لمبدأ الفصل بين الهيئة القضائية الإدارية و الإدارة الفعلية، فالإدارة تقوم بإصدار قراراتها بكل حرية في حين يستقل القاضي بعمله المتمثل، في الفصل في المنازعات المعروضة عليه¹

بالرغم من كون خطر توجيه الأوامر من طرف القاضي للإدارة، لم يكن منصوص عليه في القانون إلا أن القضاء كرسه في عدة قرارات، فقد جاء في قرار لمجلس الدولة بتاريخ 2001/01/11 على ما يلي : " حيث فعلاً فان القاضي الإداري لا يمكن أن يقدم أمراً للإدارة و لا يمكنه إرغامها مثلما هو الوضع في قضية الحال على تنفيذ القرار القضائي "

لذلك اختلف الفقه بشأن هذه المسألة حيث حسب الأستاذ احمد محيو : " لا يرى مانعاً في توجيه القاضي أوامر للإدارة مادام انه لا يوجد في القانون ما يمنع ذلك كما انه باستطاعته ذلك في حالي التعدي والاستيلاء. "

أما الأستاذة زورقي ليلي " ترى أن سلطة القاضي في توجيه أوامر للإدارة تختلف من حالة لأخرى فالأصل عدم الجواز و الاستثناء في حالة التعدي أما إذا نص القانون على ذلك صراحة فلا حرج " ، بين هذا و ذلك جاء القانون رقم 08 / 09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية و الإدارية لحسم هذا الاختلاف، في مواد ه من 978 – 989 حيث منح للقاضي سلطة توجيه الأوامر للإدارة، رغم أن اجتهاد القضاء الجزائري كان يرى انه لا يحق للقاضي ذلك إعمالاً لمبدأ الفصل بين السلطات². فإنه عندما يتطلب الأمر أو الحكم أو القرار إلزام احداً لأشخاص المعنوية العامة المنصوص عليها في المادة 800 من ق.ا.م.ج أو هيئة تخضع منازعاتها لاختصاص الجهات القضائية الإدارية.

¹ - حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية، دارالخلدونية، الجزائر، 2011 ، ص325 .

² - محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دارالعلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009 ، ص220 .

الفصل الاول المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الاداري

وهنا فيها إشارة إلى أن تأمر الجهة القضائية الإدارية سواء كان مجلس الدولة أو المحكمة الإدارية في نفس الحكم القضائي بالتدبير المطلوب مع تحديد أجل للتنفيذ عند الاقتضاء، و الأكثر من ذلك في حالة الامتناع عن التنفيذ الكلي أو الجزئي يمكن فرض غرامة تهديدية¹.

¹ - القانون العضوي رقم 01/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة.

الفصل الثاني

منازعات الأملاك الوطنية العامة و الخاصة

المبحث الأول

منازعات الأملاك الوطنية العامة

هي المنازعات التي تكون فيها إدارة أملاك الدولة طرفا فيها سواء كانت مدعية أو مدعية عليها أو مدخلة في الخصام ولك بما لها من سلطة و اختصاص في مجال تسيير الأملاك الوطنية التابعة للدولة ومراقبة ظروف استعمالها مما يؤهلها أحيانا أو يؤهل سلطة أخرى مختصة لاقتضاء حق الدولة¹.

وعليه يثار التساؤل حول الجهات التي لها الصفة في تمثيل الأملاك العامة أمام الجهات القضائية سواء بصفتها مدعية أو مدعى عليها، وكذلك بالنسبة للجهة القضائية المختصة في الفصل في المنازعات المتعلقة بحماية هذه الأملاك.

وعلى سبيل ما ذكر سابقا ارتأينا إلى تقسيم هذا المبحث وفقا للمطالب التالية:

المطلب الأول مخصص للأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء و المطلب الثاني الجهة القضائية المختصة في منازعات الأملاك الوطنية العامة، المطلب الثالث أهم الدعاوى القضائية التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية العامة.

المطلب الأول

الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء

باستقراء النصوص والقوانين التي تناولت مسألة تمثيل الأملاك الوطنية العامة نجد القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المادة 10 والمادتين 125، 126 حيث تنص المادة 10 من هذا القانون على " يتولى الوزير المكلف بالمالية و الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي تمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون".

¹ - اعمر يحيوي منازعات أملاك الدولة، دار هومة، الطبعة الرابعة لسنة 2008، الجزائر 2005 ص 6.

كما نجد المرسوم التنفيذي 455/91 المتضمن تحديد شروط إدارة الاملاك الوطنية التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك في المواد 183، 182 حيث تنص المادة 183 ف 1 " يختص الوزير المكلف بالمالية بمتابعة الدعاوى على اختلاف أنواعها بصفته مدعيا أو مدعى عليه".

من خلال النصوص المذكورة أعلاه يمكننا معرفة الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة الاملاك الوطنية.

الفرع الأول

على المستوى الإقليمي

نجد على المستوى الإقليمي كل من المدير الولائي لأملاك الدولة والمدير الولائي للحفظ العقاري و كذا الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي.

أولا: المدير الولائي لأملاك الدولة

حسب القرار المؤرخ في 23 نوفمبر 1992 للمدير الولائي لأملاك الدولة تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة.

وقد يتدخل المدير بصفته الشخصية أو يمثله أحد أعوان الإدارة التابعة لمصلحته مصحوبا بتفويض، أو يمثل بواسطة محامي¹.

يكمن مجال تدخل المدير الولائي للحفظ العقاري في مسك السجل العقاري والإجراءات المتعلقة باشهر العقاري، و لاسيما القرارات المتخذة من طرف المحافظين العقاريين أثناء أدائهم لوظائفهم العادية على مستوى المحافظات، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص فيما يلي:

- الالتزامات المترتبة على إعداد مسح الأراضي والمحافطة عليها وهو مانصت عليه المادة 05 من الأمر المتضمن مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.
- المنازعات المترتبة عن مسك البطاقات العقارية.
- القرارات المتخذة من طرف المحافظ العقاري².

¹ - باحموي عبدالله بن سالم، النظام القانوني للاملاك الوطنية، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، ص200.
² - يوسف حفصي، بيع الاملاك العقارية الخاصة التابعة لمجلس دولة في ظل التشريع الجزائري مذكرة ماجستير، جامعة البليدة، 2005 ص124.

ثانيا: الوالي

إضافة إلى نص المادتين 09 و 10 من القانون 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية حيث تنص المادة 10 منه على أنه: " يتولى الواليتمثيل الدولة والجماعات الإقليمية في الدعاوى القضائية المتعلقة بالأملاك الوطنية طبقا للقانون" وكذلك المادة 184 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المتعلق بتحديد شروط تمثيل إدارة الأملاك العامة والخاصة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك حيث تنص: " يمارس الوالي المختص إقليميا فيما يخص الأملاك الوطنية الواقعة في ولايته، دعوى المطالبة بمصالح الدولة في مجال أملاكها طبقا لقانون الولاية إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك.

