



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص القانون العقاري
بغنوان

المنازعة العقارية بين القضاء العادي والقضاء الإداري في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ
طارق مخلوف

إعداد الطالبين
مهديّة سليم
مهدي علالي

أعضاء لجنة المناقشة

الصفة في البحث	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر صنف ب	صونية بن طيبة
مشرفا ومقررا	أستاذ مساعد صنف أ	طارق مخلوف
ممتحنا	أستاذ محاضر صنف ب	عبد الله جنة

السنة الجامعية: 2016-2017



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص القانون العقاري
بعنوان

**المنازعة العقارية بين القضاء العادي
والقضاء الإداري في التشريع الجزائري**

إشراف الأستاذ
طارق مخلوف

إعداد الطالبين
مهديّة سليم
مهدي علالي

السنة الجامعية: 2016-2017

الكلية لا تتحمل أي
مسؤولية على ما يرد في
هذه المذكرة من آراء



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿يَرْفَعُ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرٌ﴾

صدق الله العظيم

سورة المجادلة: الآية [11]

شكر وعرfan

بعد شكر المولى عز وجل على منه وعطاءه أن وفقنا على منه
وعطاءه أن وفقنا لإنجاز هذا العمل، نتقدم بخالص الشكر والعرfan
بالجميل والاحترام لمن تفضل علينا بقبول الإشراف على هذه المذكرة
أستاذنا الفاضل مخلوف طارق.

كما نتقدم بالشكر والعرfan بالجميل إلى أعضاء لجنة المناقشة
ولا ننسى أستاذنا الفاضل البروفيسور عمار بوضيف
أستاذتنا الفاضلة الدكتورة عزاز هدى رئيسة قسم الحقوق بالكلية
أساتذتنا دون استثناء

إلى أخي المحترم عبد الحليم بن ذيب
الطاقم الإداري خاصة الأخ رشيد زيتوني

إهداء

أهدي ثمرة هذا الجهد إلى
روح والدي رحمه الله وأسكنه
فسيح جنازه
الوالدة أطال الله في عمرها
أخي وأخواتي
خالتي حكيمة
وأبناء أخواتي
أريج
أسينات
محمد يزين

مهدية سليم

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى:
إلى روح والدي الغالية
والدي العزيز أطال الله عمره
إخوتي وأخواتي
زوجتي وابنتي ميسان
كل الأهل والزملاء.

مهدى علاي

مقدمة

مقدمة

يحتل العقار في الدول مكانة مميزة وخاصة ويكفي للاستدلال على ذلك الإشارة أنه يثير في كل زمان ومكان منازعات سواء تعلق بالدول أو الأفراد. فالعقار يثير منازعات بين الدول يستغرق الفصل فيها سنوات طويلة ويحكم النزاع إجراءات معقدة وتحكيم ووساطة ولا تريد الدولة الطرف في النزاع التنازل عن جزء من إقليمها وتحاول بثتى السبل ضمها إليه من منطلق جوانب سيادية وهذا وحده يبرر مكانة العقار عند الدولة.

وعلى الصعيد الداخلي يثير العقار منازعات عديدة سواء بين أشخاص القانون الخاص فيما بينهم. أو بينهم وبين أحد أشخاص القانون العام. ولا عجب في ذلك فالعقار ثروة اقتصادية لا غنى للدولة عنها. كما يحتل العقار من جهة أخرى مكانة خاصة عند الأفراد فالرغبة في تملك العقار أو حيازته تتزايد لدى الأفراد بهدف تكوين رصيدهم الاقتصادي وحفظ مكانتهم على المستوى الاجتماعي وتحقيق مصالحهم.

التعريف بموضوع البحث:

تأسيسا على ما ذكر من مكانة مميزة يحتلها العقار عند كل من أشخاص القانون العام أو أشخاص القانون الخاص على حد سواء، بات لزاما أن يكون العقار محلا لمنازعات شتى تحدث بين الأشخاص على اختلاف طبيعتهم القانونية، وتعرض على هياكل القضاء المختلفة للفصل فيها.

وما دامت الجزائر قد تبنت نظام الازدواجية القضائية وتم الفصل عضويا بين هياكل القضاء العادي ممثلة في المحاكم والمجالس القضائية والمحكمة العليا من جهة، وهياكل القضاء الإداري ممثلة في مجلس الدولة والمحاكم الإدارية من جهة ثانية. حيث تم استحداث مجلس للدولة بموجب المادة 152 من دستور 1996 وصدر قانونه العضوي رقم 01.98 بتاريخ 30 مايو 1998 وعدل سنة 2011. وصارت هذه المادة في ضوء التعديل الدستوري لسنة 2016 تحمل رقم 171. كما تم استحداث محاكم

إدارية وصدر قانونها رقم 02/98 المؤرخ في 30 مايو 1998. وتم تعميمها على أغلب الولايات حتى بلغ عددها الحالي سنة 2017 على المستوى الوطني 37 محكمة إدارية.

وتقاديا لأي إشكالية في مجال تنازع الاختصاص تم إنشاء محكمة لتنازع الاختصاص بموجب المادة 152 الفقرة 4 من دستور 1996 وصارت بعد التعديل الدستوري تحمل رقم 171. وصدر قانونها العضوي رقم 03.98 المؤرخ في 3 جوان 1998. وأخيرا صدر القانون 08-09 بتاريخ 25 فبراير 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والذي كرس مبدأ الفصل الإجرائي بين الخصومات المدنية المعروضة على جهات القضاء العادي أو المدني والمنازعات الإدارية المعروضة على جهات القضاء الإداري.

ولما كانت الازدواجية هي الخيار المفضل للمشرع الجزائري، أضحي من الضرورة رسم معيار الاختصاص القضائي فيما خص المنازعات العقارية لتتضح معالمها، وتتجلى أحكامها لدى المتقاضين وأعاون القضاء والمهتمين بعلم القانون بصفة عامة. فيصبح من السهل معرفة الجهة المختصة قضاء للفصل في منازعة تتعلق بالعقار متى تم توظيف وإعمال هذا المعيار.

ومن هنا فإن وجود منازعة تتعلق بالعقار ظاهرة طبيعية في كل مجتمع. ونظرا لاتساع مجال المنازعات العقارية وتنوعها بما يتعذر حصرها في دراسة بعنوان مذكرة ماستر، فقد اكتفينا بتوجيهات من الأستاذ المشرف بالتطرق فقط لبعض مظاهر المنازعة العقارية سواء كانت معروضة أمام جهات القضاء العادي ممثلة في المحاكم والمجالس القضائية والمحكمة العليا من جهة، وجهات القضاء الإداري ممثلة في المحاكم الإدارية ومجلس الدولة.

ولقد وقع اختيارنا على هذا الموضوع دون سواه لسببين اثنين على الأقل:

سبب ذاتي: كون الدراسة تتعلق بالمنازعات وأن طرفي المذكرة يمارسان نشاطا ذو صلة بمرفق القضاء بما يتيح لا شك استثمار مختلف البيانات المتعلقة بموضوع البحث مباشرة من الجهة المعنية.

سبب موضوعي: بالنظر أن الدراسة تتماشى في صلبها واختصاص الماستر من جهة. وتتعلق بأحد أهم مجالات المنازعات عموما ألا وهي المنازعات العقارية التي تشهد ارتفاعا أمام جهات القضاء المختلفة سواء كانت عادية أو إدارية. وهو ما دفعنا للبحث في هذا الموضوع عسانا نقدم إضافة نوعية في هذا المجال.

أهمية الموضوع:

تتجلى أهمية الموضوع من جانبين اثنين:

من الناحية العلمية:

إن موضوع دراسة الحال تتعلق بنزاع قضائي ينصب في محله على عقار بصرف النظر عن طبيعة أطرافه سواء كانت دائرة الانتماء القانون الخاص، أو القانون العام. هذا النزاع الذي حاول المشرع كل مرة بمناسبة تعديل منظومة قانونية موضوعية كانت أم إجرائية أن يعمل على تحقيق هدف التبسيط والمرونة وإزالة الغموض على النصوص ومحاولة إيجاد نسق منتظم بينها. وما استحداث أقسام عقارية سنة 1994 على مستوى المحاكم واستحداث غرفة عقارية على مستوى المحكمة العليا إلا دليلا على ذلك.

فموضوع البحث من الناحية الأكاديمية أو النظرية يتعلق بأحد أهم المنازعات المعروضة على أجهزة القضاء بهيكله المختلفة. والتي يستغرق الفصل فيها زمنا طويلا، وقد يقتضي الأمر اللجوء لإجراء الخبرة خاصة وأن النزاع ينطوي على جانب فني وهو ما يدفع جهة القضاء لاستعمال هذه الوسيلة.

من الناحية العملية:

تتجلى القيمة العملية لهذه الدراسة في رسم قواعد الاختصاص النوعي في مجال المنازعات العقارية وتبيان نطاق تدخل كل من جهات القضاء العادي والإداري بالفصل في المنازعة العقارية وهذا من خلال النص والإجرائي العام ممثلا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والنصوص ذات الصلة كالقانون العضوي المتعلق بمجلس الدولة وقانون المحكمة الإدارية وغيرها من النصوص الخاصة.

إشكالية البحث:

إذا كانت دراسة الحال تتعلق أساسا بالمعيار التشريعي الذي تم اعتماده في القانون الجزائري كأداة أساسية لتوزيع قواعد الاختصاص القضائي بين جهات القضاء العادي والإداري فيما خص المنازعات العقارية. فإن الإشكالية الرئيسة لهذه الدراسة تتمثل فيما يلي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في ضبط قواعد الاختصاص النوعي بين جهات القضاء العادي والإداري فيما تعلق بالمنازعة العقارية من خلال النصوص المقررة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والنصوص ذات العلاقة؟

- وهل تميز هذا المعيار فعلا بالبساطة والوضوح كما وصف من خلال عديد الدراسات؟

- وإلى مدى ساهم هذا المعيار في تمكين القاضي بالالتزام بنطاق الاختصاص النوعي الموكل إليه؟

- وهل أفرزت التطبيقات القضائية عيوباً لهذا المعيار؟

المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة ومراعاة لطبيعة الموضوع اتبعنا المنهج التحليلي كون الدراسة تتعلق أساسا بتحليل النصوص القانونية الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقوانين ذات الصلة خاصة القانون العضوي لمجلس الدولة وقانون المحاكم الإدارية وسائر النصوص ذات العلاقة بالعقار سواء كانت تشريعية أو تنظيمية. وطالما تعلق الأمر بالمنازعات تعين علينا استعمال القرارات القضائية الصادرة عن كل من مجلس الدولة أو المحكمة العليا في غرفتها العقارية بما يخدم موضوع الدراسة ويمس مجالها.

أهداف الدراسة:

إن الغرض الأساس من دراسة الحال تكمن في أمرين اثنين:

أهداف علمية:

تتجلى في محاولة دراسة بعض النصوص المتعلقة بالمنازعة العقارية والواردة أساسا في قانون الإجراءات المدنية والإدارية والنصوص ذات الصلة بقواعد الاختصاص القضائي، هذه المنازعة التي كثيرا ما تكون محل نقد من قبل مؤسسة الدفاع المتقاضين وحتى الباحثين بحكم تعقد الإجراءات وطول أمد النزاع وهو ما يتنافى مع هدف الحوكمة القضائية التي تسعى السلطات العمومية كل مرة للوصول إليها خدمة للعدالة وللمتقاضين.

أهداف عملية:

وتتخصر في تقييم هذه النصوص من حيث بعدها العام وعمّا إذا كانت تجسد فعلا فكرة الحوكمة القضائية سيما في الجانب الخاص بالفعالية وتبسيط الإجراءات وخدمة المتقاضين.

الدراسات السابقة:

تم الاعتماد في إنجاز هذه المذكرة على مجموعة من الدراسات المتخصصة ساهمت بحق في تنويرنا فيما يخدم الموضوع أهمها:

1- عادل بو عمران، معيار الاختصاص القضائي بالمنازعة الإدارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار، عنابة، 2012-2013، وقد خصها الباحث للمعيار العضوي كآلية لتوزيع الاختصاص بين جهات القضاء العادي والإداري والاستثناءات الواردة على المبدأ.

2- عوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، 2011، وقد خصصها الباحث لاستعراض مختلف الدعاوى الناتجة عن عملية نزع الملكية للمنفعة العمومية سواء بعنوان دعاوى الإلغاء أو دعاوى القضاء الكامل.

3- زادي سيد علي، اختصاص القاضى الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، جامعة تيزي وزو، 2014، وقد عالج فيها الباحث خاصة منازعات العقار الفلاحي والعقار الحضري.

4- نعيمه حاجي، أراضي العرش في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي بتبسة، معهد العلوم القانونية، 2008، وقد تطرقت الباحثة لماهية أراضي العرش وتطورها وطبيعتها القانونية واستغلالها ومختلف الإشكالات القانونية الناتجة عنها.

5- حنان بومجان، الدفتـر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، المركز الجامعي بتبسة، معهد العلوم القانونية، 2008، وقد تطرقت الباحثة لمفهوم الدفتـر العقاري وخصائصه وإجراءاته والمنازعات التي تثار بشأنه.

6- ميسون زهوين، إكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2007، وقد تطرقت فيها الباحثة إلى شرح مفهوم الحيازة باعتبارها سببا من أسباب الملكية، مع عرض أهم المنازعات المثارة بشأنها.

7- صونية بن طيبة، الإستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، وقد تطرقت فيه الباحثة بالدراسة الكاملة للموضوع من خلال عرض مفهوم الإستيلاء بشكل دقيق، وتمييزه عن ما يشبهه من مفاهيم .

حدود الدراسة:

لما كانت المنازعات العقارية عديدة ومتنوعة بات من الاستحالة استعراض كل حالاتها التطبيقية سواء المعروضة على جهة القضاء العادي أو القضاء الإداري. من أجل ذلك وبتوجيه من الأستاذ المشرف انتقينا بعض مظاهر المنازعة العقارية في كل نوع من القضاء على حده.

ففي مجال القضاء العادي اخترنا:

1-دعاوى الحيازة.

2-الدعاوى الناتجة عن استغلال أراضي العرش

3-منازعات العقود التوثيقية.

وفي مجال القضاء الإداري وقع اختيارنا على:

1-منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية.

2- منازعات الدفتر العقاري.

3- منازعات السكنات الوظيفية

الصعوبات:

واجهتنا حال إعداد هذه الدراسة جملة من الصعوبات لعل أهمها اتساع مجال المنازعات العقارية وتنوعها وتشقتها بين جهات القضاء العادي والإداري بما فرض علينا استعمال مراجع في القانون الخاص أي الكتابات في مجال القانون العقاري والإجراءات المدنية وكذلك المراجع في المنازعات الإدارية حتى يتجلى لنا الموضوع بكل أجزاءه وعناصره.

التصريح بالخطئة

تماشياً وطبيعة الموضوع محل البحث، والمنهج المتبع، إرتأينا معالجة هذا البحث في فصلين، حيث يتضمن الفصل الأول الإطار المفاهيمي للمنازعة العقارية، أما الفصل الثاني فيتضمن تطبيقات القضاء العادي والإداري في مجال المنازعة العقارية.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي للمنازعة العقارية

نظرا لأهمية العقار في جميع نواحي الحياة، ولقيمته في جميع نواحي الحياة ولقيمته من جهة أخرى، يجعل منه المورد الأساسي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للفرد والدولة على حد سواء، من هذا المنطلق ارتأينا دراسة هذا الفصل في مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم المنازعة العقارية

المبحث الثاني: معايير توزيع الاختصاص في المنازعة العقارية.

المبحث الأول

مفهوم المنازعة العقارية

هي الوسط الإجرائي الذي يعيش فيه مشروع الحكم القضائي فهذه الخصومة تنشأ عن ممارسة الحق في الدعوى ويختلف موضوع هذه الدعوى باختلاف الغرض منها.

