



LARBI TEBESSI – TEBESSA UNIVERSITY

UNIVERSITE LARBI TEBESSI – TEBESSA-

جامعة العربي التبسي - تبسة

كلية: الحقوق والعلوم السياسية

قسم: الحقوق

الميدان: حقوق

الشعبة: قانون إداري

التخصص: قانون إداري

## العنوان: دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر " ل.م.د "

دفعلة: 2016

إعداد الطالب (ة): مروة قرساس إشراف الأستاذ(ة): محمد كنانة

جامعة العربي التبسي - تبسة  
Universite Larbi Tebessi - TEBESSA  
لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
سعاد عمير	أستاذ محاضر -أ-	رئيسا
محمد كنانة	أستاذ مساعد -أ-	مشرفا ومقررا
هاجر شنيخر	أستاذ مساعد -أ-	عضوا مناقشا

السنة الجامعية: 2016/2015

﴿٥٨﴾ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ  
أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا  
بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ  
سَمِيعًا بَصِيرًا ٥٨ [النساء 58]

# شكر وعرفان

أحمد الله تعالى وأشكره على توفيقه على إتمام هذا البحث، نتقدم

بخالص الشكر و التقدير والاحترام إلى أستاذنا الفاضل "كنازة

محمد" لما بذله من جهد في متابعة البحث وتشجيعه المتواصل

ودعمه لنا طيلة البحث العلمي.

كما نتوجه بالشكر في الختام إلى كل الأساتذة الذين أناروا لنا

طريق العلم وساندونا في مشوار بحثنا.

## قائمة المختصرات

ق م ج : القانون المدني الجزائري.

ق إ ج م و إ : قانون الاجراءات المدنية و الادارية .

ق إ ج : قانون الاجراءات الجزائية .

ص. ص : من الصفحة الى الصفحة .

ص : الصفحة .

ط : الطبعة .

د ط : دون طبعة .

د ب ن : دون بلد نشر .

د س ن : دون سنة نشر .

ج ر : جريدة رسمية .

مقدمة

من المسلم به أن قضية العقار وطريقة استغلاله تعد مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب، بل وتؤثر أساسا على مستقبلها فالملكية العقارية لها أهمية بالغة باعتبارها مقياسا للثروة ومصدرها، لذلك لجأت المجتمعات من القدم إلى تنظيمها على أسس ثابتة تقتضيها المصلحة العامة وتبعث على الأمن والاستقرار في المعاملات العقارية. وبالنظر لهاته الأهمية في تحقيق التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة فإن المنازعات حولها تكثر وتتنوع خاصة اذا كانت النصوص القانونية التي تحكمها غير دقيقة ومبعثرة في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية بل ومتناقضة في كثير من الحالات فضلا عن التذبذب الذي عرفته الاصلاحات السياسية والاقتصادية في البلاد من نظام كان يمجد الملكية الجماعية الى نظام يضمن الملكية الفردية.

كل ذلك يتسبب في كثرة المنازعات العقارية وتعقيدها وعدم قدرة القاضي الذي لم يتلق تكوين متخصصا على استيعابها خاصة وأن قواعد الاختصاص في المنازعة العقارية ليست مضبوطة بدقة يتنازع في كثير منها القاضي الاداري مع القاضي العادي، لذلك نجد أن القضاء الجزائري لطالما يحاول التصدي للنزاعات العقارية، من أجل ذلك لم يكن قضاءا موحدا رغم ما بذلته المحكمة العليا ومجلس الدولة في توحيد الاجتهاد القضائي ونشره.

وبما أن المنازعة الادارية هي مجموعة القواعد القانونية التي تطبق لحل قضائي لمنازعات مطروحة متعلقة بالنشاط الاداري عندما تطرح على القاضي الاداري للفصل فيها وهي سبب ظهور القضاء الاداري الذي يتطلب وجود قاضي اداري لا يكفي أن يكون متخصصا وانما يتعين عليه أن يتمتع بفكر اداري، ومعرفة خاصة تكفي لحل كل ما يطرح من منازعات تتعلق بالنشاط الاداري.

فإن هذا الأخير نجده يتدخل لحل نزاع عقاري متى توافرت المعايير القانونية التي تسمح له بذلك اذ أن اختصاص القاضي الاداري يبنى بالدرجة الأولى على المعيار العضوي

ويعتمد كدرجة ثانية على جانب من أعمال الإدارة كمعيار موضوعي الأمر الذي يستلزم التعرض لهذا الجانب ومن ثم اسقاطه على معايير الاختصاص.