ثالثا: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي:

من خلال نص المادتين 09، 10 من القانون 30/90 السالف الذكر يتضح أن نفس المبادئ التي ذرکت بالنسبة للوال تنطبق على رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث لا يتعدى اختصاصه الإقليمي اختصاص البلدية ويمثل الدولة أمام القضاء في الدعاوى المتعلقة بالأملاك الوطنية التابعة للدولة بصفته مدعيا أو مدعى عليه، وهو ما أكدته نص المادة 82 من قانون البلدية" ... يجب عليه على وجه الخصوص القيام بما يلي ... التقاضي باسم البلدية ولحسابها".

الفرع الثاني

على المستوى المركزي

نجد على المستوى المركزي في تمثيل ادارة الاملاك الوطنية أمام الجهات القضائية كل من الوزير المكلف بالمالية و المدير العام للاملاك الوطنية.

أولا: الوزير المكلف بالمالية

ان اختصاص وزير المالية يجد أساسه في مضمون نص المواد 09 - 10 من القانون 30/90 المتعلق بالاملاك الوطنية و المواد 183 - 184 / 1 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 .

يتولى وزير المالية تمثيل الدولة في مجال نزاعات الاملاك الوطنية و يعتبر مجال تمثيله فيمايلي:

- جميع الاملاك التابعة للدولة التابعة للدولة التي تسييرها ادارة الاملاك الوطنية ، مباشرة ومن ضمنها الأملاك المخصصة للمصالح التابعة للوزارة المكلفة بالمالية .

- تسيير الملاك التابعة لملكية الخواص التي تسند اليه ادارته طبقا او بمقتضى حكم قضائي.
 - حق ملكية الدولة و جميع الحقوق العينية الاخرى التي يمكن ان تنتج عن الاملاك المنقولة.
 - صحة جميع الاتفاقيات التي تتعلق باقتناء الاملاك الوطنية و تسييرها او التصرف فيها و تطبيق الشروط المالية لهذه الاتفاقيات.¹
- باستقراء جميع المواد سالفة الذكر يمكن القول ان الوزير المكلف بالمالية قد منحه المشرع اختصاص عام في تمثيل الدولة في جميع الدعاوى القضائية الرامية الى حماية الاملاك الوطنية العامة و هو اختصاص شامل بمفهوم المادة 02 من القانون 30/90 .
- لي وزير المالية ان يشرك معه الوزير المختص بقطاع معين في الدعاوى المتعلقة بقطاعه.

ثانيا: المدير العام للأملاك الوطنية

تنص المادة 185 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 على انه : " تختص ادارة الاملاك الوطنية وحدها بمتابعة الدعاوى المتعلقة بصحة عقود اقتناء الاملاك العقارية او تاجيرها و الحقوق العقارية و حقوق المحال التجارية"

غير أن المادة 123 من القانون 30/90 نصت على اختصاص العوان المؤهلين قانونا بمعاينة انواع المساس بالأملاك الوطنية العمومية و ملاحقة من يشغلون هذه الاملاك بدون سبب²

فلاصل العام ان المدير العام للاملاك الوطنية هو ممثل للوزير في القضايا المتعلقة بالاملاك الوطنية.

¹- سرطاني عبدالعظيم، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري . مذكرة ماجستير، المركز الجامعي تبسة، 2008

² - عبدالسلام يوسف - حططاش عبدالعزيز، حماية الأملاك الوطنية العامة..مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 15 الجزائر.

المطلب الثاني

الجهة القضائية المختصة في منازعات املاك الدولة

من المستقر عليه ان المنازعات المتعلقة بدعاوى الاملاك الوطنية هي من اختصاص القضاء الاداري¹، لاعتبار ان الادارة المالكة للاملاك الوطنية العمومية هي الدولة او الولاية او البلدية.

و على هذا الاساس فان الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية هي المحاكم الادارية وهو ماسنتناوله في فرعين الفرع الاول المحاكم الادارية و الفرع الثاني مجلس الدولة.

الفرع الأول

المحاكم الادارية

نصت المادة 800 من ق إ م إ ج رقم 09/ 08 " المحاكم الادارية هي جهات الولاية العامة، في المنازعات الادارية و تختص في الفصل في أول درجة، بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية التي تكون طرفا فيها، هذا كأصل عام ومنه يؤهل مديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري للولايات كل فيما يخصه بتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام المحاكم الإدارية وهذا تطبيقا للقرار الوزاري المشترك رقم 21 المؤرخ في 02 نوفمبر 1992 بتمثيل الدولة في الدعاوى المتعلقة بالأملاك العامة والخاصة التابعة لها سواء كانت مدعى أو مدعى عليه، بالإضافة إلى تحديده أيضا مجال تدخل مديريات أملاك الدولة في حدود اختصاصها الإقليمي، وفي حالة وقوع تنازع الاختصاص بين جهات القضاء الإداري والقضاء العادي يرفع الاختصاص لمحكمة التنازع باعتبارها الجهة القضائية المخولة قانونا للفصل في حالات تنازع الاختصاص.

¹-عبدالسلام يوسف-حططاش عبد العزيز، المرجع السابق ص 31.

الفرع الثاني مجلس الدولة

مجلس الدولة هو هيئة قضائية إدارية عليا مستحدثة بموجب التعديل الدستوري 1996 بموجب نصوص المادة 159 التي تنص على أنه: "يؤسس مجلس الدولة كهيئة مقومة لأعمال الجهات القضائية الإدارية".

وحسب القانون العضوي رقم 16/11 المؤرخ في 26 يوليو 2011 المعدل والمتمم للقانون رقم 16/98 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة و تنظيمه و عمله في المادة 02 التي تعدل المواد 09، 10، 11، 16 من القانون 01/98: "أنه يختص مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة للفصل في دعاوى الإلغاء، التفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية.

المطلب الثالث

الدعاوى التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية العامة

بالرجوع إلى نص المادة 157 ف 2 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 التي تنص: "...ويمكن للسلطة الإدارية المختصة مع ذلك أن تقنين هذا الاستعمال قصد الحماية الإدارية وضمان النظام العام والمحافظة على الملك العمومي التابع للأملاك العمومية أو على حسن استعماله فحسب نص المادة المذكورة أعلاه فإن الإدارة باعتبارها مالكة الأملاك الوطنية العمومية الحق في تنظيم و استعمال هذه الأموال و اتخاذ تدابير و الإجراءات الكفيلة للمحافظة عليها و إذا تجاوزت الإدارة العامة في هذا المجال سلطاتها، يستطيع الفرد الذي تعسفت عليه الإدارة ومنعته من دون مبرر من الانتفاع بالأموال العامة أن يرفع دعوى تجاوز السلطة أو دعوى التعويض إذا ما ترتب على تنفيذ قرارات الإدارة المعنية أضرار للمنتفعين¹.

لذلك سنقسم هذا المطلب إلى دعوى الإلغاء في فرع أول و ودعوى التعويض كفرع ثان.

¹ - محمدأنس قاسم جعفر، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية الطبعة، الثالثة، الجزائر 1992 ص 40.