المطلب الأول

تعريف المنازعة العقارية

لا يمكن مباشرة البحث دون التعرف على ماهية المنازعة بوجه عام وعلى المنازعة العقارية بوجه خاص موضوع الدراسة في ظل النظام القضائي المزدوج الذي يفرق بين المنازعة العقارية الخاضعة للقضاء العادي وتلك الخاضعة للقضاء الإداري، وفي هذا الإطار سيتم التطرق إلى تعريف المنازعة العقارية (الفرع الأول)، والتعرض لتعريف العقار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف المنازعة بوجه عام

لم يعرف المشرع المنازعة لكن أشار إليها في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يجوز لكل شخص يدعي حقا رفع دعوى أمام القضاء للحصول على ذلك الحق أو حمايته.⁽¹⁾ وتنقسم هذه الحقوق إلى حقوق عينية وحقوق شخصية.

1- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فبراير 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، الصادرة في 23 أبريل 2008.

الفرع الثاني

تعريف العقار

عرفته المادة 683 من القانون المدني الجزائري بأنه كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقار بالتخصيص.

ومنه يمكن القول أن الدعوى العقارية هي الدعوى التي يكون محل وموضوع الحق المتعلق بالدعوى عقارا.(1)

والهدف منها حماية هذا الحق أو الحصول عليه وتثبيته فكل الدعاوى ترمي إلى الحصول أو حماية أو تثبيت حق عيني عقاري تعتبر دعوى عقارية فالعقار واحد في وصفه فإنه إذا كان الأصل أن ترفع الدعوى لحماية الحق الموضوعي فإن الدعاوى العينية العقارية يصعب حصرها إلا أنه يمكن تقسيمها من حيث موضوعاتها إلى قسمين:

- دعاوى الحق: التي يتمسك بها المدعي بأنه مالك العقار أو صاحب حق عيني أو صاحب حق عيني عليه مثاله دعوى تثبيت ملكية

- دعاوى أخرى يتمسك بها المدعي بأنه صاحب مركز واقعي على العقار وهي دعاوى الحيازات ولها قواعد خاصة تتميز عن دعاوى الحق.

إذا الدعوى العقارية هي المطالبة باستعادة حق عقاري أو حمايته من تعرض الغير كاتفاق دون إذن.(2)

1- أنظر المادة 683 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية عدد 31، الصادرة في 13/05/2007.
2- بربارة عبد الرحمان: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الأولى، منشورات بغدادية، الجزائر، 2005، ص32.

المطلب الثاني

خصائص المنازعة العقارية

تتميز المنازعة العقارية بعدة خصائص جعلتها تتميز عن باقي المنازعات نذكر أهمها الدعوى العقارية حق (الفرع الأول)، ويمكن التنازل عنها (الفرع الثاني)، كما تقبل الانتقال وتنقضي بالتقادم (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الدعوى العقارية هي حق

إن المتقاضي له مطلق الحرية في أن يلجأ إذا ما اعتدي عليه فهي حق إجرائي يثبت المدعي في مواجهة المدعى عليه ونجد مصدره في القانون الإجرائي والمدعي عليه هو طرف سلبي فهو في حالة خضوع له آثاره القانونية التي يرتبها هذا الحق وبالتالي فحق الدعوى العقارية من الحقوق المنشئة أو الحقوق الإرادية التي تخول لصاحبها إحداث آثار قانونية بمحض إرادته ما دام هذا يوافق القانون، لكن إذا كانت الدعوى العقارية هي حق مقرر لحماية حق في الملكية مثلا فلا يجوز التعسف في استعمال هذه الدعوى قصد الإقرار بالخصم مما يؤدي بها حسب الحق إلى التعويض عن الأضرار التي تسبب فيها ومعنى ذلك أن الحق في الدعوى العقارية هو أنه يجوز لأي شخص أن يطرح عليه ادعاء سواء كان هذا الشخص صاحب حق أو ليس صاحب حق وذلك استنادا لمبدأ المساواة أمام القضاء وفقا لإجراءات التقاضي باعتبارها موحدة بالنسبة للجميع.⁽¹⁾

1- نبيل صقر، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، طبعة 2008، دار الهدى، الجزائر، ص 24-28.

الفرع الثاني

جواز التنازل عن الدعوى العقارية

الحق في الدعوى العقارية هو حق محدد لشخص معين وباعتبار أنه حق يمكن التنازل عليه فيترتب عليه تنازل صاحب الحق لحقه الموضوعي زوال وسقوط حقه في الدعوى سواء كان هذا عن قصد أمر بدون قصد لكن حق الدعوى لا يجوز الاتفاق على عدم مباشرة لأنه إخلال بحق مقدس تقتضيه المصلحة العامة ويحميه القانون العام ولكن هذه الصفة لا تنفي جواز الاتفاق على تعيينه كأن يتراضى الخصوم على الالتجاء في منازعاتهم إلى طريق التحكيم مثلا بدل القضاء.⁽¹⁾

الفرع الثالث

حق يقبل الانتقال وينقضي بالتقادم

ينتقل حق الدعوى إلى الخلف العام وإلى الخلف الخاص فللورثة أن يرفعوا الدعوى العقارية مطالبين بحق مورثهم لدى الغير لطالما انتقل إليهم الحق في رفع الدعوى للمطالبة بهذه الحقوق فالحقوق الموضوعية تنتقل من البائع لعقاره إلى المشتري ومعها دعاوي المقررة لحمايتها، أما بالنسبة لتقادم الدعوى العقارية فنجد مثلا دعاوي الحيابة فإن لم يتم رفعها خلال الآجال المحددة قانونا (15 سنة) فإنه يسقط الحق في رفعها المقرر لصاحبه بالإضافة إلى تلك الخصائص السابقة الذكر نجد أن الدعوى العقارية تتميز بخاصية هامة تتمثل في أن موضوع الدعوى هو بصفة عامة عقار أو حق عيني عقار مهما كان نوعه أو طبيعته فإذا وقع نزاع بين المستثمر الفلاحية وأحد أعضائها حول

1- نبيل صقر، المرجع السابق، ص28.

الأرباح أو التنازل عن الحصة أو تسوية التركة بعد الوفاة نستطيع القول عند ذلك أن هذا النزاع هو نزاع عقاري يرفع أمام القضاء العادي باسم العقاري.(1)

كما تتميز الدعوة العقارية أمام القضاء العادي بأن أطرافها هم أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية خاضعة للقانون الخاص دون أن تكون لها صفة أو الصبغة الإدارية كالحالة السابقة للمستثمرة الفلاحية باعتبارها شركة مدنية فالعبرة في تحديد أشخاص الدعوى هي بصفتهم في الدعوى لا بمباشرتهم فعلا إجراءاتها.(2)

1- سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، طبعة 2011، دار الهدى، الجزائر، دون تاريخ

نشر، ص 45

2- سائح سنقوقة، المرجع نفسه، ص 46.

المبحث الثاني

معايير توزيع الاختصاص

يعد الاختصاص من المسائل الجوهرية في سير الدعوى القضائية ويقصد به ولاية القضاء بالفصل في القضايا المطروحة أمامه وفقا لمعايير النوع والموقع الإقليمي.

ويعتبر الاختصاص للفصل في المنازعة العقارية ذا أهمية كبيرة بالنظر إلى طرفي المنازعة العقارية من جهة وبالنظر إلى الأملاك العقارية محل المطالبة القضائية من جهة أخرى.

ويطرح نظام ازدواجية القضاء ضرورة توزيع الاختصاص بين القضائين الإداري والعادي ولهذا الغرض استعمل المشرع مجموعة من المعايير لتحديد مجال المنازعة العقارية،⁽¹⁾ وعليه سيتم التطرق لتبيان المعيار العضوي (المطلب الأول)، ومن ثمة التعرض لدراسة المعيار المادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المعيار العضوي

اعتمد المشرع الجزائري على المعيار العضوي ويتبين ذلك من خلال التطبيقات، لذا سنتطرق لتعريفه (الفرع الأول) ومن ثمة التعرض لمجالات تصنيفه (الفرع الثاني)، والتعرض للاستثناءات الواردة على هذا المعيار (الفرع الثالث).

1- عادل بوعمران، معيار الاختصاص القضائي بالمنازعة الإدارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار باجي مختار، عنابة، 2012-2013، ص 57.

الفرع الأول

تعريف المعيار العضوي

يعرف المعيار العضوي على أنه اختصاص الجهات القضائية للنظر في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرف في النزاع.⁽¹⁾

وقد كرس المشرع العمل بالمعيار العضوي السائد عند تحديد الاختصاص النوعي للمحاكم الإدارية فهذه الجعة مختصة بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها عملا بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تتطابق مع مضمون المادة الأولى من قانون رقم 02/98 المثبت للمحاكم الإدارية.⁽²⁾

الفرع الثاني

مجالات تصنيف المعيار العضوي

نذكر بعض تطبيقات المعيار العضوي كأتمثلة على سبيل التوضيح:

أولاً- تقسم الأملاك العقارية إلى أملاك وطنية وأملاك خاصة وأملاك وقفية بالنسبة للأملاك الغابية⁽³⁾ صنفها المادة 17 من دستور 1989 ضمن الأملاك العامة التابعة للمجموعة الوطنية العمومية التابعة للدولة هنا يؤول الاختصاص للقضاء الإداري

1- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثاني، طبعة 2008، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 10.

2- محمد الصغير بعلي، المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 115.

3- تضمنها القانون 84-12 المؤرخ في 23-06-1984 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991، جريدة رسمية عدد 62 صادرة في 04/12/1991.

الاستعجالي منه كما يجوز الحكم بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بالغابة فضلا عن إعادة هدم البناءات المشيدة بصورة غير تنظيمية أو قانونية على نفقة المخالف.

كما نصت المادة 96 من قانون 90-30 على أنه «تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام تحدد هذه المادة القانون الواجب التطبيق أولا ثم إخضاع القانون الإداري في هذه الحالة فإن الاختصاص يؤول للجهات القضائية الإدارية تطبيقا لمبدأ أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة.⁽¹⁾

ثانيا- عند قيام المحافظ العقاري بإشهار عقد توثيقي أو عدم إشهاره أو قام برفض القيام بأي إجراء من إجراءات شهر العقود أو التصرفات فإن الاختصاص يؤول القضاء الإداري وفق المادة 24 من الأمر 74/75 في التي تحيل ضمنها إلى تطبيق قانون الإجراءات المدنية بالنسبة للطعون المنصبة على قرارات المحافظ العقاري وذلك لتوفير معيارين الأول يكون المحافظ سلطة إدارية ويصدر قرارات إدارية والثاني القانون المطبق هو القانون الإداري اعتبارا من مقتضى الالتزام للمحافظ يستمد القضاء من تطبيق القانون الإداري وفقا للمادة السابعة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية².

ثالثا- تقتصر عملية الشهر على التصرفات القانونية المنصبة على العقار بل امتدت إلى الدعاوى القضائية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقص حقوق ناتجة عن وثائق تم شهرها بالمحافظة العقارية.

وإذا كانت التصرفات العقارية المنصبة على الحقوق العينية الأصلية وعلى رأسها حق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق وحق الاستعمال والسكن تشهر بالتسجيل والحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي والحيازي وحق التخصيص وحق الامتيازات تشهر بالقيد فإن هناك طريقة ثابتة للشهر العقاري وهو تأثر بالنسبة للدعاوى القضائية التي

1- ليلي زروفي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومة، الجزائر، ص. 36.
2 - أنظر قرار مجلس الدولة، رقم 013673، المؤرخ في 01/02/2005، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، الجزائر، 20052..

تركي إلى الطبعة في صحة التصرف الذي تضمنه المحرر المشهر بالمحافظة العقارية طبقا للمادة 95 من الموسم 63/76⁽¹⁾ «إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق تم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا للمادة 16 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب عليه تأشير الإشهار.(2)

الفرع الثالث

الاستثناءات المقررة في المعيار العضوي

خلفا لأحكام المواد 800، 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإنه ينعقد الاختصاص لمحاكم القضاء العادي للنظر في بعض المنازعات العقارية وإن كان أحد أطرافها شخص إداري عام، نذكر أهم الاستثناءات:

أولاً- المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري القائم بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص:

وقد ورد هذا الاستثناء بموجب المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية إذ يتعلق النزاع هما بالترقيم المؤقت للعقار بين الخواص لكن وبالرغم من كون المحافظ

1- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 الصادرة في 13/04/1976.

2- جمال بوبشافة، (إختلاف أنظمة الشهر العقاري وموضع نظام الشهر العقاري الجزائري)، مجلة العلوم القانونية والإقتصادية، العدد 1، جامعة عين شمس، مصر، 2007، ص11.

العقاري (1) طرف في النزاع بصفته مدخلا في النزاع على اعتبار كونه المكلف بالترقيم العقاري، (2) فإن الاختصاص ينعقد للقضاء العادي ممثلا في القسم العقاري بالمحكمة.

ثانيا- الإستيلاء على الأملاك الشاغرة :

طبقا للمادة 773 من القانون المدني فقد اعتبرت أن الأملاك التي لا وارث لها تعد من أملاك الدولة، وينعقد الاختصاص القضائي في هذا النوع من القضايا إلى القضاء العادي ممثلا في القضاء العقاري، فيما ينعقد الاختصاص المحلي إلى المحكمة المختصة التي توجد فيها أملاك التركة الشاغرة ويعد هذا استثناء على القاعدة العامة في الاختصاص، طبقا لأحكام المادة 51 من قانون الأملاك الوطني.

ثالثا- المنازعات المتعلقة بالتنازل على أملاك الدولة الخاصة

لقد تقرر بموجب نص المادة 96 من قانون الأملاك الوطنية 90-30 إخضاع المنازعات المتعلقة بالتبادل للأملاك الخاصة بالمصالح العمومية في ما بينها أو مع الخواص إلى القضاء العادين كما قد تقرر بموجب نص المادة 35 من القانون 81-01 المؤرخ في 07.02.1981 المتضمن التناول عن المحلات ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابع للدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري إخضاع المنازعات المتعلقة بتنازل الدولة أو أحد الجهات المذكورة سلفا عن أملاكها الخاصة لفائدة الخواص لاختصاص الهيئات القضائية التابعة للقانون العام، وقد فسر الفقه عبارة الهيئات القضائية التابعة للقانون العام على أنها محاكم القضاء العادي

1- فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 36.

2- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 96 وما بعدها

مؤكدین أن هذا النوع من المنازعات هو مسألة طبيعية وتعتبر من قبيل لأعمال التسيير التي تنزل فيها الإدارة إلى مرتبة الأفراد وليست من قبيل أعمال السلطة.(1)

المطلب الثاني

المعيار المادي

تقتضي دراسة هذا المطلب التطرق لتحديد تعريف ومدلول المعيار المادي (الفرع الأول)، ومن ثمة التطرق إلى تقدير هذا المعيار (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف المعيار المادي

لأن المعيار العضوي وحده غير كاف لضبط قواعد الاختصاص القضائي الإداري، ولتحديد النزاع الإداري ونظرا لنسبته وعدم شموليته فقد استعان المشرع والقاضي الجزائري بالمعيار المادي، وهو المعيار الذي وسع من خلاله نطاق اختصاص القاضي الإداري يجعله ليس مجرد قاضي للإدارة فحسب، بل قاضي للنشاط الإداري ككل.(2)

يعتمد هذا المعيار رغم طبيعة النشاط وموضوعه (مرفق عام) أو على الصلاحيات التي يتمتع بها أحد أطراف النزاع (سلطة عامة) يصرف النظر عن صفة القائم بمهام ما معناه أن المعيار المادي يتكون من عنصرين أساسيين هما:

- المشاركة في تسيير مرفق عمومي بهدف تحقيق مصلحة عامة وهو ما يصطلح عليه فقها بمعيار المرفق العام أو المعيار الموضوعي.

1- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دون طبعة، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005، ص 123.

2- رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الأول (تنظيم واختصاص القضاء الإداري)، طبعة 11، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011، ص 279.

- استعمال امتيازات السلطة العمومية، وهو ما يصطلح عليه بمعيار السلطة العامة أو بالمعيار الشكلي لتكريزه على شكل النشاط ومظهره السلطوي دون سواه.