ويظهر دور القاضي الإداري جليا في المنازعات العقارية كونه مطالب بالتوفيق بين المصلحة الفردية والمصلحة العامة على خلاف القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين، وهذا ما يزيد الأمر تعقيدا يجعلنا نبحث عن مختلف الجوانب العقارية التي يتدخل القاضي الإداري للفصل في منازعاتها. فنجد في خضم ذلك موضوع العقار الفلاحي المنظم في إطار أحكام القانون 10-03 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية للأموال الخاصة للدولة، وكذا المنازعات في ميدان العقار الحضري، وما يثيره المرسوم 10/89 المحدد لشروط شغل السكنات الوظيفية الممنوحة لضرورة الخدمة من منازعات تمنح القاضي الإداري الاختصاص للفصل فيها في مقابل هذا تتناول منازعات التحقيق العقاري بالرجوع للقانون 02/07 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقاري وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري وما يرتبط بهذا الموضوع من مواضيع أخرى تتعلق بقرارات المحافظ العقاري، وما ينتج من نزاعات عن الترقيم المؤقت و الترقيم النهائي وحتى الدفتر العقاري.

اذ لا تخلو هاته المواضيع من منازعات ينعقد للقاضي الإداري اختصاصه للفصل فيها ولا ننسى أن المشرع قد أخضع كافة مراحل عملية نزع الملكية لرقابة القاضي الإداري الذي منحه الاختصاص بتوسيع مجال الطعن في اجراءات نزع الملكية .

اذا فالقاضي الإداري يختص بجميع الدعاوى الادارية سواء تلك المتعلقة بالالغاء أو التفسير أو فحص المشروعية أو دعاوى القضاء الكامل والتعويض التي يكون موضوعها أحد الجوانب السالف ذكرها.

## أهمية البحث

إن الموضوع الذي عنيت بدراسته يتناول بالأساس تحديد دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية وبالتالي تكمن أهمية هذه الدراسة في محاولة حصر مختلف المنازعات العقارية التي تثار أمام القاضي الإداري وكيفية معالجتها استنادا إلى النصوص القانونية ووفقا للإجتهادات القضائية الصادرة عن مجلس الدولة، مع إبرازها في عمل موحد لاستكمال أوجه النقص في أحكام القانون وتقديم اقتراحات لوضع أسس علمية وعملية لتحقيق العدالة.

## دوافع اختيار الموضوع

هناك العديد من الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع، يمكن تقسيمها إلى: **دوافع شخصية:** إذ تتلخص هذه الدوافع في الرغبة وحب الاستطلاع حول جميع القضايا المرتبطة بالقضاء ذلك أن القضاء الإداري مواضيعه شيقة والجانب العقاري مجالاته متشعبة. **دوافع موضوعية:** يمكن اجمالها في البحث في مشكل العقار بالجزائر وتسليط الضوء على النزاعات التي يثيرها على مستوى القضاء الإداري.

**الإشكالية:** ان اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية، مهما يحظى من دراسة وبحث يبقى اشكاله قائما ومتطورا ما يجعلنا نهم بالبحث في هذا المجال للإجابة عن الاشكال التالي:

**إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تحديد وضبط اختصاص القاضي الإداري في مجال المنازعات لعقارية؟**

**المنهج المتبع:** للإجابة عن هذه الإشكالية قد اعتمدت في دراستي لهذا الموضوع على المنهج تحليلي بتحليل مختلف المنازعات التي يثيرها العقار أمام القاضي الإداري وفقا للنصوص القانونية المرتبطة بها، وكذا المنهج الوصفي لوصف ومناقشة الأفكار المتعلقة



بالموضوع اذ حاولت تطعيم هذا البحث باجتهادات وأحكام القضاء وربط المنازعات القضائية بالنصوص القانونية المتعلقة بها.

**الهدف من الدراسة:** ان الهدف الذي نبتغي الوصول إليه من خلال هذه الدراسة هو محاولة تسليط الضوء على دور القاضي الاداري في المنازعة العقارية بالنظر إلى كثرتها بالإضافة إلى تحليل واقع هاته المنازعات لازالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري وعدم تعارضها مع القواعد العامة للقانون، وكذا التطرق لمختلف الدعاوى الادارية المرتبطة بالموضوع لمساعدة المتقاضين في تأسيس دعاويهم تأسيسا قوانيا سليما شكلا ومضمونا، وأخيرا كشف المستجدات المرتبطة بهذا الموضوع قدر المستطاع.