الفرع الأول

دعوى الإلغاء

هذه الدعوى تجد مصدرها في نص المادة 143 من التعديل الدستوري 1996 التي تنص على أنه " ينظر القضاء في الطعن في قرارات السلطات الإدارية". كما نصت عليها المادتين 901 من ق إ ج م إ و المادة 9 من قانون مجلس الدولة، والمقصود بدعوى الإلغاء في هذه المواد أنها دعوى تجاوز السلطة الموجهة ضد القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية في الدولة سواء كانت مركزية أو لا مركزية، إقليمية أو مصلحة أو هيئات عدم التركيز الإداري (مصالح خارجية للوزارات) من أجل إلغائها كونها مشوبة بأحد عيوب تجاوز السلطة وهي أصلا دعوى موضوعية ومن النظام العام هدفها فضلا عن حماية المركز القانوني للمدعي الذي مسه القرار المخاصم بصفته السلبية، وهو مبدأ المشروعية¹.

وليمكن تحريك دعوى الإلغاء الغير مشروعة ضد القرارات الادارية لا بد من توافر مجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية.

أولاً: الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء.

لها مجموعة من الشروط هي:

- 1 – شرط التظلم الإداري المسبق: وهو شرط غير وجوبي لا أمام المحكمة الإدارية و لا أمام مجلس الدولة، وهذا طبقا للمادة 830 من ق إ م إ و التي تنص على " يجوز للشخص المعني بالقرار الاداري، تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الأجل المنصوص عليه في المادة 829".
- وهو طلب أو شكوى يرفع من قبل المتظلم للسلطة الإدارية المختصة من أجل مرافعة العمل الاداري المتظلم فيه من أجل سحبه أو تعديله أو إلغائه.

¹ - عزري الزين، الأعمال الإدارية ومنازعاتها، مخبر الإجتهاد القضاء يآئوه عل بحركة التشريع، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010 ص 77 .

- 2 – **شرط الميعاد:** يجب على رافع دعوى الالغاء أن يحترم الآجال و إلا تحصن القرار الاداري ضد دعوى الالغاء و هذا ضمانا لاستقرار الحقوق و الأوضاع القانونية و إلا رفضت شكلا.
- أ – **ميعاد رفع دعوى الإلغاء امام المحاكم الإدارية:** بالرجوع إلى للمادة 829 من ق إ ج م فإن آجال رفع دعوى الإلغاء هي أربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرار الجماعي أو التنظيمي.
- ب – **ميعاد رفع دعوى الإلغاء أمام مجلس الدولة:** وفقا للمادة 907 من ق إ م فإن دعوى الإلغاء عندما يفصل مجلس الدولة كدرجة أولى و أخيرة تطبق الأحكام المتعلقة بالآجال المنصوص عليها في المواد من 829 إلى 832 أي مهلة اربه أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.

ثانيا: الشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء

وهي أوجه و أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى تجاوز السلطة وتشمل مختلف العيوب التي تشوب القرار الإداري و تجعله غير مشروع و قابل للإلغاء القضائي وهي الوسائل التي يركز عليها المدعي في مخاصمته لقرار إداري غير مشروع أمام الجهة القضائية من أجل إلغائه، وهذه العيوب الموضوعية هي عيب الاختصاص، عيب الشكل والجراءات، عيب السبب، عيب المحل، و عيب الانحراف في استعمال السلطة¹ وهي عيوب عامة تشوب القرارات الإدارية .

أما فيما يخص الأملاك الوطنية العمومية فمثالها الدعوى المتعلقة بتعيين الحدود وهي دعاوى لا ترمي إلى التشكيك في الملكية برمتها، و إنما يقع التشكيك فقط في جزء منها وهو الجزء الواقع على حدود الأملاك الوطنية، أي الطعن بالالغاء في قرار تعيين الحدود وذلك باعتبار أنه قرار إداري و إذا صدر حكم بإلغاء القرار فإن الهيئة الإدارية ملزمة بإعادة الحدود إلى ما كانت عليه.

¹- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العمك للنشر و التوزيع، عناية ، 2005 ، ص 17 .

الفرع الثاني

دعوى التعويض

التعويض هو جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية، وتترتب هذه المسؤولية في حالة عدم وفاء شخص بتعهد أو التزام أو إخلاله بواجب من الواجبات التي يفرضها عليه القانون.

ومهما كانت الوسائل التي يستند عليها المدعي في تأييده لطلباته فإن سبب التعويض هنا هو إخلال المدعى عليه بمصلحة مشروعة سواء كان دليله في الإخلال خطأ عقدي أو تقصيري.

أما في الأملاك الوطنية ففي حالة وقوع ضرر لشخص معين جراء منعه من استعمال المال العام، أو ترتب أيضا على تنفيذ قرارات الإدارة المعيبة ضرر للمنتفعين وجب هنا التعويض وللشخص المتضرر رفع دعوى التعويض أما الجهات القضائية المختصة وهي المحاكم الإدارية.

المبحث الثاني

منازعات الاملاك الوطنية الخاصة

في هذا المجال سنتناول أهم المنازعات التي ترد دعوى الاملاك العقارية الخاصة، نظر الأهمية لهذا لا ينقص من أهمية الأموال المنقولة، وهنا سنتطرق أولاً لتعريف الاملاك الوطنية الخاصة في (مطلب أول) والى حماية الاملاك الوطنية الخاصة في (مطلب ثاني) و دعوى منازعات الاملاك الوطنية الخاصة في (مطلب ثالث).

المطلب الاول

تعريف الاملاك الوطنية الخاصة و خصائصها

في هذا الاطار سنقوم بتعريف الاملاك الوطنية الخاصة حسب التعريف الفقهي و تعريف المشرع الجزائري و تبيان أهم الخصائص التي تميز هذا النوع من الاملاك الوطنية.

الفرع الاول

تعريف الاملاك الوطنية الخاصة

هناك عدة تعريفات للفقهاء حول الاملاك الوطنية او مايعرف بأملاك الدومين فتميزها الى أملاك عامة و خاصة هذه الاخيرة غير مصنفة ضمن الاملاك العمومية و هو ماسيتم توضيحه.

1 -**التعريف الفقهي:** أملاك الدولة الخاصة (الدومين الخاص) هي الاموال المملوكة

للدولة أو الاشخاص المعنوية العامة ملكية خاصة و لا تخصص للنفع العام، و للدولة او الاشخاص المعنوية العامة الحق في استغلالها او التصرف فيها كتصرف الافراد في أموالهم الخاصة و هي تخضع لأحكام القانون الخاص¹ فيرى الفقيه ديكروك بأن العبرة من تمييز الاملاك الوطنية تكمن في طبيعة المال ذاته و ما إذا كان قبلا للتملك الخاص أو غير قابل له لكي يعد مالا عاما أو خاصا، وأن المال الذي لا يكون قبلا للتملك بطبيعته هو الذي يخصص لاستعمال الجمهور مباشرة لا المخصص لخدمة مرفق عام لا يختلف الفقيه بارتيليمي عن ديكروك في عد طبيعة المال و كونه غير قابل للملكية الخاصة إلا أنه لا يرجع في تأصيل نظريته الى نصوص القانون المدني بل الى المنطق و الاستدلال العقلي وحده².