فكلما تتضمن نشاط إداري ما أحد العنصرين مهما كان أطرافه، انعقد الاختصاص فيه للقاضي الإداري.⁽¹⁾

الفرع الثاني

تقدير المعيار المادي

لتقدير المعيار المادي نتعرض لمزاياه وعيوبه

أولاً- مزايا المعيار المادي

- العمل بالمعيار المادي يعني بحث نوع من المرونة في اختصاص القاضي الإداري ما يعني تحريره من كل قيود القواعد والنصوص التي يفرضها المعيار العضوي فبمقدور القاضي الإداري توسيع أو تقليص مجال اختصاصه، ذلك أن تقدير مدى اختصاص بنظر النزاع المعروض عليه لا يكون بالنظر إلى القائم بالنشاط بل يرتبط بالنشاط ذاته، وانطلاقاً من ذلك يمكن للقاضي أن يقضي بأيلولة النظر في نزاع لا يكون أحد أطرافه شخص إداري بل لمجرد أن النشاط محل الدعوى هو نشاط موضوعه أداء خدمات عامة لتغطية احتياجات عامة، وأن النشاط محل الخصام استعملت فيه امتيازات السلطة العامة.

- تماشي العمل بالمعيار المادي مع خاصية الدور الاستثنائي والإبداعي للقاضي الإداري إذ يعطيه قدراً كبيراً من الحرية للاجتهاد على المعيار العضوي الذي يجعل من القاضي مقيداً بنصوص القانون.⁽²⁾

1- عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2014، ص170-171.

2- عادل بوعمران، المرجع نفسه، ص171-172.

ثانيا: عيوب المعيار المادي

من المآخذ التي تؤخذ على المعيار المادي أو كما يصطلح عليها بعض الفقه بحدود المعيار المادي يمكن إيجاز ما يلي:

- مقارنة بالمعيار العضوي المتمسك بالبساطة والوضوح فإن العمل بالمعيار المادي من شأنه أن يعقد من الإجراءات القضائية لا سيما المتعلقة منها بشرط الاختصاص القضائي.

- العمل بالمعيار المادي يقتضي وجود قاض إداري واسع الدراسة بقواعد القانون الإداري وملم بأحكامه وله إطلاع واسع وتجربة كبيرة في ميدان القضاء الإداري وهو أمر غير متاح لدى أغلب الدول لا سيما التي تبنت منها الازدواجية القضائية.

- يتسم هذا المعيار بشدة المرونة والتغير وهو أمر غاية في البداهة، ذلك كونه يقتزن بالنشاط الإداري الموسوم بالحركية المستمرة والقابلية للتغير، ما معناه صعوبة التحكم في المعيار المعتمد لضبط قواعد الاختصاص القضائي.

- إذا كان العمل بالمعيار العضوي يمنح للقاضي وللمتقاضى القدرة على التعرف على الجهة المعقود لها الاختصاص بنظر النزاع قبل رفع الدعوى، فإن ذلك لا يتأتى عند العمل بالمعيار المادي إلا بعد رفع الدعوى وعرض النزاع على القاضي.(1)

1- عادل بو عمران، المرجع السابق، ص 172.

خلاصة الفصل الأول

إن المنازعة العقارية يمكن أن تنشأ بين الأطراف التي يحكمها القانون الخاص الأفراد بين بعضهم من جهة، وبين الأفراد والدولة من جهة أخرى وتجد مجالها في الملكية الخاصة، وهناك منازعات عقارية تنشأ بين الأفراد أشخاص القانون العام، ومن هنا يبرز المعيار الواجب إتباعه سوى كان المعيار العضوي، أو المادي والذي من خلال هذين المعيارين يتم تحديد القضاء المختص في الفصل في المنازعة المطروحة.

والنتائج التي تم التوصل إليها تتمثل فيما يلي:

- أن المنازعة العقارية هي الدعوى التي يكون محل وموضوع الحق فيها عقارا.
- تميزها عدة خصائص جعلتها عن باقي المنازعات.
- صعوبة ضبط الاختصاص القضائي للنظر في المنازعة العقارية.

الفصل الثاني:

تطبيقات القضاء الجزائري في مجال
المنازعة العقارية

إن المنازعات العقارية لها مجال واسع في مختلف الميادين والأطراف التي قد تتداخل فيما بينها بين القضاء الإداري والقضاء العادي، حيث تبرز هناك تطبيقات نتعرض لها في المبحثين التاليين:

المبحث الأول: تطبيقات القضاء العادي في المنازعة العقارية.

المبحث الثاني: تطبيقات القضاء الإداري في المنازعة العقارية.

المبحث الأول

تطبيقات القضاء العادي

لدراسة التطبيقات المتعلقة بالمنازعات العقارية القضاء العادي نتعرض للنزاعات المتعلقة بدعوى الحيازة (المطلب الأول)، ومن ثمة التطرق منازعات المحررات العرفية (المطلب الثاني) ومنازعات أراضي العرش (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

دعوى الحيازة

تتمتع الحيازة بمكانة بالغة الأهمية وهذا لما يترتب عليه من آثار خطيرة قد تضعها في مكان الصدارة بين أسباب الملكية فالحيازة هي عنوان الملكية الظاهر (1) والحيازة ليست بحق شخصي ولا حقي عيني فهي سبب من أسباب الملكية وسنحاول بقدر الإمكان التعرض إلى مفهوم الحيازة (فرع 01) وأنواع الحيازة (فرع 02).

الفرع الأول:

مفهوم الحيازة

لم يعط المشرع الجزائري تعريفا واضحا للحيازة وترك تعريفها إلى اجتهاد الفقهاء (2) إلا أنه أورد نصوص نضمها في الفصل الخاص بأسباب كسب الملكية وذلك في المواد من 808 إلى 843 قانون مدني جزائري.

1- زواوي فريدة، مذكرة ماجستير، الحيازة كسب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري مقارنا سنة 1987، جامعة الجزائر، ص 01.

2- حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، سنة 2004، ص 31.

أولاً: تعريف الحيابة

الحيابة لغة هي الامتلاك ويعرفها بعض الفقهاء "وضع مادي بقصد التملك فيجب أن نقترن السيطرة المادية لبنية التملك ويذهب البعض الآخر أن الحيابة "وضع مادي يسيطر فيه الشخص سيطرة فعلية على حق من الحقوق سواء كان هذا الشخص صاحب الحق أو لم يكن كذلك وتأتي هذه السيطرة الفعلية عن طريق قيام الشخص بأعمال مادية تتفق مع مضمون الحق الذي يسيطر عليه".⁽¹⁾

وتتحقق الحيابة بتوافر عنصريها المادي والمعنوي فأما العنصر المادي هو مجموعة الأعمال التي يباشرها صاحب الحق على الشيء.⁽²⁾

والعنصر المعنوي هو توفر السبة لدى الحائز في اكتساب الحق العيني الذي يتوافر مع طبيعة الأعمال المادية التي يباشرها على الشيء محل الحيابة ويقتضي ذلك من أن تكون حيازته لحساب نفسه باعتباره صاحب حق.⁽³⁾

ثانياً: شروط الحيابة

وفقاً للمادة 808 لكن تصبح الحيابة صحيحة يجب أن تكون خالية من العيوب وبالتالي يجب توفر الشروط التالية:

1- هدوء الحيابة: هي أن يستطيع الحائز الانتفاع بالعقار المحاز دون اللجوء إلى العنف والقوة فإن استخدم الحائز القوة تكون حيازته مشوبة بعيب الإكراه ولا تنتج آثارها ولا تصلح للتقادم.⁽⁴⁾

1- ميسون نهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيابة "مذكرة ماجستير"، سنة 2007، جامعة قسنطينة، ص 08.

2- زواوي فريدة، المرجع السابق، ص 24.

3- أحمد شوقي، محمد عبد الرحمان، حقوق عينية أصلية، حق الملكية، دون طبعة، منشأة المعارف، مصر، سنة 2004.

4- رمضان جمال، كامل الحماية القانونية للحيابة، طبعة أولى، دار الألفين لتوزيع الكتب، الإسكندرية، 2002، ص 165.

- 2- الوضوح: أن تكون الحيابة خالية من العيوب والغموض ويختص قاضي الموضوع في تقدير معرفة نسبة واقع اليد في جميع مراحل الدعوى.(1)
- 3- ظهور الحيابة: أي أن يباشر حيازته على مشهر ومرأى من الناس فلا تقوم الحيابة إذا كانت مشوبة بعيب الخفاء أو عدم العلانية فلا يمكن حيازة العقار بخفاء.
- 4- استمرار الحيابة: هو أن تتوالى أعمال السيطرة المادية التي يباشرها الحائز على الشيء في فترات متقاربة ومنتظمة كما يستعمل المالك في ملكه في العادة بحسب طبيعة الشيء المستعمل فقد تستدعي طبيعته استعماله كل يوم أو في فصول أو مواسم. أما إذا كانت متقطعة فإنها لا تصلح لاكتساب الحق إلا من الوقت الذي استمرت فيه بدون انقطاع وتبقى مسؤولية تقدير هذا لقاضي الموضوع.

الفرع الثاني:

دعاوى الحيابة

طبقا للمادة 524 قانون إجراءات مدنية وإدارية "يجوز رفع دعاوى الحيابة فيما عدا دعوى استرداد الحيابة ممن كان حائزا بنفسه أو بواسطة غيره لعقار أو لحق عيني عقاري وكانت حيازته هادئة وعالمية ومستمرة لا يشوبها انقطاع وغير مؤقتة دون سبب واستمرت هذه الحيابة لمدة سنة على الأقل ولا تقبل دعاوى الحيابة ومن بينها دعوى استرداد الحيابة إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض.(2)

1- رمضان جمال، المرجع نفسه، ص280.

2- المادة 524 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

ودعاوى حماية الحيازة ثلاثة أنواع:

1/ دعوى استرداد الحيازة.

2/ دعوى منع التعرض.

3/ دعوى وقف الأعمال الجديدة.

أولاً: دعوى استرداد الحيازة: هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعي بحيازته التي سلبت منه طالبا الحكم بإلزام المدعى عليه بتسليم العقار إليه ودعوى استرداد الحيازة دعوى موضوعية حيث يدعي المدعي الاعتداء على الحيازة ويطلب الحكم بجزاء هذا الاعتداء وقد أقر المشرع طبقاً للمادة 819 مجموعة من الشروط لقبول دعوى الحائز نذكرها فيما يلي:

1/ أن يكون المدعى حائز للعقار: وهذا وقت فقد الحيازة وتكون الحيازة مادية صحيحة أي بتوفر شروط الحيازة السابقة الذكر، وترفع هذه الدعوى من الجائز ولو كان سيء السببة.

2/ استمرار الحيازة لمدة سنة: أي أن تكون مستمرة لمدة سنة كاملة دون انقطاع قبل فقد حيازته ويجدر الاستغناء عن هذا الشرط في حالتين:

* الحالة الأولى: إذا كانت الحيازة قد فقدت بالقوة.

* الحالة الثانية: إذا كانت حيازة المدعي أفضل من حيازة المعتدي.⁽¹⁾

3/ فقد الحيازة: أي أن تكون الحيازة قد سلبت من الحائز بطريقة غير مشروعة فيتعين أن تكون الحيازة سلبت ماديا بصفة كاملة فدعوى الحيازة شرعت لحماية الحائز من الغصب.⁽²⁾

1- همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية حق الملكية، دار جامعة الجديدة، دون طبعة، 2007، ص210.

2- ميسون زهوين، المرجع السابق، ص85.

4/ رفع الدعوى خلال سنة من تاريخ فقد الحيابة: يجب أن ترفع دعوى الحيابة خلال سنة من تاريخ فقد الحيابة إذا كان علنيا أما إذا كان السلب خفية دون علم الحائز يجب ان ترفه خلالها دعوى استرداد الخسارة تسري من وقت أن ينكشف الخفاء أي من الوقت. (1)

ثانيا: دعوى منع التعرض: هي الدعوى التي يتمسك فيها المدعى بحيابته القانونية التي يتعرض لها المدعي عليه طالبا الحكم لمنع هذا التعرض وإزالة مظاهره فدعوى منع التعرض دعوى حيابة موضوعية ودعوى منع التعرض لها شروط حيث يتمكن الحائز من رفعها نوضحها فيما يلي:

1/ حيابة العقار: أي أن يكون المدعي حائزا للعقار أن تكون الحيابة قانونية بعناصرها مادية ومعنوية. (2)

2/ استمرار الحيابة لمدة سنة أي أن تكون مستمرة دون انقطاع.

3/ أن يحدث تعرض في الحيابة يقصد بالتعرض هنا خو كل عمل مادي وكل تصرف قانوني سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

4/ رفع الدعوى خلال سنة طبقا لنص المادة 821 أن من حاز عقار واستمر حائزا لمدة سنة كاملة ثم حذق له تعرض في حيازته جاز له أن يرفع خلال السنة دعوى منع التعرض. (3)

ثالثا: دعوى وقف الأعمال الجديدة: هي الدعوى التي يمسك بها المدعي بحيابته القانونية التي تهددها أعمال جديدة يقوم بها المدعي عليه من شأنها لو تمت أن تمس حيازته طالبا الحكم بوقف هذه الأعمال وهي دعوى وقائية. (4)

1- همام محمد محمود الزهران، ص244.

2- همام محمد محمود زهران، ص89.

3- المادة 821 ق مدني.

4- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص167.

رابعاً: دعوى التقادم المكسب: يختص القاضي العقاري بالدعوى التي يرفعها الحائز المتحصل على سند حيازي للمطالبة باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقاً لأحكام القانون المدني وهذا في حالة إذا استوفت الحيازة شروطها وتوافرت المدة الطويلة قبل حلول عملية المسح العقاري في المنطقة الكائن بها القار المعني وترفع الدعوى على أساس التقادم المكسب طبقاً للمادة 827.(1)

خامساً: المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت لأربعة أشهر: حسب نص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن القسم العقاري ينظر في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص وشهادة الحيازة هي وثيقة تسهل من تطبيق نظام الشهر العيني.(2)

وقد نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري على ما يلي: "يعتبر الترقيم مؤقتاً لمدة 4 أشهر يجري سريانها ابتداء من يوم الترقيم بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية والذي يمارسون حسب المعلومات الناتجة عن وثائق مسح الأراضي حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية بالتقادم المكسب طبقاً لأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال".

فيحرم المحافظ العقاري محضر المصالحة عند عدم وجود أي اعتراض أما إذا لم يتم الصلح يحرم محضر بذلك ويكون للطرف المدعي مهلة ستة أشهر لرفع دعوى قضائية ويتم شهر الدعوى القضائية تحت طائلة البطلان طبقاً للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

1- حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 164.

2- إسمهان منعاشرت التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2006، ص 53.

المطلب الثاني:

منازعات المحررات العرفية

تستوجب دراسة موضوع المحررات العرفية تحديد مفهومها لإزالة ما قد يكتنفها من غموض وكذا الطبيعة القانونية للمحررات المعرفية مع التطرق إلى المنازعات التي قد تنشأ بين الأطراف بموجب هذه المحررات.

وهذا ما سنتناوله بموجب ثلاث فروع، بدءا بمفهوم المحررات العرفية ثم حجية هذه المحررات وأخيرا المنازعات المتعلقة بالمحررات الفرعية.

الفرع الأول:

تعريف المحرر العرفي

أولاً: اصطلاحاً

لم يضع المشرع الجزائري تعريفاً محدداً للمحرر العرفي عكس المحرر الرسمي الذي ورد في نص المادة 324⁽¹⁾ من القانون المدني والذي جاء فيها "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه من نوي الشأن، وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه". وكذا نص المادة 326⁽²⁾ مكرر من نفس القانون على أنه "يعتبر العقد غير رسمي بسبب عدم كفاءة وأهلية الضابط العمومي وانعدام الشكل كمحرر عرفي إذا كان موقعا من طرف الأطراف"، ومن خلال النصين السابقين نستنتج بمفهوم المخالفة أن المحرر العرفي هو

1- المادة 324 من القانون رقم 14/88 المؤرخ في 03-05-1988 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2005.

2- المادة 326 مكرر 2 من نفس القانون السابق الذكر.

ورقة محررة من غير الأشخاص المذكورين في المادة 324 أو من طرفهم لكن خارج أداء مهامهم الرسمية.