2 -**تعريف المشرع الجزائري:** نصت المادة 688 من القنون المدني " تعتبر أموالا

للدولة العقارات و المنقولات التي تخصص بالفعل أو بمقتضى نص قانوني لمصلحة عامة، أو لإدارة أو لمؤسسة عمومية أو لهيئة لها طابع إداري، أو لمؤسسة إشتراكية، أو لوحدة مسيرة ذاتيا او لتعاونية داخلية في نطاق الثورة الزراعية، و بالرجوع الى القانون المنظم للأملاك الوطنية يتضح بأنه لم يرد تعريف واضح للاملاك الوطنية الخاصة، كما إعتد المشرع في المادة 3 من القانون 30/90 (المعدل و بموجب المادة 6 من القانون رقم 14/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008)، على مفهوم المخالفة لتقريب الرؤية حول الاملاك الوطنية

¹ - عبد الرزاق الصنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، نظرية الالتزام بوجه عام و الاثبات آثار الالتزام ، ط (القاهرة: دار النهضة العربية، 1967) ، ص 154.

² - شيحا ابراهيم عبد العزيز أصول القانون الاداري ط (الاسكندرية منشأة المعارف ، 1986) ، ص 12

الخاصة حيث نصت هذه المادة على " تمثل الاملاك الوطنية العمومية، الاملاك المنصوص عليها في المادة 2 أعلاه و التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها"، أما الاملاك الوطنية الاخرى غير مصنفة ضمن الاملاك الوطنية العمومية و التي تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية فتمثل الاملاك الوطنية الخاصة، فحسب هذا التعريف أن الاملاك الوطنية الخاصة تؤدي وظيفة امتلاكية و مالية أو تهدف الى تحقيق أغراض امتلاكية مالية، غير أن هذا التعريف ليس دائماً صحيحاً، لأن بعض الاملاك الوطنية الخاصة لا تؤدي وظيفة مالية و كثيراً ما تخصص للمرافق العامة، و قد عمدت المواد 17,18,19,20، من القانون 30/90 الى تعداد الاكمالك التابعة للدولة، الولاية ، و البلدية مؤكدة على معيار عدم التخصيص أو إخراج المال من ضمن الاملاك الوطنية العمومية برفع التخصيص عنها¹ يجوز التصرف في الاملاك الوطنية الخاصة من قبل الدولة و الجماعات المحلية على عكس الاموال العمومية التي لا يجوز التصرف فيها، كذلك الاملاك الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم المكسب المعروف في القانون المدني، و لايجوز الحجز عليها.

الفرع الثاني

خصائص الاملاك الوطنية الخاصة

تتميز الاملاك الوطنية الخاصة بخصائص و نظام يختلف عن نظام الاملاك الوطنية العامة، و يظهر الاختلاف في الوظيفة التي تؤديها هذه الاموال هذا من جهة، و كيفية ضم الاموال في نطاقها من جهة أخرى.

- 1 -وظيفة الاملاك الوطنية الخاصة: تؤدي الاملاك الوطنية الخاصة وظيفة امتلاكية و مالية، و مبدئياً تخضع لأحكام القانون الخاص و هذا حسب ماورد في المادة 3 من القانون 30/90 المعدل و المتمم بأن الاملاك الوطنية الخاصة تهدف لتحقيق أغراض امتلاكية و مالية.

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبع جديدة (الجزائر: دار هومة 2014)، ص 116.

2- كيفية ادخال الاموال ضمن الاملاك الخاصة: تدمج الاموال ضمن الاملاك الوطنية

الخاصة إما بإلغاء تخصيصها أو بتجريد توابع الاملاك العامة من صفتها مع بقائها في ملكية الدولة و الجماعات المحلية ، و كذلك يتم ادراج ملك عام في الملك الخاص طبقا للقانون على حسب الطرق العادية و غير العادية، بمقابل أو مجانا، سواء عن طريق الاستيلاء أو عن طريق التبرعات أو الهبة أو الاموال الشاغرة و التي لا صاحب لها بالاضافة الى الكنوز و الحطام الى غير ذلك او عن طريق نزع الملكية من أجل المنفعة العامة و هو إجراء استثنائي تتجلى الطبيعة الاستثنائية في كون الادارة لا تلجأ الى هذا الاجراء إلا بعد استنفاد الطرق الرضائية و ذلك بالتفاوض مع الملاك المعنيين.

بحيث يمنع على الادارة اللجوء الى اجراء نزع الملكية اذا كانت تهدف الى تحقيق فائدة للأفراد أو لفائدتها الخاصة مع الزامية التعويض المسبق و المنصف . و حسب هذه الخصائص فإن الاملاك الوطنية الخاصة يجوز فيها نقل الملكية و التنازل عنها و طرحها للاستثمارات الوطنية أو الاجنبية أو خوصتها بالطرق القانونية المعمول بها.

المطلب الثاني

حماية الأملاك الوطنية الخاصة

لقد وضع المشرع الجزائري حماية للأملاك الوطنية الخاصة حتى لا يكون هناك اعتداء عليها، وأي نزاع حول هذه الاملاك تنتظر فيه الجهة القضائية المختصة . و يقصد بالحماية مجموعة التدابير، أي الادوات و الوسائل التي تهدف الى حماية هذه الاملاك و ذلك بتوفير الضمانات اللازمة للحماية من كل اعتداء أو تعرض من طرف الغير سواء كانوا أفراد او إدارة فلأملاك الوطنية تخضع لحماية خاصة، نظرا للأهمية الكبرى التي تحتلها باعتبارها ركيزة الدولة في قيامها بوظائفها.

الفرع الاول

الحماية الإدارية

و تتمثل في مجموع الاجراءات التي تلتزم بها الادارة و تستهدف حماية الاملاك الوطنية سواء ضد تصرفات اعوان الادارة او الاشخاص الاخرى و أهمها.

1- **الجرد:** كل الاملاك الوطنية مهما يكن حائزها تخضع للجرد حيث نصت المادة 8 من القانون 30/90 المعدل و المتمم " يتمثل الجرد العام للأملاك الوطنية في تسجيل وصفي و تقييمي لجميع الاملاك التي تحوزها مختلف مؤسسات الدولة و هياكلها و الجماعات الاقليمية.

يتعين إعداد جرد عام للأملاك الوطنية على اختلاف أنواعها حسب الاحكام القانونية و التنظيمية المعمول بها هدف ضمان حماية الاملاك الوطنية و الحرص على استعمالها وفق الاهداف المسطرة لها.

و يتعين على المصالح المستفيدة من الاملاك الوطنية أن تقوم بتسييرها وفق التنظيم و أن تقوم بتسجيله وفقا للأحكام المنصوص عليها.

2- **الرقابة:** حيث جاء في نص المادة 24 من القانون 30/90 المعدل و المتمم " تتولى اجهزة الرقابة الداخلية التي تعمل بمقتضى الصلاحيات التي يخولها إياها القانون و السلطة الوطنية معا و رقابة الاستعمال الحسن للأملاك الوطنية وفقا لطبيعتها و غرض تخصيصها".

3- **الصيانة:** تلتزم المصالح الادارية المعنية بصيانة الاملاك الوطنية التي تسييرها و الحفاظ عليها كي تؤدي المهام المخصصة لها، و ذلك من خلال القيام بالصيانة و التجديدات اللازمة على هذه الاملاك طبقا للمادة 27 من القانون 30/90 أما فيما يخص الوقاية و الحماية الامنية فتتمل في جملة التدابير التي من شأنها أن تساهم في وقاية المؤسسة و المحافظة عليها و الدفاع عنها بإستعمال تالقوة عند الاقتضاء بما في ذلك استعمال السلاح ضد الاخطار كيف ماكان نوعها لاسيما العدوانية و التخريب و التحطيم¹.

¹ - حمدي باشا عمر حماية الملكية العقارية الخاصة ، المرجع السابق ،ص 106.

الفرع الثاني

الحماية المدنية

نصت المادة 689 من القانون المدني على أنه لا يجوز التصرف في أموال الدولة، أو حجزها، أو تملكها بالتقادم، في حين جاءت المادة 4 من القانون 30/90 المعدل و المتمم " الاملاط الوطنية الخاصة غير قابلة للتقادم و لا للحجز ماعدا المساهمات المخصصة للمؤسسات العمومية و الاقتصادية و تخضع لأحكام القانون مع مراعات الاحكام الواردة في النصوص التشريعية الاخرى فلا يجوز للإدارة القيام بأي تصرف ناقل للملكية، إلا باحترام القوانين المنصوص عليها و ذلك تحت طائلة البطلان المطلق للتصرف.

الفرع الثالث

الحماية الجزائية

تتجلى حماية المشرع الجزائي للأموال الوطنية من خلال تجريم الاعتداءات التي من شأنها الاضرار بهذه الاملاك و ذلك من خلال النصوص القانونية التي تحمل الطابع الجزائي، و نذكر منها قانون العقوبات، لا سيما المادة 119 مكررمه و التي تنص " يعاقب بالحبس مت ستة أشهر (06) الى ثلاثة سنوات (03) و بغرامة من 50000 دج الى 200000 دج، كل موظف عمومي في مفهوم المادة 02 من القانون رقم 01-06 المؤرخ في 20 فبراير 2006 و المتعلق بالوقاية من الفساد و مكافحته.

تسبب بإهماله الواضح في سرقة أو اختلاس أو تلف أو ضياع أموال عمومية او خاصة أو أشياء تقوم مقامها أو وثائق أو سندات أو عقود أو أموال منقولة و ضعت تحت يده سواء بحكم وظيفته أو بسببها " كذلك نصت المادة 386 من نفس القانون على معاقبة أفعال التعدي على الاملاك العقارية و التي من ضمنها الاملاك الوطنية، حيث أن المادة 136 من قانون الاملاك الوطنية أحالت في المعاقبة على المساس بالاملاك الوطنية الى قانون العقوبات و بالتالي ف'ن أي فعل مضر بالاملاك العقارية يؤدي الى معاقبة مرتكبه، و جاءت المادة 137

من القانون 30/90 المعدلة بالمادة 39 من القانون 14/08 على مايلي " علاوة على ذلك تبقى سارية المفعول الاحكام الجزائية المنصوص عليها في القوانين التي تحكم تنظيم و سير المصالح العمومية و المؤسسات و الهيئات العمومية، و كذا لأحكام التشريع الخاص بمختلف قطاعات الاقتصاد الوطني الذي يعاقب على المساس بالاملاك التي تتكون منها الاملاك الوطنية في مفهوم هذا القانون".

المطلب الثالث

دعاوى منازعات الاملاك الوطنية الخاصة

في هذا المجال سنتناول أهم المنازعات التي ترد على الاملاك العقارية، نظرا لأهميتها و هذا لا ينقص أهمية الاموال المنقولة، و هنا سنتطرق أولا الى طبيعة منازعات الاملاك الوطنية الخاصة وأهم المنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية الخاصة.

الفرع الاول

طبيعة منازعات الاملاك الوطنية الخاصة

نظرا لازدواجية نظام الحماية، من المفروض أن يوزع الاختصاص حسب طبيعة الاملاك فيختص القاضي الاداري بالمنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية العمومية و الاقاضي العادي بالمنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية الخاصة. و مايلحظ في الجزائر أن الجدل في هذا الموضوع غير ذي أهمية على الاقل في تحديد الاختصاص القضائي، بحيث أن الاملاك الوطنية الخاصة فضلا عن الاملاك الوطنية العامة تدخل تطبيقا لنص المادة 7 من ق إ م سابقا و 800 و 801 من ق إ م ج في نطاق اختصاص القاضي الاداري إلا ما استثنى بنص خاص و كل المنازعات التي لا تكون الادارة طرفا فيها و لو تعلق الامر بتسيير الاملاك الوطنية فإنها مبدئيا تخضع للقاضي العادي إلا ما استثنى بنص خاص غير أنه و تطبيقا لأحكام المادتين 55 و 56 من القانون 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988 المتعلق بالقانون التوجيهي للمؤسسات العمومية

الاقتصادية اللتين نصتا على انه اذا تعلق الامر بمنازعة تخص مؤسسة اقتصادية مخول لها قانونا استعمال صلاحيات السلطة العامة او اتخاذ قرار ذاتي تابع تنظيمي بحكم شغلها لجزء من الاملاك الوطنية العمومية او تسييرها لمرافق عامة فان احكام القانون الاداري هي التي تطبق عليها، يفهم من هذه النصوص أن المشرع لم ينص صراحة على أن القاضي الاداري هو المختص لكن نص على أن القانون العام¹.

اذن كل المنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية العمومية سواء اختص بها القضاء الاداري او جهات القضاء العادي فان كل منهما ملزم بتطبيق قواعد القانون العام، أما المنازعات المتعلقة بالاملاك الوطنية الخاصة فجزء منها يخضع للقاضي الاداري و جزء للقاضي العادي².

الفرع الثاني

بعض منازعات الاملاك الوطنية الخاصة

سنحاول ذكر النماذج البارزة و المطروحة بكثافة أمام القضاء و لعل المنازعات المترتبة على تطبيق القانون 01/01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية و الذي كان الهدف منه هو تمكين المواطن من امتلاك سكن لائق، لكن تطبيقه في أرض الواقع، ادى الى نشوب العديد من المنازعات كذلك القانون 03/30 المؤرخ في 15/08/2010 الذي يحدد شروط و كفاءات استغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة، أدى الى بروز نزاعات و تكون عادة بين الادارة و المستفيدين او بين المستفيدين أنفسهم و حتى تجاه الشاغلين غير الشرعيين للاراضي الفلاحية، بالنسبة للبيوع الاخرى و خاصة البيع بالمزاد العلني يعتبر الاصل في بيع الاملاك العقارية، فإننا لا نجد منازعات كثيرة تطرأ على مثل هذه البيوع نظرا لقلتها في الواقع، فضلا على احاطتها بمجموعة من النصوص القانونية و التنظيمية تحول دون نشوب نزاع.