الفرع الثاني:

حجية العقد العرفي

إنه وقبل التطرق إلى منازعات العقود العرفية وجب الإشارة إلى حجية المحررات العرفية وذلك من خلال تبيان هذه الحجية بالنسبة لطرفي العقد وكذلك بالنسبة للغير حتى يتسنى للقارئ أن يفرق بين قوة المحرر العرفي من حيث الإثبات.

أولاً: بالنسبة لطرفيه

يمكن معرفة حجية العقد العرفي بالنسبة لطرفيه من خلال نص المادة 327 من القانون المدني إذ تنص "يعتبر العقد العرفي صادر ممن كتبه أو وقعه أو وضع عليه بصمة إصبعه ما لم يذكر صراحة لما هو منسوب إليه، أما ورثته أو خلفه فلا يطلب منهم الإنكار ويكفي أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء أو البصمة هو لمن تلقوا منه هذا الحق"،⁽¹⁾ ومن خلال نص المادة يفهم أن المحرر العرفي أو الورقة العرفية، حجة على من درت منه وهو الشخص الذي وقع عليها وتكون لها قوة الورقة الرسمية إذا اعترف بها أو سكت ولم ينكر صراحة صدورها منه أما في حالة ما إذا أنكر صاحب الورقة التوقيع صراحة، أو أنكر صدورها منه زالت حجتها مؤقتاً وتعين على من يتمسك بها أن يثبت صدورها ممن ينسب إليه التوقيع وذلك بأن يطلب من

1- المادة 324 من القانون 14/88 السالف الذكر.

المختصة إجراء تحقيق الخطوط، وإذا ثبت من التحقيق صدور الورقة ممن وقعها
اعتبرت حجة بصدورها منه.⁽¹⁾

وتجدر الإشارة أن المشرع الجزائري حدد إجراءات الفصل في مضاهاة الخطوط
في المواد من 164 إلى 174 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ثانياً: بالنسبة للغير

قد يكون طرفي العقد العرفي متواطئين في تقديم التاريخ أو في تأخيره لتحقيق
غرض معين، يتواطأ في تقديم التاريخ من يتفاديا مثلا الطعن بالدعوى البولصية من
دائن تاريخ سنده متقدم على البيع الذي تستمد به الورقة العرفية فيقدمان تاريخ الورقة
حتى يكون البيع أسبق من سند الدائن فلا يستطيع هذا أن يطعن في البيع بالدعوى
البولصية، أو يقدمان تاريخ البيع حتى لا يطعن الورقة بأنه وقع في مرض الموت، لذا
فإن المشرع أحاط حماية خاصة للغير في مواجهة العقد العرفي أين نص في المادة
328⁽²⁾ من القانون المدني على ما يلي: "لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في
تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت، ويكون تاريخ العقد ثابت ابتداء من:

- تاريخ تسجيله.
- من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر مرره موظف عام.
- من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص.
- من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء.

إذن فإن العقد العرفي لا يكون حجية على الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ حسب
مفهوم المادة السالفة الذكر.

1- محمد صبري السعدي: الواضح في نشر القانون المدني الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار هدى، الجزائر،
2004، ص73.

2- المادة 328 من القانون رقم 14/88 السالف الذكر.

وهنا تأتي القيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ في إثبات الملكية الخاصة إذ نجد أنفسنا بأن علينا التمييز بين قضيتين مختلفتين من الزمن أين فرق المشرع في القيمة القانونية للعقد العرفي الثابت التاريخ في إثبات الملكية العقارية بوجه عام، فالعقد العرفي الثابت التاريخ قبل الفاتح من جانفي 1971 والذي يمثل تاريخ سريان قانون التوثيق الحامل لرقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 وبالتالي فإن الفترة السابقة لهذا التاريخ كان يسودها الرضائية في العقود المنصية على العقارات والحقوق العينية الأصلية التابعة لها. ونجد أنه خلال هذه الفترة كان من أهم الأسباب التي جعلت الأفراد يلجؤون إلى إبرام العقود العرفية دون اللجوء إلى الموثقين هو غياب السندات المثبتة للملكية في أغلب الأحيان وكذلك التهريب من الجباية والرسوم وأتعاب الموثقين أما بعد صدور قانون التوثيق أي بعد الفاتح جانفي 1971 أصبحت الرسمية أو الشكلية واجبة في إبرام العقود المنصية على العقار ويترتب عليها بطلان العقد وهذا من أجل استقرار المعاملات ومحافظة على العقار وحماية الملكية العقارية التي لم تجد ضالتها في فترة العقود العرفية.

الفرع الثالث:

النزاعات المترتبة عن إنكار المحرر العرفي

أولاً: الطعن بالإنكار في حجية المحرر العرفي

لقد أفرد المشرع طريقاً خاصاً لإسقاط حجية المحرر العرفي والمتمثلة في الطعن بإنكار الخط أو التوقيع وعدم العلم. ونظم إجراءات التحقيق التي يمكن اللجوء إليها للتحقق من هذا الطعن أو خول للقاضي إمكانية البث في حرية الطعن بالإنكار والتحقيق في الورقة المطعون فيها سواء بنفسه أو بإجراءات الإثبات الأخرى التي نظمها القانون.⁽¹⁾

1- الدفع بإنكار التوقيع أو الخط: يعرف الدفع بالإنكار بأنه مجرد نفي لواقعة حصول التوقيع على الورقة أو كتابتها بخطه، كما عرف على أنه دفع موضوعي متعلق بالمستندات المقدمة في الدعوى، غير أنه هناك من يدرج الدفع بالإنكار والدفع بعدم العلم ضمن الدفع الشكلي⁽²⁾ على أساس أنه يجب إثارتها قبل التطرق إلى الموضوع وقد جرى العمل على تسمية هذه الرخصة دفعا فيقال: "الدفع بالإنكار" في حين كان الأجدر تفادي هذا الاستعمال لأن من يتمسك بدفع ينقلب مدعياً ويقع عليه بهذا الوصف عبء إثبات ما يدعيه.

فمن المسلم به أن من يتمسك بإنكار توقيعه أو يجعله توقيع سلفه لا يكلف بالإثبات، بل يقتصر على اتخاذ موقف سلبي ويقع عبء الإثبات كاملاً على عاتق خصمه وهكذا فإن الخصم الصحيح ضده بمحرر عرفي يدفع عن نفسه سبباً هذا المحرر إليه وذلك بإنكار الجزء المتعلق بالخط أو الجزء المتعلق بالتوقيع أو كليهما معاً، وهذا ما نصت عليه المادة 327 من القانون المدني السابقة الذكر كما أضافت المادة

1- غريسي فاطمة الزهراء، المحررات العرفية ودورها في الإثبات في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق فرع قانون خاص تخصص عقود مدنية، جامعة أم البواقي، سنة 2010-2011، ص 87.

2- غريسي فاطمة الزهراء، مرجع سابق، ص 88.

165 من القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "إذا أنكر أحد الخصوم الخط أو التوقيع المنسوب إليه..." وهو نفس الحكم الذي أقرته المحكمة العليا في أحد قراراتها،⁽¹⁾ والذي جاء فيه "من المقرر قانوناً أنه يعتبر العقد العرفي صحيحاً وصادراً ممن وقعه الثابت في قضية الحال أن الطاعن منذ بداية الدعوة يمكن هذا العقد العرفي بالبيع ويتكلم فقط عن سلف الدين فإن قضاة المجلس بالزامهم الطرفين إفراغ البيع في الشكل الرسمي قد تجاهلوا تماماً نص المادة المذكورة أعلاه وأغفلوا إتباع طرق البحث عن الحقيقة ما يستوجب نقض قرارهم".

ومن خلال ما تقدم يمكن أن نستخلص أن شروط الإنكار تكون على النحو التالي:

- أن يكون الإنكار صادراً مما نسب له المحرر.

- أن يكون صريحاً ومنتجاً في الدعوة.

وتجدر الإشارة إلى أن الإنكار تتعدد حالاته فقد ينكر الشخص التوقيع مع اعترافه بصحة الختم كما قد يكون إنكاراً كلياً أو جزئياً ولكل حالة من هذه الحالات حكمها.

2- الدفع بعدم العلم: لقد ورد في الفقرة الثانية من المادة 327 قانون مدني السابقة الذكر أن كل من الورثة والخلف لا يطلب منهم الإنكار بل يجب عليهم أن يحلفوا يمينا بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء لمن تلقوا منه هذا الحق.

كذلك نصت المادة 165 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "إذا أنكر أحد الخصوم الخط أو التوقيع المنسوب إليه أو صرح بعدم الاعتراف بخط أو توقيع الغير..."⁽²⁾.

1- القرار رقم 85535 الصادر بتاريخ 1992/05/27 المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد 3 سنة 1994، ص14.

2- المادة 165 من القانون رقم 09/08 السالف الذكر.

وعليه فإن ما يستفاد من النصين السابقين أن الوارث أو الخلف العام كالموصى له بحصة في تركة، أو الخلف الخاص كمن انتقلت إليه ملكية عين من المورث، لا يكلف أي منهم بالتمسك بإنكار المحرر المنسوب صدوره من السلف، وإنما يكفي أن يتمسك بالدفع بجهالة أي يقر أمام المحكمة شفاهاة أو كتابة بأنه لا يعلم أن الخط أو الإمضاء أو الختم أو بصمة الأصبع هي لمن تلقوا منه هذا الحق، وحينئذ توجه إليه المحكمة يمين عدم العلم.⁽¹⁾ أما رأي الفقه في هذه المسألة فيعرف الدفع بعدم العلم بأنه صورة من صور الإنكار المقررة للوارث أو من في حكمه، وما دام الأمر كذلك فإن أحكامه هي نفسها القواعد التي تحكم الدفع بالإنكار وبالتالي فإن الخلف لا يقع عليه عبء إثبات صحة توقيع المحرر بل يكفيه أن يحلف اليمين بأنه لا يعلم أن الخط أو الإمضاء الوارد في المحرر لمورثه، وبالتالي يقع على عاتق من يحتج بالمحرر العرفي عبء إثبات صحة التوقيع وفي هذا الشأن أقرت المحكمة العليا في أحد القضايا المعروضة عليها، القرار الذي جاء فيه⁽²⁾ "من المقرر قانوناً أن العقد العرفي يعتبر صادر ممن وقع ما لم ينكره صراحة أما ورثته أو خلفه لا يطلب منهم ذلك ويكفي أن يحلف يمين بأنهم لا يعلمون أن الخط أو الإمضاء هو لمن تلقوا منه هذا الحق ومن ثم فإن القضاء بما يخالف هذا المبدأ يعد خطأ في تطبيق القانون.

ولما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الاستئناف رفضوا طلب الورثة الخاص بأداء اليمين وفقاً للمادة 327 من القانون المدني بحجة أنهم لم يطعنوا بالتزوير في العقد العرفي المنسوب إلى مورثهم أخطأوا بقضائهم كذلك في تطبيق القانون ومتى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

3- دعوة مضاهاة الخطوط: إن المحكمة من إجراءات مضاهاة الخطوط هو التحقق أو نفي صحة الخط أو التوقيع الوارد على المحرر العرفي ويأخذ مضاهاة الخطوط في الغالب صورة الدعوة الفرعية والتي تكون ضمن دعوة أصلية بموضوع

1- غريسي فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 91.

2- القرار رقم 81688 الصادر بتاريخ 1992/03/25، غير منشور.

الحق الذي يستدل عليه بالمحرر العرفي وقد يرفع أحد الخصوم دعوة مضاهاة الخطوط بصورة أصلية أي من غير أن تكون هناك دعوة بموضوع الحق هادفا إلى أن يطمئن إلى اعتراف خصمه بالمحرر العرفي مستقبلا أو إلى تحقيق صحة توقيع خصمه قبل رفع الدعوة الموضوعية عليه وهو ما نصت عليه المادة 164 من القانون 09/08 المتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية المشار إليه والغالبة ويقصد بها التحقيق الذي تأمر به المحكمة أثناء نظر الدعوة الأصلية لإثبات صحة ورقة عرفية تمسك بها أحد الخصوم فأنكرها الخصم الذي نسبت إليه وتبين للمحكمة أن الفصل في الدعوة الأصلية متوقف على إثبات صحة هذه الورقة أو عدم صحتها⁽¹⁾ وقد نظم قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الدعوة في المواد من 164 إلى 174.

أ. شروط الدعوة: ووفقا للأحكام الواردة ضمن القانون المدني المشار إليه فإنه يشترط لقبول دعوة مضاهاة الخطوط توافر الشروط التالية:

- أن يكون الإنكار صريحا.

- أن يكون المحرر موضوع الإنكار منتج في الدعوة.

ب. المحكمة المختصة: إن دعوى مضاهاة الخطوط الفرعية تعد دعوى متفرعة عن الدعوى الأصلية وهي بذلك تدخل في اختصاص المحكمة التي تنتظر في الموضوع الأصلي، ويكون الحكم الصادر في دعوى تحقيق الخطوط قابلا للاستئناف أو غير قابل تبعا لقابلية الحكم الصادر في موضوع الدعوى الأصلية وهذا طبقا لنص المادة 164 من القانون 09/08 المتضمن قانون إجراءات المدنية والإدارية على أنه: "يختص القاضي الذي ينظر في الدعوى الأصلية بالفصل في الطلب الفرعي لمضاهاة الخطوط المتعلقة بالمحرر العرفي".

1- نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر سنة 2008، ص214.

المطلب الثالث:

منازعات أراضي العرش

يحتل موضوع أراضي العرش مركزا مهما في الساحة العقارية ويعتبر أحد أهم المواضيع القانونية حيث أنه كان ولا يزال محل نزاع مستمر على مستوى المحاكم وهذا لما يثيره من منازعات لا نهاية لها وللتفصيل ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعية: مفهوم أراضي العرش (الفرع 01) منازعات أراضي العرش (الفرع 02).

الفرع الأول:

مفهوم أراضي العرش

رغم المكانة البارزة التي تحتلها أراضي العرش ورغم ما لها من خصائص ومميزات إلا أن المشرع لم يضع لها تعريفا قانونيا وترك ذلك للفقهاء والباحثين.

أولا: تعريف أراضي العرش

أراضي العرش عبارة عن أراضي ذات وجهة فلاحية تابعة للأموال الوطنية الخاصة يحوزها أراد عرش ما بشكل مشاع على سبيل الانتفاع الدائم وتتركز في الهضاب العليا والمناطق السهلية في الجزائر.⁽¹⁾

ثانيا: الأساس القانوني لأراضي العرش

تعد أراضي العرش من أكثر المفاهيم القانونية المثيرة للمنازعات أمام القضاء وخاصة بعد صدور قانون التوجيه العقاري الذي نص على إرجاع الأراضي المدمجة ضمن صندوق الثورة الزراعية واستثنى أراضي العرش من عملية الاسترجاع كما أن

1- نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون تاريخ نشر، ص19.

هناك العديد من القوانين المطبقة أثناء النزاعات كما تخضع رفع الدعاوى وإجراءاتها وشروطها إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽¹⁾

الفرع الثاني:

منازعات أراضي العرش

يثير موضوع أراضي العرش العديد من المنازعات نذكر أهمها:

أولاً: دعوى القسمة

بعض المحاكم تستجيب لشاغلي هذه الأراضي وتعيين خبير لقسمة حق الانتفاع وهو موقف غير سديد كون أن العقار المراد قسمته يعد ملكا تابعا للأموال الوطنية الخاصة للدولة ولا يعقل أن يلتزم المتقاضي قسمة مال لا يدخل في ذمته المالية ولا تكون قسمة الانتفاع ممكنة إلا إذا منحت الأرض المستغلين في إطار قانون 03/10 المؤرخ في 2010/08/15 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الخاصة للدولة وتمت القسمة في إطار احترام الشروط والإجراءات التي فرضها المرسوم التنفيذي رقم 490/97 المؤرخ في 1997/12/20 الذي يحدد تجزئة الأراضي الفلاحية وهي:

- أن تتم عملية تجزئة الأرض الفلاحية في حدود المساحة المرجعية المنصوص عليها قانونا.

- احترام الحد الأدنى لثلاثة أعضاء لكل مستثمرة تطبيقا لأحكام القانون رقم 19/87 المؤرخ في 1987/12/08.⁽²⁾

1- نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص37.