¹ - ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية المرجع السابق، ص 119

² - ليلي زروقي، حمدي عمر باشا، المنازعات العقارية المرجع السابق، ص 118 ، ص 119 .

أ - **منازعات بيع أملك الدولة:** من خلال القانون رقم 01/81 و المتضمن التنازل عن الاملاك العقارية، ذات الاستعمال السكني و المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الاجهزة العمومية.
ان تطبيق القانون 01/81 المتعلق بالتنازل عن الاملاك العقارية أدى الى نشوب منازعات تتجلى عموما في :

1 - **المنازعات المترتبة على مدى شرعية التنازل:** يعتمد في تحديد الاملاك العقارية القابلة للتنازل على المادة 2 من القانون 01/81 المعدل و المتمم، أما بالنسبة للأملك الغير قابلة للتنازل فهي المباني المذكورة في المادة 03 من نفس القانون، و عليه فإن قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجارية تابعة للقطاع العمومي بالرفض و عد القبول، فعلى الادارة تسبب رفضها سواء بعدم توافر شروط المادة 02 من القانون 01/81 في العقار المراد الحصول عليه، أو يكون العقار غير قابل للتنازل عليه طبقا للمادة 03 من ذات القانون.

حصر القانون عملية التنازل على طائفة معينة من الاشخاص، شريطة توفر مجموعة من الشروط ، فقد يلاحظ في الميدان تعدد طلبات التنازل على ملك عقاري واحد.

و قد جاء القرار رقم 92/198 المؤرخ في 06/12/1992 (المجلة القضائية لسنة 1994، العدد 2 ص 195) مايلى "من المقرر قانونا أنه يشترط للترشح لشراء ملك من أملك الدولة توافر شرطين متلازمين هما: الحيازة على سند، و شغل الامكنة بصفة مستمرة، و من المستقر عليه قضاء أنه في حالة عدم توفر هذين الشرطين معا تعطى الاولوية للشخص الذي يحوز سندا قانونيا¹.

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 310.

2-الجهة القضائية المختصة في الطعن في عملية التنازل:

المبدأ العام هو أن منازعات الدومين الخاص للدولة في الجزائر تخضع للقي الاداري، مثلها مثل منازعات الدومين العام، و لاتخضع لاختصاصات القاضي العادي إلا بوجود نص صريح.

و بالرجوع الى المادة 35 من القانون 01/81 نجدها تنص على مايلي " يجوز للأفراد المترشحين لشراء الاملاك أن يرفعو طعنا في حالة رفض تظلمهم الى الهيئات القضائية التابعة للقانون العام، و خلافا للمادة 35 التي تجعل المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة عن دومينها الخاص من اختصاص المحاكم العادية، فان اجتهاد المحكمة العليا استقر على تكريس اختصاص القاضي الاداري سواء في مجال عقود التنازل او في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل مفرة نص المادة 35 المشار اليها أعلاه على أن القضاء الاداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة و في حالات اخرى أعلنت المحكمة العليا عن اختصاص الجهات القضائية الادارية مؤسسة موقفها على ان عقود التنازل المتعلقة بالدومين الخاص بالدولة هي عقود إدارية لايجوز إلغاؤها إلا من طرف القاضي الاداري¹.

ب. المنازعات المتعلقة بالاراضي الفلاحية في إطار القانون 10-03 .

نظرا لكون المستثمرة الفلاحية هي شركة مدنية، فان المنازعات التي تدخل فيها مع الغير او مع أحد أعضائها تكون من اختصاص القضاء العادي (القاضي العقاري) لكن يختص القاضي أيضا ببعض المنازعات تطبيقا للقواعد العامة التي تحكم توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و القضاء الاداري.

و مايهما هنا هي المنازعات التي يختص بها القضاء الاداري حيث يختص القاضي الاداري بالنظر في أربع أنواع من القضايا

¹- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 135- 136.

- 1 -التشكيك في الملكية: كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في إطار عقد الامتياز يعد ملكا له بموجب عقد ملكية رسمي.
- 2 -نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة و التي تخضع اجراءاتها للقضاء الاداري، باعتبار ان قرار نزع الملكية هو قرار اداري و أي منازعة متعلقة به تخضع للقضاء الاداري و رقابة القاضي الاداري.
- 3 -دفع الاتاوات : ففي حالة لم يدفع الاتاوة يحق لمديرية أملاك الدولة المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الاداري.
- 4 -الطعن في عقد الفسخ الاداري لحق الامتياز: يكون من حق المستثمر اللجوء الى المحكمة الادارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الاداري لعقد الامتياز و ذلك في أجل شهرين من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

نظرا للمجهودات المبذولة من طرف الدولة الجزائرية لتحديث منظومتها القانونية لإيجاد حلول لمنازعات الملكية العقارية المطروحة على مختلف الجهات القضائية وبالخصوص القضاء الاداري والذي يدور حوله موضوع الدراسة.

اتضح لنا من خلال دراستنا للموضوع أنه منذ الاستقلال عملت الجزائر على ضبط الملكية العقارية باختلاف أنواعها و أصنافها و تنظيم إجراءاتها ومحاولة تبسيطها و تطويرها.

ومن خلال ما سبق تبين أن الملكية العقارية الخاصة لا يختص بها القضاء العادي فقط و إنما يؤول الاختصاص في بعض المنازعات المتعلقة بها الى القاضي الاداري.

وعليه يمكن القول أن المشرع الجزائري من خلال تعديله لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية وفق إلى حد كبير في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي و الإداري و إلى إزالة اللبس و التداخل الذي كان بين الإجراءات المدنية والإجراءات الإدارية.

لكن رغم هذه النتائج الإيجابية المتحصل عليها إلا أنه يبقى هناك نقص و بعض الاختلالات تتجلى في القضايا التي تكتظ بها جداول الجهاز القضائي بهرميه الإداري والعادي.

كما خلصنا إلى أنه هناك إرهاق لكاهل المواطن البسيط أمام القضاء الإداري وهذا نظرا للتعقيدات الكبيرة التي يعرفها القضاء الإداري من جهة و اعتبار الدولة طرفا ممتازا في المنازعات من جهة أخرى، وهو ما يؤدي في الكثير من القضايا إلى ضياع حقوق المتقاضين خاصة في منازعات إلغاء الدفتر العقاري و القطع الارضية المسجلة في حساب مجهول الذي تم استحداثه مؤخرا.

وللخروج من هذه الوضعية ارتأينا تقديم مجموعة من الاقتراحات التي تساهم ولو بالنزر القليل في الحد من المنازعات المطروحة على الجهات القضائية :

– إنشاء محاكم عقارية يتولى الفصل في المنازعات المطروحة عليها قضاة متخصصين في القانون العقاري.

- تشجيع الباحثين في موضوع الملكية العقارية و المنازعات المتعلقة بها.
- تكوين وتأطير القائمين على عملية المسح العام للأراضي مع تمكينهم من الوسائل التقنية والتكنولوجية المتطورة المعمول بها دولياً.
- المراقبة الإدارية الدائمة لعملية المسح العام للأراضي حتى لا تسلب الحقوق من أصحابها بحجة الأخطاء وذلك بالتحلي بروح المسؤولية وتوخي الدقة و الحذر أثناء تحرير محاضر ومراجع عملية المسح، و إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة وكيفية ممارسة حق طلب الاسترجاع والتعويض.
- إنشاء هيئة إدارية وطنية ذات اختصاص في الميدان العقاريمع تفعيل الرقابة الميدانية على المستوى المحلي من طرف مفتشيات جهوية لأملاك الدولة والحفظ العقاري.
- ختاماً نتمنى أن نكون قد وفقنا في مذكرتنا المتواضعة في تنوير الطلبة والباحثين و لو بالقدر اليسير في موضوع المنازعات العقارية العامة.

الكتب

- 1 أحمد رحمانى نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، إدارة مجلد 04، 1994، عدد02.
- 2 أعمار يحيوي، منازعات أملاك الدولة، دار هومه، الجزائر، 2004 .
- 3 بوجمعة صويلح، دراسة في القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، المتضمن
- 4 تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، عدد 06، سنة 2007 .
- 5 جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 6 حسن السيد بسريني، دور القضاء في المنازعات الإدارية، دراسة تطبيقية مقارنة للنظم القضائية في مصر و فرنسا و الجزائر، عالم الكتب، مصر، 1981 .
- 7 حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، دارا لخلدونية، الجزائر، 2005 .
- 8 حسين فريجة، شرح المنازعات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2011
- 9 دانس قاسم ، النظرية العامة لأملاك الإدارة والأشغال العمومية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1983 .
- 10 دليلة جلويلية، دور المحافظ العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، الجزائر ، 2011 .
- 11 رمولة خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفظ العقاري في التشريع الجزائري ، قصر الكتاب، جزائر.
- 12 شنطاوي علي خطار، مسؤولية الإدارة العامة عن أعماله الضارة، دار وائل للنشر و التوزيع الأردن، 2008 .
- 13 شيحا ابراهيم عبد العزيز أصول القانون الاداري (الاسكندرية منشأة المعارف، 1986).

- 14 عبد الحميد الشواربي، إجراءات الشهر العقاري في ضوء القضاء والفقہ، دار المطبوعات الجامعية، 1986 .
- 15 عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد: حق الملكية شرح مفصل للأشياء و الأموال، ط 3 منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000.
- 16 عبد العزيز محمودي، آليات تطهير و تسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، دار بغداد للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012 .
- 17 عبدالحكيم فوده، نزع الملكية للمنفعة العامة، دار الكتب القانونية، 1992.
- 18 عبي الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ط 7، دار هومه الجزائر، 2011.
- 19 عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر.
- 20 عمروش أحسن، سلطات المحافظ العقاري، المركز الجامعي، خميس مليانة، 2011.
- 21 مجيد خلفوني، شهادة الحيابة و تطبيقاتها، الفكر البرلماني عدد 16، 2007.
- 22 مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري طبعة 2 ، دار هومه للنشر و التوزيع، الجزائر، 2008 .
- 23 محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2009 .

مذكرات ورسائل

- 1 بوذريعات محمد، نزع الملكية للمنفعة العمومية في القانون الجزائري و المقارن، رسالة ماجستير، معهد الحقوق الجزائر، 2002 .

- 2 خالد بعوني، إجراءات تسوية نزاعات التعويض في نزع الملكية للمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 2003.
- 3 صادقي نبيلة، الدفتر العقاري ودوره في الإثبات في القانون الج زائري ،مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2009 .
- 4 عبد السلام يوسف – حططاش عبد العزيز، حماية الأملاك الوطنية العامة، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الدفعة 15 الجزائر.
- 5 محمد تاجر، ميعاد رفع دعوى الإلغاء، رسالة دكتوراه دولة في القانون ، جامعة مولود معمري ، كلية الحقوق تيزي وزو.
- 6 ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة السنة الجامعية - 2006-2007 .

- النصوص القانونية

— القوانين

- 1 - دستور 28 نوفمبر 1996 ، جريدة رسمية رقم 76 الصادرة بتاريخ في 08 ديسمبر 1996.
- 2- قانون رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
- 3 - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25-02-2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية الجزائري .
- 4 – القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فيفري 2007 ، ج ر رقم 10 المتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري
- 5 – القانون رقم 91 / 11 المؤرخ في 27/04/1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من اجل المنفعة العامة المعدل و المتمم.

– المراسيم

- 1 – المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بالمختصون في التهيئة و التعمير والبناء المعدل والمتمم.
- 2 – المرسوم التنفيذي رقم 73/ 76 المؤرخ في 25-03-1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و الدور الرئيسي للمحافظة العقارية .
- 3 – المرسوم التنفيذي رقم 93 / 186 المؤرخ في 27 يوليو 1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون 91 / 11 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة .

– الاوامر

- 1 - الامر رقم 74/75 مؤرخ في 12/نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي و تسجيل السجل العقاري.

القرارات القضائية

- 1 – محمد كنانة، شهر الدعاوى القضائية، مجلة مجلس الدولة عدد 7، 2005.
- 2 – مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 022461 صادر بتاريخ 18/10/2005 مجلة مجلس الدولة 2005 ، عدد 7 .
- 3 – مجلس الدولة، الغرفة الثانية، قرار رقم 034671 الصادر بتاريخ 11/07/2007، مجلة مجلس الدولة، عدد 09 ، 2009 .
- 4 - قرار مجلس الدولة المؤرخ في 29/10/2009 تحت رقم 049444، مجلة مجلس الدولة العدد 10 لسنة 2012 .
- 5 - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 21/04/2004 تحت رقم 259635 مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بالاجتهاد القضائي الغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2010 .

- 6 - قرار المحكمة العليا المؤرخ في 2008/04/23 تحت رقم 448919 مجلة المحكمة العليا، العدد الأول لسنة 2008، العدد الأول لسنة 2010 .
- 7 - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 199301 ،الصادر بتاريخ 2001/11/06 ، قضية ولاية الشلف، عدد2 سنة 2002 .

باللغة بالفرنسية

- 1 - Christian LAVAILLE ,« Le Juge Administratif Et L'exeception De Propriété» R.F.D.A ,2004 .
- 3 - 12 -Georges VEDEL et pierre DELVOLVE ,Droit administratif ,n° édition, P.U.F, Paris1992 .
- 4 - JEAN-MARIE AUBY et ROBERT DUCOS ADER ,Droit administratif , troisième E dition ,Dalloz , Paris ,1973.
- Colin , Droit administrative des biens , « Domaines , Travaux public , Expropriation,6éme Edition Dalloz , Paris , 2001
- 5 - Charles Debbasch , Contentieux Administrative ,3éme édition , Dalloze , Paris , 1981.
- 6 - Jean Paul Pastoral . Expertise dans le contentieux administrative , L.G.D.J , Paris 1994 .
- 7 - Mustapha Lamrous , « Les litiges fonciers » , EL MOUHAMET ,N° 04, 2006 .