2- ليلي زروفي، حمدي باشا عمر، ص215، 216.

ثانيا: دعاوى الملكية

بعض شاغلي أراضي العرش يستغلون الشهادة الإدارية التي يمنحها المهندس الباحث لدى المصالح التقنية لمسح الأراضي بمناسبة أشغال المسح أمام المحاكم للمطالبة بترتيب حقوق رغم أنها تحمل العبارة التالية:

Le plan dont il s'agit n'ayant pas été homologué, le présent extrait n'offre aucun caractère probant et n'est délivré qu'à titre de renseignement

وبالتالي فعلى المحاكم الانتباه لمثل هذه الشهادات التي لا تشكل ولا تدخل في مصاف السندات المكرسة للملكية العقارية.(1)

ثالثا: دعاوى الحيازة

أجازت الغرفة العقارية للمحكمة العليا ممارسة دعاوى الحيازة على أراضي العرش.(2)

حيث أن قضاة المجلس اعتبروا أن الأرض المتنازع عليها أرض عرش من أملاك الدولة وبالتالي لا يمكن الإدعاء بحيازتها واتجاه الغير الذين حسب مزاعمهم تعرضوا لها في حيازتها بدون وجه حق وحيث أن الدولة ليست طرفا في الدعوى الحالية ولا تنازع المدعية في حيازتها حيث كان على قضاة المجلس أن يطبقوا مقتضيات المادة 822 من القانوني المدني وأن يفصلوا من الذي له الحيازة المادية أو من الذي له وثائق تثبت حيازته والمادية على الأرض.(3)

رابعا: دعاوى الاسترجاع

أصدرت الغرفة المدنية للمحكمة العليا قرار بتاريخ 1994/12/07 تحت رقم 11-365 اعتبرت فيه بأن "أراضي العرش هي ملك لأفراد العرش كلهم الأمر الذي

1- ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، ص216.

2- قرار رقم 049/196 المؤرخ في 2000/04/26 مجلة قضائية 2000 عدد 01، ص30.

3- زروقي، ص216.

دفع ببعض مستغلي هذه الأراضي اللجوء إلى الجهات القضائية الإدارية للمطالبة باسترجاع هذه الأراضي، وقد أدت المنازعات المتكررة بخصوص الطبيعة القانونية لهذه الأراضي بوزارة الفلاحة والصيد البحري أن نتقدم مشروع أمر للمجلس الانتقالي يتضمن ثلاثة اقتراحات:

1/ إبقاء هذه الأراضي ضمن أملاك الدولة الخاصة.

2/ إعادة هذه الأراضي للشاغلين الأصليين لها بدون تمييز وتعويض المستفيدين طبقا للقانون 19/87 نقديا أو عينيا.

3/ إعادة هذه الأراضي للشاغلين الأصليين الذين يحملون سندات إدارية أو عرفية.

وبعد مناقشة هذا المشروع أمام المجلس الانتقالي تبنى النواب الطرح الأول إذ نصت المادة 13 من الأمر رقم 26/95 المؤرخ في 25/09/1995 المعدل والمتمم لقانون التوجيه العقاري على ما يلي: "تبقى ملكا للدولة أراضي العرش والكومينال المدمجة في الصندوق الوطني للثورة الزراعية طبقا للأمر رقم 73/71 المؤرخ في 08/11/1971.⁽¹⁾

1- زروقي، ص 248.

المبحث الثاني

تطبيقات القضاء الإداري في مجال المنازعات العقارية

تتعدد تطبيقات القضاء الإداري في مجال المنازعات العقارية بتعدد هذه الأخيرة، لذا سنقتصر في دراستنا لهذا المبحث على دراسة منازعات الدفتر العقاري (المطلب الأول)، ومنازعات نزح الملكية للمنفعة العمومية (المطلب الثاني)، ومنازعات السكنات الوظيفية (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

منازعات الدفتر العقاري

إن نظام الشهر العيني الذي اعتمده المشرع الجزائري بموجب الأمر 75/74 المتعلق بتأسيس السجل العقاري وإعداد مسح الأراضي العام يعتبر أداة لحصر جميع الملكيات العقارية بتحديد معالمها وتقسيمها إلى وحدات ملكية وإعطاءها أرقاما ورسم مخططات لها وهو ما تقوم به إدارة المسح بما لها من سلطات إدارية مختصة التي بموجبها يتم التعرف على الوضعية القانونية للعقارات وما يترتب عليها من حقوق وفي نهاية هاته العملية تودع وثائق المسح والمخططات لدى المحافظة العقارية المختصة ليقوم المحافظ العقاري بشهرها ثم تبدأ عملية الترقيم للعقارات ليقوم بعد ذلك بإعداد الدفتر العقاري لكل وحدة عقارية ويسلمه لمالك العقار.

إن الدفتر العقاري الذي يعد المرحلة الأخيرة في عملية الشهر للعقارات، قد اختلف الفقهاء في تحديد طبيعته القانونية ولذا وجب قبل التطرق إلى النزاع في الدفتر العقاري أن نعطي مفهوم وخصائص الدفتر العقاري حتى يتسنى لنا على الخصوص معرفة الجهة القضائية المختصة بالنزاع.

الفرع الأول:

مفهوم وخصائص الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري يوصفه سندا للملكية يتشابه مع العديد من الوثائق الإدارية التي تصدرها السلطات العمومية في الدولة ولذا وجب إبراز تعريف للدفتر العقاري خاصة وأنه حصل جدل كبير سواء بين القانونيين الممارسين أو فقهاء القانون بصفة عامة.

أولاً: تعريف الدفتر العقاري.

لم يعرف المشرع الجزائري الدفتر العقاري بل ترك ذلك للفقهاء فجاءت بعض التعاريف منها: " الدفتر العقاري سند يسلم للمالك عندما يصبح حقه على عقار أكيد بمناسبة إنشاء بطاقة قطع الأراضي أو بطاقة العقار الحضارية أي إنشاء البطاقة العقارية المتعلقة بالعقار ".⁽¹⁾

كما عرفه البعض: " هو وثيقة إدارية صادرة عن جهة إدارية ".⁽²⁾

كما عرفه القاضي مجيد خلفون بأنه السند الوحيد في إثبات الملكية العقارية في نظام الشطر العقني ويعتبر الناطق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات إذ لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني تقوم به لجان المسح العام للأراضي".⁽³⁾

1- بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري زراعي، جامعة البليدة، كلية الحقوق، السنة 2000 / 2001، صص 63.

2- بوضياف عمار، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مقال ألقى بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول القانون العقاري والمنازعات العقارية 2004/04/27، منشورات المركز الجامعي، ص 09.

3- جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 159.

كما عرفه البعض " بأنه سند قانوني يقيد فيه جميع الحقوق العقارية وما يرد عليها من أعباء".⁽¹⁾

ولكن بالرجوع إلى المادة 32 من المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة نجد أن المشرع الجزائري اعتبر الدفتر العقاري بديل لشهادات الملكية وأنه السند الوحيد لإقامة الدليل في نشأة الملكية العقارية.

ثانيا: خصائص الدفتر العقاري:

من التعاريف السابقة يتضح جليا أن الدفتر العقاري هو قرار إداري بالمفهوم الفني لعبارة القرار الإداري وكذلك وفقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08 لاسيما المواد 800 و 801 منه، ويتسم الدفتر العقاري بعدة خصائص أخرى فضلا على أنه قرار إداري أهمها:

- الدفتر العقاري يرتبط بعملية المسح أي مرتبط بنظام الشهر العيني وفقا للقوانين المتعلقة بالمسح والشهر.
- الدفتر العقاري يشكل مرآة تعكس حالة العقار المسموح ماديا وقانونيا.
- الدفتر العقاري يعد بمثابة جسم الملكية العقارية ويشهد وجوده أساسا عن عملية المسح.
- الدفتر العقاري يصدر بالإدارة المنفردة للإدارة من طرف المحافظ العقاري.

1- مجيد خلفون، الدفتر العقاري، مقال منشور بجريدة الموثق، مجلة دولية متخصصة تصور عن الفرقة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 08، سنة 2002، ص 15.

الفرع الثاني:

شروط وأوجه دعوى إلغاء الدفتر العقاري

أولاً: الشروط المتعلقة بالطاعن:

رغم أن الشروط المتعلقة برفع الدعوى القضائية هي مشتركة بين كل الدعاوى سواء كانت الدعوى إدارية أو دعوى عادية إلا أنه يختلف الأمر أحيانا في المادة الإدارية وهذا ما يجعلنا نتوقف قليلا عن كل شرط من الشروط.

وبالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 08/09 المؤرخ في 25 فبراير 2008 نجد نص في المادة 13 منه " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون وبالتالي فإن ومن خلال استقرار نص المادة 13 نجد أن شروط الدعوى هي الصفة والمصلحة⁽¹⁾، بخلاف ما كان ينص عليه القانون السابق في المادة 459 من قانون الإجراءات المدنية إذ كانت شروط الدعوى هي الصفة والأهلية والمصلحة أما وبالرجوع إلى نص المادة 64 من قانون 08/09 المذكور سابقا نستقرأ أن المشرع الجزائري نص على الأهلية وجعل انعدامها حالة من حالات بطلان العقود غير القضائية والإجراءات وما يمكن أن نخلص إليه هو أن شروط العامة المتعلقة بالطاعن هي من النظام العام ويمكن للقاضي إثارتها من تلقاء نفسه وهي شرط الصفة والأهلية والمصلحة.

ثانياً: الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى:

لقد وضع المشرع الجزائري ومن خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية شروطا شكلية وجب توفرها عند رفع الدعوى القضائية سواء كان أمام القاضي العادي أو القاضي الإداري.

1- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

1- وجوب كتابة العريضة:

لقد نص المشرع الجزائري في القانون رقم 09/08 ضمن أحكام مشتركة على شروط قبول الدعوى إذ نصت المادة 14 من قانون 09/08 على أن ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة وموقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف وبالتالي فإن دعوى الإلغاء لا تقبل إلا بموجب إيداع عريضة لدى قلم الكتاب أي أمانة الضبط بهيئة الإدارية المختصة وهي ما تعرف حاليا بالمحاكم الإدارية ومجلس الدولة ولقد أوجب المشرع توفر عدة بيانات في العريضة الافتتاحية إذ نصت المادة 816 من قانون إجراءات مدنية وإدارية على أنه يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى على البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون ."

وبالرجوع إلى نص المادة 15 إذ نصت على أنه " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكل البيانات الآتية:

- (1) الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- (2) اسم ولقب المدعي وموطنه.
- (3) اسم ولقب وموطن المدعى عليه.
- (4) الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي مقره الاجتماعي ودقة ممثله القانوني.
- (5) عرض موجز من وقائع وطلبات ووسائل التي تأسس عليها الدعوى.
- (6) الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

2- شرط شهر عريضة الدعوى:

لقد جاء في نص المادة 14 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري شرط شهر العرائض الافتتاحية المنصبة على الدعاوى ذات الطابع العقاري مهما كانت الجهة القضائية والتي ترفع أمامها تلك الدعاوى⁽¹⁾، وهذا

1- يوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006، ص 113.

ما أوضحتها المادة 85 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والتي نصت على أنه: " إن دعاوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أو نقض حقوق ناتجة عن وثائق ثم إشهارها لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقا طبقا للمادة 14 فقرة 04 من الأمر 75/74⁽¹⁾، إذا فإذا كانت الدعوى منصبة على عقار يراد تغيير وضعيته القانونية ينبغي أن تشهر بالمحافظة العقارية وإلا سيكون مآلها عدم القبول شكلا.

كما أنه وطبقا لنص المادة 17 من قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه " ... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار و/أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون وتقديمها في أول جلسة يناادي فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

فهذه المادة جاءت عامة إذ نصت على وجوب شهر العريضة الافتتاحية لكل دعوى تتعلق بعقار أو حق عيني يكون مشهر من قبل سواء كانت هذه الدعوى عادية أي مدنية أو عقارية أو كانت دعوى إدارية وسواء تعلق بفسخ أو إلغاء أو إبطال أو نقض حقوق عقارية بخلاف المادة 85 من المرسوم 63/76، السالف ذكرها، حيث أنه وعند إشهار العريضة يضع المحافظ العقاري ختم مربع كبير على العريضة المراد شهرها يتضمن تاريخ شهر العريضة ويعطي لها رقم وحجم وكذلك رقم تسلسلي وكذا قيمة الرسم، ثم يضاف له ختم دائري يتضمن وزارة المالية والمحافظة العقارية التي بها شهر العريضة وهي طبقا للقانون، المحافظة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل النزاع القضائي وإمضاء المحافظ العقاري، كما أن المحافظ العقاري عند تأشيرته على العريضة فإنه يؤشر بذلك على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار.

1- صيفاوي سليمة، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون العقاري مركز الجامعي تبسة 2007 / 2008، ص 116 - 167.

وتكمن أهمية شهر دعوى إلغاء الدفتر العقاري في إعلام الغير بقيام نزاع حول منح الدفتر العقاري ذلك أنه لا يمكن احتجاج بالحكم أو القرار الصادر ضد الغير الذي كسب حقا إلا إذا روعيت إجراءات الشهر. (1)

3- شرط وجوب تمثيل المدعي بواسطة محامي:

نص المشرع الجزائري في المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد على أن ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام، أي أنه لا بد أن ترفع الدعوى الإدارية أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام، وقد أكد المشرع الجزائري على هذا الشرط في المادة 826 ينصها على أنه: " تمثيل الخصوم بمحام وجوبي أمام المحكمة الإدارية تحت طائلة عدم قبول العريضة"، ومن استقراء المادتين يتضح أنه يشترط تمثيل الخصوم أي المدعي والمدعى عليه بمحام عند رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية، ويجب أن يوقع المحام عريضة افتتاح الدعوى وإلا فلا تقبل الدعوى شكلا أي إذا أقدم الشخص على رفع دعوى أمام المحكمة الإدارية بنفسه دون توكيل محام فسيكون مآل دعواه هو الرفض شكلا.

حيث وبالإشارة إلى المادة 827 من القانون 08/09 أعفت الهيئات المذكورة في المادة 800 وهي الدولة والولاية والبلدية والهيئات العمومية ذات الصبغة الإدارية من هذا الشرط فيمنها رفع دعواها أمام المحكمة الإدارية بواسطة ممثلها القانوني.

1- حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 237.

الفرع الثالث:

الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر في ظل القانون 08/09

كما سبق الذكر فإنه بصدور دستور 1996 أصبحت لدينا محاكم إدارية ومجلس دولة ومحكمة التنازع وأصبحت المحاكم الإدارية تحل محل الغرف الإدارية على مستوى المجالس القضائية ورغم أن المحاكم الإدارية لم تنص بعد إلا أن التعديل الأخير لقانون الإجراءات المدنية بالقانون رقم 09/08 نص على اختصاص المحاكم الإدارية إذ نصت المادة 800 منه على أنه " المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية تختص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها " .

وقد نصت المادة 801 من ذات القانون على أن المحاكم الإدارية تختص كذلك بالفصل في:

- 1- دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:
 - الولاية والمصالح غير المتمركزة للدولة على مستوى الولاية.
 - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
 - المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.
- 2- دعاوى القضاء الكامل.
- 3- القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة.

إذن فدعوى إلغاء الدفتر العقاري بصفته قرارا إداريا صادر عن مديرية الحفظ العقاري والتي هي من المصالح الغير ممركرة على مستوى الولاية ترفع أمام المحاكم الإدارية هذا فيما يخص الاختصاص النوعي⁽¹⁾ أما الإقليمي فإنه طبقا لنص المادة 803 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتحدد طبقا للمادتين 37/38 من ذات القانون وبالرجوع إلى هذين المادتين نجد أن المادة 37 نصت عن الاختصاص الإقليمي يؤول للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها، موطن المدعى عليه وإن لم يكن له موطن معروف فيعود الاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار ما لم ينص القانون على خلاف ذلك وأضافت المادة 38 أنه في حالة تعدد المدعى عليهم يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن أحدهم إذا فالمادتين تؤول الاختصاص الإقليمي لمحكمة موطن المدعى عليه فهل هذا يعني أنه في دعوى إلغاء الدفتر العقاري ترفع أمام المحكمة الإدارية التي يقع في دائرة اختصاصها مديرية الحفظ العقاري بما أنه كما سبق وأن توصلنا إلى أن هذه الدعوى ترفع ضد مدير الحفظ العقاري أم أن الدعوى ترفع ضد مدير الحفظ العقاري لكن أمام المحكمة الإدارية التي يقع العقار الذي سلم بصدده الدفتر العقاري للمدعي في دائرة اختصاصها وهذا تطبيقا لنص المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديدة التي نصت في فقرتها الثانية في:

1- في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإجازات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار ...".

هذا كون الدفتر العقاري سند إثبات الملكية وكونه من قرار إداري من طبيعة خاصة كونه تتعلق بعقار حسب رأينا فإن المحكمة الإدارية التي يقع بدائرة اختصاصها مكتب مدير الحفظ العقاري الذي يتجه المحافظ العقاري الذي أصدر الدفتر العقاري بصفته مدعى عليه هي المختصة إقليميا ونوعيا بنظر دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

1- بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، تخصص قانون عقاري 2008 / 2009، ص 160.

أولاً: الجهة التي ترفع ضدها دعوى إلغاء الدفتر العقاري:

طبقاً للمادة 111 من المرسوم 63/76 فالدولة تمثل محلياً من قبل الوالي وبمساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقاً للمادة 24 من الأمر رقم 74/75.

إذا فالوالي هو الذي يمثل الدولة محلياً ولكن بصدر المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 1991/03/02 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لإدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري نص على أن متابعة مثل هذه القضايا يتكفل بها المحافظ العقاري باعتبار أن مديرية الحفظ العقاري منحت لها صفة التقاضي.

وبتاريخ 1992/11/02 صدر قرار منح صفة التمثيل لمدرء أملاك الدولة المختصة إقليمياً حيث أصبح لهم الحق في إصدار وكالات للأعوان المكلفين بمكتب المنازعات من أجل تمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة ضده⁽¹⁾، حيث تنص المادة الأولى من القرار على أنه يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من:

- المدير العام للأملاك الوطنية في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المحكمة العليا.

- مديرو أملاك الدولة بالولايات في القضايا المتعلقة بأملاك الدولة المرفوعة أمام المجالس القضائية والمحاكم.

وبصدر القرار المؤرخ في 1990/02/20:

1- ألغى بموجب المادة 02 منه أحكام القرار المؤرخ في 1992/11/02 المذكور أعلاه ومنح بموجبه صفة التمثيل القضائي إلى مدير الحفظ العقاري ومدير أملاك الدولة كل حسب اختصاص إقليميه.

1- القرار المؤرخ في 1992/11/02 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.

2- وعلى المستوى المركزي المدير العام للأموال الوطنية لمتابعة المنازعات المتعلقة بأموال الدولة والحفظ العقاري المرفوعة أمام مجلس الدولة أو على مستوى محكمة التنازع المحدثة بموجب القانون العضوي رقم 03/98 المؤرخ في 03/06/1990 والمتعلق بتحديد اختصاصات محكمة التنازع.

ومن خلال ما سبق ذكره فإن النزاعات المتعلقة بالدفتر العقاري الرامية إلى إلغاءه تكون الجهة القضائية المختصة فيها القضاء الإداري على اعتبار أن الممثل القانوني لهذه الهيئة هو المحافظ العقاري.

ثانيا: مبررات اللجوء إلى القضاء الإداري:

قد يثور التساؤل حول وجود دعوتين حول إلغاء ترقيم عقار الأولى تكون أمام القضاء العادي في القسم العقاري على مستوى المحكمة والثانية دعوى أمام الجهة القضائية الإدارية إذ أن الدعوى الثانية تجد مبرراتها في أن ترقيم العقار صار نهائيا وأنه بالنتيجة صدر قرارا عن المحافظ العقاري بتسليم الدفتر العقاري والذي يعد قرارا إداريا محضا، وما يؤكد ذلك هو نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 السالف الذكر وكذا المادة 19 من الأمر 74/75 أي يعد الدفتر العقاري قرارا إداريا صادرا عن الجهة الإدارية وهي المحافظة العقارية وبالنتيجة نخلص أن أحد أطراف هذه الدعوى هو جهة إدارية لمفهوم المادتين 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو ما يعبر عنه بالمعيار العضوي على أنه من اختصاص الجهات القضائية الإدارية النظر في المنازعة الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفا في النزاع وأن الترقيم صادر نهائيا بمعنى أننا نواجه قرار إداري محض وهو الدفتر العقاري، كما أنه من أهم مبررات اللجوء إلى القضاء الإداري هو أن أحكامه القضائية تكون نافذة بمجرد صدورها رغم الاستئناف مما يجعل لصاحب الحكم أن يسعى في تنفيذه دون النظر إلى الاستئناف، كما أن القضاء الإداري يتسم بخصوصية وقوة في التنفيذ.

المطلب الثاني:

منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية

يتمتع حق الملكية الخاصة بحماية دولية كرسها الإعلان العالمي لحقوق الإنسان من خلال المادة 17 منه التي أقرت حق الملكية الفردية أو الملكية بطريق الاشتراك، ويتمتع بحماية دستورية أيضا⁽¹⁾، فقد جاء في أحكامه بأن الملكية الخاصة مضمونة⁽²⁾، لكن الدستور قد أقر للإدارة الحق في نزع الملكية العقارية وهذا ما قد يثير منازعات يقتضي دراستها التعرض إلى مفهوم نزع الملكية (الفرع الأول)، والتطرق إلى دعاوى نزع الملكية للمنفعة العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية

يعد العقار المادة الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية⁽³⁾، وأن نزع الملكية ينصب على العقار، ولهذا كان لابد من التعرف إلى تعريف نزع الملكية (أولا) ومن ثمة تمييزها عن الاستيلاء كونه مشابه لنزع الملكية (ثانيا).

1- أ.د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني (الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية)، الطبعة 1، صور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 428.

2- أنظر المادة 64 من دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، المعدل والمنظم بموجب:
- القانون رقم 02-03، المؤرخ في 10/04/2002، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 14/04/2002.

- القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15/11/2008، يتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 63، الصادرة في 16/11/2008.

- القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري، الجريدة الرسمية عدد 14، الصادر في 07 مارس 2016.

3- موهوبي محفوظ، (الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 11/04 تشجيع أم تثبيط)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص 12.

أولاً: تعريف نزع الملكية:

حسب الأستاذة J.M. AUBRY فإن نزع الملكية وسيلة مخولة للأشخاص الإدارية، يمكن اللجوء إليها لاكتساب ملكية الأشياء العقارية والمادية، وهي تتمثل بصفة جوهرية في رفع يد الحائز نهائياً وكلياً، وبصفة متتابعة، تنقل ملكية هذه العقارات مقابل دفع تعويض محدد وذلك من أجل المنفعة العامة، ويعرفها الفقيه A.DE.LABADERE بأنها العزل الإداري الذي يستطيع الإدارة بمقتضاه أن تجبر مالك العقار على التنازل على ملكيته العقارية، وذلك بهدف تحقيق المنفعة العامة، وفي مقابل تعويض عادل ومسبق⁽¹⁾، وقد نص عليه دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية في المادة 22 منه بقولها: " لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض عادل ومنصف".

ثانياً: تمييز نزع الملكية للمنفعة العامة عن الاستيلاء المؤقت كونه مشابهاً لها.

إن نزع الملكية للمنفعة العامة هي طريقة استثنائية لاكتساب أملاك أو حقوق عقارية، الهدف منها تحقيق النفع العام، أما الاستيلاء المؤقت هو إجراء استثنائي تتخذه السلطة الإدارية المختصة (الوالي أو أي عون مؤهل لذلك) قصد الحصول على أموال عقارية لاستمرارية المرافق العامة وذلك في حالات تقتضيها الظروف الاستثنائية أو الاستعجالية مقابل تعويض عادل، وعلى هذا الأساس يتضح أن كل من نزع الملكية للمنفعة العامة والاستيلاء المؤقت هو إجراء إداري استثنائي لا يتم إلا بعد استنفاد كافة الطرق الرضائية والتفاوض مع الملاك المعنيين كما أن كلاهما طريق جبري يعتمد على امتيازات السلطة العامة المعهودة للإدارة، ونتيجتها المساس الشرعي بالملكية الخاصة، والقصد منها تحقيق المنفعة العامة، وكلاهما يرد على حق عيني عقاري، ويكون مقابل تعويض مالي⁽²⁾.

1- أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية

الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015 - 2016، ص ص 240 - 241.

2- صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، طبعة 2010، دار الهدى للطباعة والنشر

والتوزيع، عين مليلة، 2010، ص 32.

إلا أنه وبالرغم من التشابه بينهما فهناك عناصر اختلاف بين كل من نزع الملكية للمنفعة العامة والاستيلاء المؤقت كإجراء استثنائي ويمكن حصر صور الاختلاف في النقاط التالية:

1- من حيث الضمانات:

إجراءات نزع الملكية للمنفعة العامة أكثر ضمانا للخواص بالمقارنة مع إجراءات الاستيلاء، وذلك بالنظر لما تشتمل عليه قوانين نزع الملكية والتي حددت مراحل نزع الملكية وإجراءاتها وكيفية تنفيذها بدقة مثل مسألة التحقيق، التصريح بالمنفعة العمومية ... إلخ، كلها تعطي ضمانات كافية للأفراد لضمان حقوقهم سواء قبل أو بعد نزع الملكية، إضافة إلى إمكانية الطعن ضد كل تصرف تقوم به الإدارة المعنية في أي مرحلة من مراحل نزع الملكية أمام القضاء الإداري، والمطالبة بالتعويض، أما الاستيلاء فهو أقل خطورة على ملكية الأفراد، إذ أنه إجراء مؤقت ينتهي بانتهاء الظرف الاستثنائي المؤقت الذي أوجده. (1)

2- من حيث الإجراءات المتبعة:

لقد ألزم المشرع الإدارة باتباع مجموعة من الإجراءات فيما يخص نزع الملكية لتمكينها من اكتساب الأملاك والحقوق العينية العقارية التابعة للخواص ومن بين هذه الإجراءات:

- التصريح بالمنفعة العمومية. (2)
- تحديد كامل الأملاك والحقوق العقارية المطلوبة نزعها.
- إعداد تقرير عن تقسيم الأملاك والحقوق المطلوب نزعها.

1- صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 33.

2- أنظر على سبيل الاستدلال المرسوم رقم 05-271، المؤرخ في 25/07/2005 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتضمنة إنجاز الطريق السريع للسيارات شرق - غرب، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 2005/07/31.

- توفير الاعتمادات اللازمة لضمان التعويض القبلي للأمالك والحقوق المطلوب نزعها.

أما بالنسبة لعملية الإستيلاء فإننا لا نجد إجراءات خاصة واستثنائية مقارنة مع إجراءات نزع الملكية.⁽¹⁾

3- من حيث مسألة التعويض واسترجاع الأملاك المنزوعة:

بالنسبة لمسألة التعويض فإننا نجد في قرار قابلية التنازل عن عملية نزع الملكية، إذ يشمل أيضا قيمة الأملاك والحقوق المراد نزعها حسب أحكام القانون المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.⁽²⁾

وبالنسبة لمسألة استرجاع الأملاك المنزوعة لم يتطرق القانون المذكور لها، واكتفى فقط بالقول بأنه يمكن طلب الاسترجاع إذا لم تنطلق الأشغال الفعلية في المهلة المحدودة في القرار الإداري، أما بالنسبة للاستيلاء فإنه يمكن للأفراد استرجاع أملاكهم.⁽³⁾

1- صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 34.

2- أنظر المادة 20 من القانون رقم 91 - 11، المؤرخ في 1991/04/27 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 1991/05/08، وأنظر في ذلك أيضا:

صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 35.

3- صونية بن طيبة، المرجع السابق، ص 36.

الفرع الثاني:

الدعاوى التي يرفعها منزعى الملكية ضد الإدارة

نظرا لأهمية العقار في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع فإن المنازعات حوله تكثر وتتعدد خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة ومتغيرة في عدة نصوص كما هو الحال بالنسبة للجزائر فضلا عن التذبذب الذي عرفته التوجهات السياسية والاقتصادية للبلاد في تحولها من نظام يركز على الملكية الجماعية إلى نظام يضمن الملكية الفردية، كل هذا يتسبب في كثرة المنازعات العقارية.⁽¹⁾

وغني عن البيان أن حماية القضاء للملكية الخاصة في هذا المجال تم عبر الدعاوى التي رفعها منزعى الملكية ضد التجاوزات التي ترتكبها الإدارة النازعة⁽²⁾، وتتمثل هذه الدعاوى في دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية (أولا)، ودعوى التعويض عن النزع (ثانيا)، ودعوى النزع التام (ثالثا)، ودعوى استرجاع الأملاك المنزوعة (رابعا).

أولا: دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية

لقد منح المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية المتعلقة بنزع الملكية المجال لإمكانية مخاصمة قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وهذا ما يظهر أساسا من خلال المادة 13 من قانون 91-11 والتي تنص: " يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة...".⁽³⁾

1- ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 13.

2- عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2014، ص 85.

3- خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010 - 2011، ص 93.

وكون أن القرار محل المنازعة هو قرار إداري والذي يعرف على أنه إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة عما بها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح يقصد أحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا، وكان الباعث عليه انبغاء مصلحة عامة⁽¹⁾، وهذا ما يجعل سلطة النظر فيه للقضاء الإداري على أساس المعيار العضوي وفقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.⁽²⁾

كما أنه لا يقبل دعوى إلغاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية إلا باحترام إجراءات وشروط تتعرض لها في النقاط التالية:

1- شرط المصلحة لقبول الدعوى:

أن أول مسألة لا بد من معرفتها لتوجيه دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية هي تحديد أطراف هذه الدعوى والذي يتمثل في الجهة المصدرة لقرار التصريح والتي تمثل السلطة نازعة الملكية وبالرجوع إلى نص المادة 13 من القانون 91 - 11 نجد أن المشرع استعمال عبارة هامة وهي "يحق لكل أي مصلحة أن يطعن"، فحدد المشرع الطرف الذي يمكنه توجيه دعوى الإلغاء والمتمثل في صاحب المصلحة، وهو يشكل الطرف الثاني في عملية نزع الملكية والمعروف بالمنزوع منه الملكية.⁽³⁾

2- آجال توجيه الدعوى:

لقد أشارت المادة 13 من قانون نزع الملكية 91-11 إلى أن دعوى البقاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية توجه إلى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها قانونا.⁽⁴⁾

1- أ.د. عمار بوضياف، القرار الإداري (دراسة تشريعية قضائية فقهية)، الطبعة الأولى، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 15.

2- أنظر المادة 800 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 صادرة في 23/04/2008.

3- خالد بعوني، الرسالة السابقة، ص 94 وما بعدها.

4- خالد بعوني، الرسالة السابقة، ص 110.

ولقد حدد المشرع الجزائري ميعاد رفع الدعوى الإدارية من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتباره الشريعة العامة في الإجراءات، منه تنص المادة 829 منه على أنه " يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة (04) أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي "، إلا أنه وبالرجوع إلى أحكام قانون نزع الملكية 91-11 نجد أن المشرع الجزائري قد حدد ميعاد رفع دعوى الإلغاء ضد قرار التصريح بالمنفعة العمومية شهرا واحدا على أقصى تقدير يحسب من تاريخ تبليغ القرار أو نشره.⁽¹⁾

هذا ويعد شرط الميعاد من النظام العام وبانقضائه يتحصن القرار الإداري من توجيه دعوى الإلغاء ضده.⁽²⁾

ثانيا: دعوى التعويض عن النزع.