	فهرس الموضوع
5	مقدمة
9	الفصل الأول : المنازعات العقارية الخاصة أمام القضاء الإداري
11	المبحث الأول : منازعات المسح العام للأراضي
12	المطلب الأول: منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة
12	الفرع الأول: منازعات التحقيق العقاري
13	أولاً: منازعات إلغاء شهادة الجيازة
14	ثانياً: الطعن في قرارات المحافظ العقاري المتعلقة بشهر شهادة الجيازة
15	الفرع الثاني: منازعات التحقيق العقاري
15	أولاً: المنازعات أمام مدير الحفظ العقاري
17	ثانياً : المنازعات أمام القاضي الإداري
19	المطلب الثاني : المنازعات المتعلقة بالشهر العقاري
20	الفرع الأول : المنازعات المتعلقة بالمسح العام للأراضي
20	أولاً: المنازعات الإدارية في وثائق المسح العام
21	ثانياً: المنازعات القضائية في وثائق المسح العام
23	الفرع الثاني : المنازعات المتعلقة بالقيود قبل وأثناء إنشاء البطاقة العقارية
23	أولاً : منازعات الترقيم النهائي
25	ثانياً: منازعات الترقيم المجهول
28	المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة بالدفتر العقاري
29	الفرع الأول: منازعات إعداد الدفتر العقاري
29	أولاً: منازعات رفض الإيداع
31	ثانياً: منازعات رفض إجراءات الشهر
33	الفرع الثاني: المنازعات بعد إصدار الدفتر العقاري

33	أولاً: الطعن بإلغاء الدفتر العقاري
34	ثانياً: المسؤولية الإدارية للمحافظ العقاري
35	ثالثاً: دعوى التعويض
37	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة من أجل نزع الملكية للمنفعة العامة
38	المطلب الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها وتحديد هوية مالكيها
39	الفرع الأول: تحديد الأملاك والحقوق العقارية المطلوب نزع ملكيتها
39	أولاً: العقارات
40	ثانياً : الحقوق العينية العقارية
41	ثالثاً: دور المحافظ العقاري في تحديد العقارات
42	الفرع الثاني: الملاك و أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتهم
43	أولاً: دور المحافظ المحقق في حالة الملاك الذين يحوزون سندات الملكية
43	ثانياً: دور المحقق في حالة وجود حائزين أو مستغلين لا يحوزون سند ملكية
45	المطلب الثاني: منازعات إجراءات نزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العامة
46	الفرع الأول :منازعات قرارات التصريح بالمنفعة العمومية
46	أولاً:العيوب الخارجية لقرارات التصريح بالمنفعة العمومية
48	ثانياً :العيوب الداخلية لقرارات التصريح بالمنفعة العمومية
49	الفرع الثاني :منازعات قرارات القابلية للتنازل و دعوى الاسترجاع
49	أولاً: منازعات قرارات القابلية للتنازل
51	ثانياً:دعوى الاسترجاع
52	المطلب الثالث: منازعات تقدير التعويض
53	الفرع الأول:أسباب طلب إعادة تقدير التعويض
53	أولاً: عدم مراعاة قواعد العدل والانصاف في تقدير التعويض
54	ثانياً: عدم تقرير التعويضات الاضافية
56	الفرع الثاني: سلطات القاضي الإداري في تقدير التعويض عند نزع الملكية

56	أولاً: سلطة تعديل مقدار التعويض
59	ثانياً: سلطة اللجوء إلى إجراءات التعويض
63	ثالثاً: سلطة توجيه أوامر للإدارة
65	الفصل الثاني: منازعات الأملاك الوطنية العامة و الخاصة
66	المبحث الاول : منازعات الأملاك الوطنية العامة
66	المطلب الاول : الأشخاص المؤهلين لتمثيل إدارة أملاك الدولة أمام القضاء
67	الفرع الاول : على المستوى الإقليمي
67	أولاً: المدير الولائي لأملاك الدولة
68	ثانياً: الوالي
68	الفرع الثاني : على المستوى المركزي
68	أولاً: الوزير المكلف بالمالية
69	ثانياً: المدير العام للأملاك الوطنية
70	المطلب الثاني : الجهة القضائية المختصة في منازعات املاك الدولة
70	الفرع الاول : المحاكم الإدارية
71	الفرع الثاني : مجلس الدولة
71	المطلب الثالث: الدعاوى التي ترفع في منازعات الأملاك الوطنية العامة
72	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
72	أولاً: الشروط الشكلية لدعوى الإلغاء
73	ثانياً : الشروط الموضوعية لدعوى الإلغاء
74	الفرع الثاني: دعوى التعويض
74	المبحث الثاني : منازعات الاملاك الوطنية الخاصة
74	المطلب الاول: تعريف الاملاك الوطنية الخاصة و خصائصها
75	الفرع الأول : تعريف الأملاك الوطنية الخاصة
76	الفرع الثاني : خصائص الاملاك الوطنية الخاصة

77	المطلب الثاني : حماية الأملاك الوطنية الخاصة
78	الفرع الأول: الحماية الإدارية
79	الفرع الثاني: الحماية المدنية
79	الفرع الثالث: الحماية الجزائية
80	المطلب الثالث: دعاوى منازعات الاملاك الوطنية الخاصة
80	الفرع الاول: طبيعة منازعات الاملاك الوطنية الخاصة
81	الفرع الثاني: بعض منازعات الاملاك الوطنية الخاصة
85	خاتمة
87	المراجع
88	الفهرس
96	الملخص

ملخص

تشير الملكية العقارية عدة نزاعات، باعتبارها أثنى ما يمكن أن يملكه الشخص طبيعيا كان أو معنويا.

و نظرا لأهميتها الكبيرة نظم المشرع الجزائري هذه النزاعات و أولها أهمية كبيرة.

و حماية لحقوق الأفراد و الدولة و حفاظا على النظام العام، فقد منح المشرع الاختصاص للقضاء الإداري في بعض منازعاتها و هو الشق الذي تناولناه في دراستنا للموضوع، أين يتصدى فيه القاضي الإداري للمنازعات العقارية فضلا عن حرفية النصوص احترام قواعد العدالة و الإنصاف.

فيمكن للفرد حماية ملكيته الخاصة من تعسف الإدارة بمختلف هيئاتها و اللجوء للقضاء الإداري قصد إلغاء قراراتها و المطالبة بالتعويض هذا من جهة، و من جهة أخرى يمكن للدولة حماية الأملاك الوطنية العامة و الخاصة تحقيقا للمصالح العام.

Summary

Real estate ownership raises several disputes, as it is the most valuable thing that a person can own, whether natural or legal.

In view of their great importance, the Algerian legislator organized these disputes and attached great importance to them.

In order to protect the rights of individuals and the state and to preserve public order, the legislator has granted jurisdiction to the administrative judiciary in some of its disputes, which is the part that we discussed in our study of the subject, where the administrative judge addresses real estate disputes as well as the letter of texts respecting the rules of justice and fairness.

The individual can protect his private property from the abuse of the administration in its various bodies and resort to the administrative judiciary in order to cancel its decisions and claim compensation on the one hand, and on the other hand, the state can protect public and private national property in order to achieve the public interest