يعتبر التعويض أهم حق رتبته القانون للمتضررين من نزع الملكية، إذ أن الدساتير ربطته بشرعية تلك العملية، ونفس الأمر بالنسبة للتشريعات التي نظمت إجراءات نزع الملكية، ولقد اعتبر حصول منزوعي الملكية على تعويض عادل وقبلي من الضمانات التشريعية لنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽³⁾، وتكون دعوى التعويض عن النزع متى تعذر التوصل لحل أو اتفاق ودي بين نازع الملكية والنزوع منه بخصوص مسألة تقدير التعويض فيحق للمعني رفع دعوى التعويض في أجل شهر يسري ابتداء من تاريخ تبليغ قرار قابلية التنازل، ويختص القضاء الإداري بنظر هذه الدعوى تطبيقا للمعيار العضوي حيث يختص المحكمة الإدارية نوعيا ينظرها على اعتبار أن دعوى التعويض من نزع الملكية هي من دعاوى القضاء الشامل التي تملك المحاكم الإدارية الولاية العامة

1- أنظر المادة 13 فقرة 02 من القانون رقم 91-11، السابق ذكره، وأنظر أيضا:

خالد بعوني، الرسالة السابقة، ص 127 وما بعدها.

2- الرسالة نفسها، ص 140.

3- عبد القادر غيبتاوي، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2013 - 2014، ص 314.

للفصل فيها، أما إقليميا فيعود الاختصاص إلى المحكمة الإدارية الكائن بدائرة اختصاصها الأملاك المنزوعة.

والجدير بالإشارة إلى أن قضية التعويض عن نزع الملكية تبقى على أهميتها وخطورتها من أكثر المسائل القانونية التي تثير عدة إشكالات عملية، أو أن المشرع لم يحدد بدقة الجهة المسؤولة عن التعويض الأمر الذي أوصى بالقضاء إلى إصدار قرارات قضائية متضاربة في هذا الإطار، فتارة يذهب إلى التأكيد على اختصاص الجهة المستفيدة من عملية النزع بدفع التعويض، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في أحد قراراته.⁽¹⁾

وتارة يلزم القضاء الوالي بدفعه التعويض وهو ما قضى به مجلس الدولة في أحد قراراته الصادرة، وتارة أخرى يقضي أيضا وبغرفة المجتمعمة بأن يفتتح الوالي مبلغ التعويض من حساب الهيئة المستفيدة.⁽²⁾

ثالثا: دعوى النزع التام.

يحق للمالك عندما يكون نزع الملكية واردا على جزء من عقاره أن يطلب اتمام عملية النزع بانتزاع الجزء المبتغى غير المستعمل وإحاقه بالجزء المنزوع، وبالرغم من أن المشرع لم يحدد أجلا للطلب ولا الجهة القضائية التي يوجه إليها الطلب فالظاهر أنه اتجه إلى إدراج هذه الدعوى ضمن الدعاوى التي تخضع لأحكام المادة 26 من القانون 91 - 11 باعتبار أن هذه المادة تشكل الإطار العام الذي تحلم الدعاوى المتعلقة بقرار فاعلية التنازل، ما يعني أنها من دعاوى القضاء الشامل التي تختص المحاكم الإدارية بنظرها بحكم قابل للاستئناف أمام مجلس الدولة.⁽³⁾

1- قرار مجلس الدولة رقم 199301 الصادر في 2011/11/06 في قضية والي ولاية الشلف ضد (أ.ن) محله مجلس الدولة، عدد 02-2002 ص 230، وانظر في ذلك أيضا:

عادل بوعمران، المرجع السابق، ص ص 87 - 88.

2- عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 88.

3- عادل بوعمران، المرجع السابق، ص 89.

رابعاً: دعوى استرجاع الأملاك المنزوعة.

لقد ضمن المشرع للأفراد الحق في طلب استرجاع الأملاك المنزوعة على اعتبار إخلال أحد الجهات الإدارية المخولة بالجوانب الإجرائية أثناء حيازتها إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة مما يضي عليه بالقرار غير المشروع⁽¹⁾، حيث أنه إذا لم يتم الانطلاق الفعلي في الأشغال المزمع إنجازها من قبل الإدارة النازعة في الآجال المحددة يمكن أن تسترجع ملكية العقار بناء على دعوى يرفعها المنزوع منه وأصحاب الحقوق أمام المحكمة الإدارية المختصة، ذلك أن ممارسة هذا الحق ترتبط بإرادة المنزوع ملكيته وحده، ومن ثمة يمكنه أن يتغاضى على هذا الطلب حتى ولو لم تباشر الإدارة الأشغال في حدود الميعاد الذي يحدده قرار إعلان المنفعة العامة خلال الآجال القانونية وفضلا عن الشروط الشكلية المطلوبة لقبول هذه الدعوى هناك شروط موضوعية بحيث تحققها وهي:

- أن تكون العقارات المطلوب استرجاعها قد تم انتزاعها في إطار عملية نزع الملكية للمنفعة العامة.
- عدم الانطلاق الفعلي في الأشغال خلال أربعة سنوات المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية.
- يجب أن تكون الاستفادة ممثلة ماديا.
- يجب أن يقدم طلب الاسترجاع خلال خمسة عشرة (15) سنة من تاريخ قرار نزع الملكية.⁽²⁾

1- أ.د. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول (الإطار النظري للمنازعة الإدارية)، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 12.
2- عادل بوعمران، المرجع السابق، ص ص 89 - 90.

المطلب الثالث:

منازعات السكنات الوظيفية

اعتمادا على المعيار العضوي يختص القاضي الإداري بمنازعات السكنات الوظيفية (الفرع الأول)، فسن إمتياز السكن الوظيفي قد يكون محل طعن أمام القضاء الإداري (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

اختصاص القضاء الإداري بمنازعات السكنات الوظيفية

تطبيقا للمعيار العضوي الوارد في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن المنازعة المتعلقة بالسكن الوظيفي تكون إدارية إن تعلق الأمر بكل من:

-الدولة

-الولاية

-البلدية

- المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري.

فإذا أحيل العون العمومي شاغل السكن الوظيفي على التقاعد أو تم نقله من مكان لآخر أو تم عزله عن الوظيفة أو أي سبب آخر يؤدي إلى فقد الصفة الوظيفية ألزم بإخلاء السكن وهذا ما تؤكد من خلال قرارات عديدة صدرت عن محكمة التنازع ومجلس الدولة نذكر منها:

موقف محكمة التنازع:

أرست محكمة التنازع بموجب قرار صدر عنها بتاريخ 06-01-2008 ملف رقم 47 المتعلق ب س ر ضد المديرية العامة للغابات أن: " القضاء الإداري هو المختص في نزاع متعلق بسكن وظيفي عندما تكون الإدارة طرفا في النزاع".⁽¹⁾ وثبتت محكمة التنازع موقفها بموجب القرار الصادر عنها بتاريخ 13-04-2008 ملف 52.⁽²⁾

موقف مجلس الدولة:

تكريسا لذات المعيار العضوي كآلية لتوزيع قواعد الاختصاص النوعي بين جهتي القضاء ذهب مجلس الدولة في كثير من قراراته لتثبيت اختصاصه عندما يتعلق الأمر بأحد الجهات الإدارية المحددة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ومما يمكن الاستدلال به على سبيل المثال:

- القرار الصادر بتاريخ 20-01-2004 ملف 010502 الصادر عن الغرفة الثانية.⁽³⁾

- القرار الصادر بتاريخ 01-02-1999 الغرفة الثانية رقم 150297 الغرفة الثانية.⁽⁴⁾

-القرار الصادر بتاريخ 29-07-2009 تحت رقم 048551.⁽⁵⁾

1- أنظر: مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بمحكمة التنازع، قسم الوثائق، 2009، ص ص 121-126

2- أنظر: نفس العدد، ص ص 139-145.

3- أنظر: مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004، ص ص 175-177

4- أنظر: مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002، ص ص 95-96

5- أنظر: مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، 2012، ص ص 143-145

الفرع الثاني:

الطعن في قرارات امتياز السكنات الوظيفية

قرار امتياز السكن الوظيفي الصادر عن الإدارة بإرادتها المنفردة يمكن التصدي له بدعوى إلغاء (أولاً)، وكذا بدعوى القضاء الكامل (ثانياً).

أولاً: دعوى إلغاء قرار الامتياز:

وتكون دعوى الإلغاء من خلال فحص المشروعية الخارجية (1)، وكذا المشروعية الداخلية لقرار امتياز السكن الوظيفي (2).

1- فحص المشروعية الخارجية لقرار منح امتياز السكن الوظيفي.

ترتبط المشروعية الخارجية لقرار امتياز السكن الوظيفي بالأركان الخارجية للقرار في حد ذاته والمتمثلة في ما يلي:

أ- عيب عدم الاختصاص:

ويقصد به عدم القدرة القانونية على القيام بتصرف أو اتخاذ قرار معين، ويمكن أن يأخذ هذا العيب عدة أوجه:

اغتصاب الوظائف أو السلطة وعدم الاختصاص الموضوعي والمكاني والزمني (1).

وفي مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكان الوظيفية فإن أي منح أو إلغاء لامتياز أو تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة، حيث يكون منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك

1- سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014، ص 69.

العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته⁽¹⁾، ويثبت الامتياز سواء في إطار الضرورة الملحة للخدمة أم منفعة الخدمة بقرار يعده مدير أملاك الدولة، إذا كان المسكن تابعا للدولة، أو الوالي إذا كان تابعا للولاية أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية، وعندما يكون المسكن تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني يمنح الامتياز بقرار مدير المؤسسة.

ومن هنا يتضح أنه في حالة ما تم اتخاذ قرار المنح أو الفسخ خلافا لأحكام المرسوم التنفيذي 89-10 فإن القرار يعد مشوبا بعين عدم الاختصاص، ما يمكن القاضي الإداري من إلغائه لعدم مشروعيته الخارجية.⁽²⁾

ب- عيب الشكل والإجراءات:

في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية فإنه طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 89-10، يجب مراعاة بعض الشكليات سواء في عملية المنح أم الفسخ، فعلى رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ مقرر المنح أو الفسخ أن تستشير المسؤول الذي وضع العون المسيطر تحت سلطته، كما يعين الناشر على مقرر المنح، وفي حالة مخالفة هذه الشكليات يعرض القرار المتعلق بالمنح أو الفسخ للإلغاء بسبب عيب الشكل والإجراءات⁽³⁾، كون أن الإدارة خالفت القواعد والإجراءات الشكلية التي قررها القانون وعدم التزامها بذلك.⁽⁴⁾

1- أنظر: المادة 03 من المرسوم التنفيذي، ثم 89 - 10، المؤرخ في 07/02/1989، يحدد كيفية شغل المساكن بسبب ضرورة المقدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط فاعلية منح هذه المساكن جريدة رسمية عدد 06 صادرة في 07/02/1989.

2- سيد علي زادي، المذكرة السابقة، ص ص 70 - 71.

3- نفس المذكرة، ص ص 71 - 72.

4- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2010، ص 127.

2- فحص المشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز.

قد يكون قرار منح امتياز السكنات الوظيفية معيبا في جانبه الداخلي حيث ترتبط العيوب الداخلية للقرار الإداري بأركانه الداخلية المتعلقة أساسا بما يلي:

أ- عيب الانحراف في استعمال السلطة:

نصت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10 على أنه تحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول الحق في امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة⁽¹⁾، وتطبيقا لذلك تم تحديد قائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة على سبيل الحصر ودون دفع مقابل الإيجار وهذا بموجب قرار⁽²⁾، وبالتالي فلو صدر قرار منح امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانونا، فإنه يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة وقاعدة تخصيص الأهداف.⁽³⁾

ب- عيب مخالفة القانون:

ويتجلى ذلك في عدم احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10 المؤرخ في 1989/02/07، وتمتد أيضا إلى عدم مراعاة أحكام القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989 المحدد لقائمة المستفيدين من الامتياز في إطار الضرورة الملحة للخدمة⁴، وقد يأخذ عيب مخالفة القانون صورة الخطأ في تطبيق النصوص القانونية، ويجب على القاضي الإداري في كل الحالات القيام بالتحقق من حدوث الوقائع التي أسندت إليها الإدارة في إصدارها للقرار.⁽⁵⁾

1- أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي 89 - 10، السابق ذكره.

2- أنظر القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 1989/05/17 يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية عدد 06 صادرة في سنة 1989.

3- سيد علي زادي، المذكرة السابقة، ص 72 وما بعدها.

4- أنظر الملحق رقم 01 4

5- سيد علي زادي، المذكرة السابقة، ص 73 وما بعدها.

ثانيا: دعاوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية.

يمكن أن تؤدي منازعات السكنات الوظيفية إلى منازعات قضاء كامل، والتي تتمثل في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية (1)، ودعاوى تحميل المسؤولية وفرض تعويضات (2).

1- دعاوى الطرد بسبب فسخ الامتياز، أو انعدام سند الامتياز.

إذا انتهت الوظيفة التي من أجلها منح السكن الوظيفي بفسخ الامتياز ويلتزم المعني بإخلاء المسكن تحت طائلة الطرد وفرض غرامات مالية، ويمكن للإدارة أن تقيم ضده دعوى الاسترجاع أو اللجوء إلى التنفيذ التلقائي إذا توافرت شروطه، كما يمكن أن يتعرض شاغلوا المساكن الوظيفية للطرد عند عدم حيازتهم لسند امتياز (1).

2- دعاوى المسؤولية.

لم يحدد المرسوم التنفيذي رقم 89 - 10 المؤرخ في 07/02/1989 حقوق وواجبات الهيئة المستخدمة والشاغل للسكن الوظيفي فيما يخص الترميمات والصيانة، لذلك تدخل القاضي في هذا المجال وفقا للقواعد العامة.

وبناء على ذلك لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها إلا وفقا لما تقتضيه الترميمات الإيجارية، وفي حالة ما إذا قامت الهيئة المستخدمة ذاتها [عمال التهيئة تحت نفقتها ومسؤوليتها بصفتها الهيئة المسيرة، فإن أي نزاع من هذا القبيل مع المقاول المتفق معها تتحملها الهيئة المستخدمة وللقاضي الإداري السلطة الواسعة في فرض التعويضات أو الغرامات ضد هذه الهيئة.

1- سيد علي زادي، المذكرة السابقة، ص 76 وما بعدها.

- وأنظر في ذلك الملحق رقم 02.

أما الحالات المنصوص عليها في المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 1989/02/07 ويتعلق الأمر بالتزام الشاغل لشغل الأمكنة واستعمالها للسكن وفقا للغرض المخصص لها، وإجراء الإصلاحات التي تدخل ضمن الترميمات الإيجارية، فهي من صميم مسؤولية الشاغل، ويلزم بالتعويض عن كل إخلال بهذه الالتزامات.⁽¹⁾

1- سيد علي زادي، المذكرة السابقة، ص 79 وما بعدها.

خلاصة الفصل الثاني

تجد المنازعة العقارية تطبيقات عديدة في كل من القضاء العادي من ذلك النزاعات الناجمة عن الملكية العقارية بين الأفراد، وفي القضاء الإداري تبرز هناك بصورة خاصة منازعات الملكية العامة الناشئة بين الأفراد والدولة.

وتم التوصل في دراسة هذا الفصل للنتائج التالية:

- أن الفصل في المنازعة العقارية يتطلب تدخل جهات قضائية مختلفة.
- وجوب إتباع إجراءات سابقة ولاحقة تحت طائلة البطلان، كشهر الدعوى العقارية.

الخاتمة

الخاتمة

ختاماً لدراستنا توصلنا إلى أن المنازعة العقارية تنتشعب وتتنوع مجالاتها حسب طبيعتها أو أطرافها من حيث وجود أشخاص يحكمهم القانون الخاص، و من ذلك المنازعات التي تثور بين الأفراد من جهة، وبين الأفراد وأشخاص القانون العام من جهة أخرى، فأهمية العقار للخواص والسلطة العامة يؤكد تعدد وتنوع المنازعات القائمة بشأنه، مما استلزم علينا التطرق للجانب النظري للمنازعة العقارية والتي مضمونها المطالبة باستعادة حق عقاري أو حمايته من تعرضه للغير، وهذا ما جعلها تتميز بعدة خائص تميزها عن باقي المنازعات، أهمها أنها حق، ويمكن التنازل عنها، وتقبل الانتقال، وتنقضي بالتقادم.

وقد أدى اتساع دائرة المنازعات العقارية إلى صعوبة تحديد المعيار الواجب تطبيقه من أجل تحديد القضاء المختص نوعياً بالنظر في المنازعة العقارية، وقد أدى هذا التضارب إلى تباين الجهات القضائية المختصة، فتارة يعد الاختصاص إلى القضاء العادي، وتارة أخرى على القضاء الإداري.

نتائج الدراسة:

يمكن تلخيص أهم النتائج التي خلصت إليها هذه الدراسة فيما يلي:

1- تشنت تشريع المادة العقارية بين منظومات قانونية مختلفة يأتي على رأسها القانون المدني وقانون التوجيه العقاري وقانون الأملاك الوطنية وقانون نزع الملكية للمنفعة العمومية وقانون حيازة الملكية العقارية الفلاحية والمرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري وقانون التهيئة والتعمير والأمر المتعلق بالمسح العام للأراضي وقانون المالية وقانون الإجراءات المدنية والإدارية ونصوص تنظيمية عديدة بما يفرض على جهة القضاء المعروف عليها النزاع التحكم في كل هذه المنظومات القانونية والتنظيمية وهذا بهدف التقليل من الأخطاء القضائية.

2- نسجل تشتت المنازعة العقارية بين جهتي القضاء فأحيانا تعرض على جهة القضاء العادي ممثلا في القسم العقاري بالمحكمة، وأحيانا أخرى تعرض على القضاء الإداري ممثلا في المحاكم الإدارية الموجودة على مستوى 37 ولاية وهذا بحكم تبني المشرع الجزائري لنظام ازدواجية القضاء.

3- على الرغم من اعتماد المشرع على المعيار العضوي في تحديد اختصاص القضاء الإداري، إلا أن تطبيق هذا المعيار أفرز في المادة العقارية بالذات أخطاء على المستوى العملي حيث أقر أنكر مجلس الدولة اختصاصه بالفصل في الطعون الموجهة ضد العقود التوثيقية عندما تكون الإدارة طرفا فيها متأثرا بموضوع النزاع لا أطراف النزاع وهذا في المرحلة ما قبل 2008. وحدث التصحيح من جانب محكمة التنازع في قرارها المؤرخ في 21-12-2008.

المقترحات:

1- نهيب بالمشرع ضرورة تبني نظام إنشاء محاكم عقارية بدل أقسام وهذا بالنظر لشيوع المنازعات العقارية أمام المحاكم الابتدائية بما يفرض إعادة النظر في نظامها وهيكلتها. ولقد أثبت نظام المحاكم العقارية فعاليتها خاصة في التجربة التونسية. فإنشاء محكمة خاصة تعنى فقط بالفصل بالمنازعات العقارية وتعزيزها بالإطار البشري من شأنه تقليص مدة الفصل في المنازعات العقارية بما يخدم هدف حوكمة القضاء وتبسيط الإجراءات.

2- نوصي أيضا بضرورة الاستمرار في عملية رسلكة القضاة في المادة العقارية بالنظر لجانبها الفني حتى يتحكم القضاة أيا كانت جهة الانتماء في التشريع والتنظيم المطبق على النزاع.

3- ضرورة الاستفادة من تجارب الناجحة في مجال القضاء العقاري خاصة على الصعيد العربي أو الغربي ومحاولة اقتباسها والتأثر بمضمونها بما يخدم ملف تطور إصلاح العدالة.

قائمة المصادر والمراجع

I- النصوص القانونية والتنظيمية:

أولاً: التشريع الأساس

دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996، المعدل والمنظم بموجب:

- القانون رقم 02-03، المؤرخ في 10/04/2002، يتضمن التعديل الدستوري،
الجريدة الرسمية عدد 25، الصادرة في 14/04/2002.

- القانون رقم 08-19 المؤرخ في 15/11/2008، يتضمن التعديل الدستوري،
الجريدة الرسمية عدد 63، الصادرة في 16/11/2008.

- القانون رقم 16-01، المؤرخ في 06 مارس 2016، المتضمن التعديل الدستوري،
الجريدة الرسمية عدد 14، الصادر في 07 مارس 2016.

ثانياً: القوانين والقرارات

✓ الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم
بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007، الجريدة الرسمية عدد 31،
الصادرة في 13/05/2007.

✓ القانون 84-12 المؤرخ في 23-06-1984 المتضمن النظام العام للغابات، المعدل
والمتمم بموجب القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02/12/1991، جريدة رسمية عدد 62
صادرة في 04/12/1991.

✓ القانون رقم 88/14 المؤرخ في 03-05-1988 المتضمن القانون المدني المعدل
والمتمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 المتضمن القانون المدني،
الجريدة الرسمية العدد 44 سنة 2005.

✓ القانون رقم 91 - 11، المؤرخ في 27/04/1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية
من أجل المنفعة العامة، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادرة في 08/05/1991.

✓ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21 صادرة في 23/04/2008.

ثالثا: النصوص التنظيمية

✓ المرسوم 63/76 المؤرخ في 25-03-1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 30 الصادرة في 13/04/1976.

✓ المرسوم التنفيذي رقم 89-10، المؤرخ في 07/02/1989، يحدد كفايات شغل المساكن بسبب ضرورة المقدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط فاعلية منح هذه المساكن جريدة رسمية عدد 06 صادرة في 07/02/1989.

✓ المرسوم رقم 05-271، المؤرخ في 25/07/2005 يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتضمنة إنجاز الطريق السريع للسيارات شرق - غرب، الجريدة الرسمية عدد 53، الصادرة في 31/07/2005.

✓ القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 17/05/1989 يحدد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، الجريدة الرسمية عدد 06 صادرة في سنة 1989.

✓ القرار رقم 81688 الصادر بتاريخ 25/03/1992.

✓ القرار المؤرخ في 02/11/1992 الذي يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام العدالة.

II- المؤلفات:

✓ أحمد رضا صنوبر، الحماية القانونية لحق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2015 - 2016.

- ✓ أحمد شوقي، محمد عبد الرحمان، حقوق عينية أصلية، حق الملكية، دون طبعة، منشأة المعارف، مصر، سنة 2004.
- ✓ بريارة عبد الرحمان: شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، الطبعة الأولى، منشورات بغدادي، الجزائر، 2005.
- ✓ بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، طبعة 2006.
- ✓ جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2006، ص 159.
- ✓ حمدي باشا عمر، محررات شهر الحيازة، دار هومة، دون طبعة، الجزائر، سنة 2004.
- ✓ رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الأول (تنظيم واختصاص القضاء الإداري)، طبعة 11، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2011.
- ✓ رمضان جمال، كامل الحماية القانونية للحيازة، طبعة أولى، دار الألفين لتوزيع الكتب، الإسكندرية، 2002.
- ✓ سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجزء الأول، طبعة 2011، دار الهدى، الجزائر، دون تاريخ نشر.
- ✓ صونية بن طيبة، الاستيلاء المؤقت على العقار في التشريع الجزائري، طبعة 2010، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2010.
- ✓ عادل بوعمران، دروس في المنازعات الإدارية (دراسة تحليلية نقدية ومقارنة)، دون طبعة، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، 2014.
- ✓ عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.

- ✓ عمار بوضياف، القرار الإداري (دراسة تشريعية قضائية فقهية)، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- ✓ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول (الإطار النظري للمنازعة الإدارية)، الطبعة الأولى، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- ✓ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني (الجوانب التطبيقية للمنازعة الإدارية)، الطبعة 1، صور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- ✓ عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- ✓ فيصل الوافي، السندات الإدارية المثبتة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، الجزائر، 2010.
- ✓ ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2013، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.
- ✓ محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية (الغرف الإدارية)، دون طبعة، دار العلوم، عنابة، الجزائر، 2005.
- ✓ محمد الصغير بعلي، المنازعات الإدارية، دون طبعة، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- ✓ محمد صبري السعدي: الواضح في نشر القانون المدني الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار هدى، الجزائر، 2004.
- ✓ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثاني، طبعة 2008، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.

✓ نبيل صقر، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الطبعة الأولى، دار الهدى، الجزائر سنة 2008.

✓ نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، دون تاريخ نشر.

✓ نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دون طبعة، دار الهدى، الجزائر، 2009.

✓ همام محمد محمود زهران، الحقوق العينية الأصلية حق الملكية، دار جامعة الجديدة، دون طبعة، 2007.

III- الرسائل الجامعية:

أولاً: رسائل الدكتوراه

✓ خالد بعوني، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2010 - 2011.

✓ عادل بوعمران، معيار الاختصاص القضائي بالمنازعة الإدارية في الجزائر، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باجي مختار باجي مختار، عنابة، 2012-2013.

✓ عبد القادر غبيتاوي، الضمانات التشريعية والقضائية لنزع الملكية الخاصة من أجل المنفعة العمومية (دراسة مقارنة)، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، 2013 - 2014.

ثانياً: مذكرات الماجستير

✓ إسمهان منعاشت التجربة الجزائرية في مجال الشهر العقاري مذكرة ماجستير كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، 2006.

✓ بسكري أنيسة، تأسيس السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماجستير في العلوم القانونية، فرع عقاري زراعي، جامعة البليدة، كلية الحقوق، السنة 2000 / 2001.

✓ بومجان حنان، الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة تبسة، تخصص قانون عقاري 2008 / 2009.

✓ زواوي فريدة، مذكرة ماجستير، الحيازة كسبب من أسباب كسب الملكية في القانون المدني الجزائري مقارنا سنة 1987، جامعة الجزائر.

✓ سيد علي زادي، اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2014.

✓ صيفاوي سليمة، المحافظة العقارية ودورها في تحقيق أهداف الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير فرع قانون العقاري مركز الجامعي تبسة 2007 / 2008.

✓ غريسي فاطمة الزهراء، المحررات العرفية ودورها في الإثبات في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير، حقوق فرع قانون خاص تخصص عقود مدنية، جامعة أم البواقي، سنة 2010-2011.

✓ ميسون زهوين، اكتساب الملكية العقارية الخاصة عن طريق الحيازة "مذكرة ماجستير"، سنة 2007، جامعة قسنطينة.

IV- المجالات:

✓ القرار رقم 85535 الصادر بتاريخ 1992/05/27 المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد 3 سنة 1994.

✓ قرار رقم 049/196 المؤرخ في 2000/04/26 مجلة قضائية 2000 عدد 01.

- ✓ بوضياف عمار، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفتر العقاري، مقال ألقى بمناسبة اليوم الدراسي الأول حول القانون العقاري والمنازعات العقارية 2004/04/27، منشورات المركز الجامعي.
- ✓ قرار مجلس الدولة، رقم 013673، المؤرخ في 2005/02/01، مجلة مجلس الدولة، العدد 7، الجزائر، 2005.
- ✓ قرار مجلس الدولة رقم 199301 الصادر في 2011/11/06 مجلة مجلس الدولة، عدد 02، 2002.
- ✓ مجيد خلفون، الدفتر العقاري، مقال منشور بجريدة الموثق، مجلة دولية متخصصة تصور عن الفرقة الوطنية للموثقين، الجزائر، عدد 08، سنة 2002.
- ✓ مجلة مجلس الدولة، العدد الأول، 2002.
- ✓ مجلة مجلس الدولة، العدد الخامس، 2004.
- ✓ جمال بوبشافة، (اختلاف أنظمة الشهر العقاري وموضع نظام الشهر العقاري الجزائري)، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد 1، جامعة عين شمس، مصر، 2007.
- ✓ مجلة المحكمة العليا، عدد خاص بمحكمة التنازع، قسم الوثائق، 2009.
- ✓ مجلة مجلس الدولة، العدد العاشر، 2012.
- ✓ موهوبي محفوظ، (الترقية العقارية في ظل أحكام القانون 11/04 تشجيع أم تثبيط)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013.

الفهرس

الصفحة	المحتوى
	بسملة
	شكر وعرقان
	إهداء
8-1	مقدمة
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للمنازعة العقارية	
11	المبحث الأول: مفهوم المنازعة العقارية
11	المطلب الأول: تعريف المنازعة العقارية
11	الفرع الأول: تعريف المنازعة بوجه عام
12	الفرع الثاني: تعريف العقار
13	المطلب الثاني: خصائص المنازعة العقارية
13	الفرع الأول: الدعوى العقارية هي حق
14	الفرع الثاني: جواز التنازل عن الدعوى العقارية
14	الفرع الثالث: حق يقبل الانتقال وينقضي بالتقادم
16	المبحث الثاني: معايير توزيع الاختصاص
16	المطلب الأول: المعيار العضوي
17	الفرع الأول: تعريف المعيار العضوي
17	الفرع الثاني: مجالات تصنيف المعيار العضوي
19	الفرع الثالث: الاستثناءات المقررة في المعيار العضوي
21	المطلب الثاني: المعيار المادي
21	الفرع الأول: تعريف المعيار المادي

22	الفرع الثاني: تقدير المعيار المادي
24	خلاصة الفصل الأول
الفصل الثاني: تطبيقات القضاء الجزائري في مجال المنازعة العقارية	
27	المبحث الأول: تطبيقات القضاء العادي
27	المطلب الأول: دعاوى الحيابة
27	الفرع الأول: مفهوم الحيابة
29	الفرع الثاني: دعاوى الحيابة
33	المطلب الثاني: منازعات المحررات العرفية
33	الفرع الأول: تعريف المحرر العرفي
34	الفرع الثاني: حجية العقد العرفي
37	الفرع الثالث: النزاعات المترتبة عن إنكار المحرر العرفي
41	المطلب الثالث: منازعات أراضي العرش
41	الفرع الأول: مفهوم أراضي العرش
42	الفرع الثاني: منازعات أراضي العرش
45	المبحث الثاني: تطبيقات القضاء الإداري في مجال المنازعات العقارية
45	المطلب الأول: منازعات الدفتر العقاري
46	الفرع الأول: مفهوم وخصائص الدفتر العقاري
48	الفرع الثاني: شروط وأوجه دعوى إلغاء الدفتر العقاري
52	الفرع الثالث: الجهة القضائية المختصة بالنظر في دعوى إلغاء الدفتر في ظل القانون 08/09
56	المطلب الثاني: منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية
56	الفرع الأول: مفهوم نزع الملكية للمنفعة العمومية

60	الفرع الثاني: الدعاوى التي يرفعها منزوعي الملكية ضد الإدارة
65	المطلب الثالث: منازعات السكنات الوظيفية
65	الفرع الأول: اختصاص القضاء الإداري بمنازعات السكنات الوظيفية
67	الفرع الثاني: الطعن في قرارات امتياز السكنات الوظيفية
72	خلاصة الفصل الثاني
74	الخاتمة
	قائمة المصادر والمراجع
	الملاحق
	الفهرس

الملاحق

ملحق رقم (01): قرار رقم 013555 مؤرخ في 20/01/2004 مجلس الدولة الغرفة الأولى.

ملحق رقم (02): قرار رقم 008798 مؤرخ في 21/01/2003 مجلس الدولة الغرفة الأولى.

ملخص

الملكية العقارية بمختلف أنواعها لها دور هام وأساسي في التنمية الشاملة للفرد والدولة على حد سواء، وفي مقابل ذلك فإن الملكية العقارية قد تكون مصدر منازعة عقارية، تثور بين الأفراد فيما بينهم أوبين الأفراد والدولة فيتم اللجوء إلى القضاء للفصل في مختلف المنازعات العقارية الناشئة، ويطرح بالتالي إشكال تحديد المعيار الذي بموجبه يتم منح الاختصاص لكل من القضاء العادي أو الإداري للنظر في المنازعة المطروحة.

Résumé

Les biens immobiliers de divers types ont un rôle important et essentiel dans le développement global de l'individu et l'État la fois, et en revanche la propriété immobilière peut être la source de contestation foncière produit entre individus parmi eux, ou entre l'état et les individus ont recours à la justice pour statuer sur divers litiges immobilières, résultant soulève donc le problématique de critère pour déterminer quelle compétence est accordée pour chacun des juridictions de droit commun ou administratif, pour statuer sur le litige immobilier.