**الدراسات السابقة:** يجدر الاشارة أن هناك من الباحثين من سبقوني في مناقشة بعض أفكار هذا الموضوع نذكر منها أطروحة لنيل شهادة دكتوراه بعنوان منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري للطالبة لبيض ليلي، وكذا أطروحة دكتوراه للطالب بعوني خالد بعنوان منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، وبعض المقالات والمداخلات المشار اليها في قائمة المصادر والمراجع لاحقا.

**صعوبات البحث:** كما هو الحال بالنسبة لكل بحث علمي، قد كانت هناك جملة من الصعوبات أهمها قلة المراجع التي تتناول بالتفصيل المنازعات العقارية الادارية، وخاصة المراجع الجزائرية وان وجدت فغالبا ما تتعلق بجانب من جوانب الموضوع، فضلا عن تشعب التشريعات العقارية وتناقضها.

**خطة البحث:** لقد سلكت في دراسة موضوع دور القاضي الاداري في المنازعة العقارية خطة تعتمد على فصلين حيث تناولنا في الفصل الأول تحديد اختصاصات القاضي الاداري في اطار المنازعة العقارية، وهذا من خلال ثلاث مباحث ، اذ خصصنا المبحث الأول الى

مفهوم المنازعة العقارية، والمبحث الثاني إلى معايير اختصاص القاضي الإداري، والمبحث الثالث إلى اختصاص القاضي الإداري بالدعاوى الإدارية.

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه مجالات اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية وذلك من خلال مبحثين الأول بعنوان دعاوى الإلغاء المطروحة أمام القاضي الإداري المتعلقة بالعقار والثاني بعنوان دعاوى القضاء الكامل والتعويض المطروحة أمام القاضي الإداري المتعلقة بالعقار.

# الفصل الأول

تمديد اختصاصات القاضي الإداري في إطار المنازعة  
العقارية

المبحث الأول: مفهوم المنازعة العقارية.

المبحث الثاني: معايير اختصاص القاضي الإداري.

المبحث الثالث: اختصاص القاضي الإداري بالدعوى  
الإدارية

## تمهيد

إن المنازعة العقارية تنتوع بتنوع موضوعها واختلاف أطرافها، لذلك وباعتبار الاختصاص القضائي يعرف بأنه تحديد القضايا التي يمكن أن تباشر فيها جهة قضائية معينة ولايتها وفقاً لضابط معين طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية، يوزع الاختصاص بين القاضي العادي والقاضي الإداري حسب الطرف في النزاع يصرف النظر عن طبيعة المنازعة الإدارية كانت أم عادية، إذ لا تخرج المنازعات في المجال العقاري لا تخرج عن هذا الإطار.

وبالتالي يعقد الاختصاص للقاضي الإداري في المنازعة بتوافر المعيار العضوي كامل عام، أي طالما كانت الإدارة طرفاً في النزاع، وهذا لا يمنع من تدخله بتوافر المعيار الموضوعي أي بالنظر إلى طبيعة النشاط، حيث يتولى النظر في مختلف الدعاوي الإدارية، التي نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### المبحث الأول: مفهوم المنازعة العقارية

بالنظر لأهمية العقار في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع فإن المنازعات تكثر حوله خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تضبطه غير دقيقة في عدة نصوص، مما يتسبب في كثرة المنازعات العقارية وتعقيدها وعدم قدرة القاضي الذي لم يتلق تكوين متخصصاً على استيعابها خاصة وأن قواعد الاختصاص ليست مضبوطة بدقة يتنازع فيها كل من القاضي الإداري مع القاضي العادي وقد أنشأ المشرع الجزائري المحاكم الإدارية، والأقسام العقارية على مستواها، كما قام قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتوزيع الاختصاص بين هاتين الجهتين في انتظار ذلك فإن مفهوم المنازعات العقارية يبقى مجاله واسع ويفرز عدة مشاكل.

وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب:

**المطلب الأول: تعريف المنازعة العقارية.**

**المطلب الثاني: خصائص المنازعة العقارية.**

**المطلب الثالث: سندات إثبات الملكية العقارية.**

المطلب الأول: تعريف المنازعة العقارية

الفرع الأول: المنازعة بوجه عام

بما أن المنازعة بوجه عام يقصد بها كل نزاع أو تنازع بين المصالح يقع بين الأفراد فيما بينهم، أو بينهم وبين إحدى السلطات العامة للدولة، يتم عرضه على القضاء إذا باشر صاحب الشأن حقه في التقاضي من خلال رفع الدعوى إليه ليتحول النزاع من فكرة مادية تتصل بالوقائع إلى منازعة كفكرة قانونية تفصل فيها المحكمة المختصة بما يحقق القانون والعدل<sup>1</sup>. فالنزاع هو هدف العمل القضائي وأساسه وهو سبب هذا العمل أيضاً إذ لا مبرر لتدخل القضاء حيث لا يوجد نزاع، وإذا تدخل القضاء رغم غيبة النزاع، فإن القرار الذي يصدره يكون مجرداً من حجية الشيء المقضي به، ومن ثم لا يعد عنواناً للحقيقة.

إذاً فخلاصة القول أن المنازعة هي المسألة التي تثير نزاعاً بين الأفراد أو بينهم وبين إحدى السلطات العامة في الدولة، واستناداً إلى حق التقاضي يتم حملها إلى القضاء من خلال مباشرة الحق في الدعوى، وهو الحلقة الأولى من حلقات حق التقاضي، يتم نظرها من خلال إجراءات الخصومة القضائية، وهي الحلقة الثانية من حلقات حق التقاضي، إلى أن تصل إلى خاتمة المطاف بصدور الحكم النهائي البات فيها والذي يمثل التسوية أو الترضية القضائية باعتباره الحلقة الثالثة والأخيرة.<sup>2</sup>

باختصار فالمنازعة القضائية بالمعنى الاصلاحي هي مجموعة الإجراءات المتعلقة بخصومة قضائية منصبة على موضوع واحد والمنازعة العقارية هي إحدى أنواعها.

<sup>1</sup>د. سامي جمال الدين، إجراءات المنازعة الإدارية في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2005، ص: 13-14.

<sup>2</sup>سامي جمال الدين، المرجع السابق، ص: 16.

### الفرع الثاني: العقار

ويقصد بالعقار ذلك الشيء الثابت المستقر في مكانه والغير قابل للنقل إلى مكان آخر بدون تلف ولقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني بأنه "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار، كل ما عدا ذلك الشيء فهو منقول".

لذلك نجد المشرع الجزائري قد ميز بين المنقول والعقار في هذا القانون، كما حدد أنواع العقارات والتي تنقسم إلى عقارات بطبيعتها والتي تمثل كل الأشياء المادية التي تكون لها النظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني.

وعقارات بالتخصيص التي تمثل تلك المنقولات التي منحت على سبيل المجاز صفة العقار<sup>1</sup> لأنها معدة لخدمة عقار أو استغلاله أو مخصص له وذلك حسب ما جاء في المادة 683 من القانون المدني:

"غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصيماً أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص".

إذا يمكننا القول أن كل ما يثار من مسائل تثير نزاعاً حول عقار معين أو ملكيته ونتائج ذلك بين الأفراد فيما بينهم أو بين الأفراد وبين إحدى السلطات العامة وسواء عرض هذا النزاع على الجهات الإدارية المختصة أو الجهات القضائية العادية من خلال رفع دعوى قضائية كل ذلك يدخل ضمن مفهوم المنازعة العقارية موضوع هذا البحث.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط ، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2000، ص:

### الفرع الثالث: التعريف الإجرائي للمنازعة العقارية

فالمنازعة العقارية هي مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء من أجل الفصل في نزاع موضوعه عقار مطروح من قبل المتخاصمين سواء كانوا أفراد فيما بينهم أو أفراد وسلطات عامة، حيث حدّد أغلب هذه الإجراءات قانون الإجراءات المدنية والإدارية وحدد بعضها نصوص قانونية خاصة أخرى كالقانونين المنظمة للمجالس القضائية، المحكمة العليا مجلس الدولة، محكمة التنازع ... الخ، والبعض الآخر محدد بنصوص أكثر خصوصية.

وبطريقة أخرى فالمنازعة العقارية هي تلك الإجراءات المتعلقة بخصوصية قضائية تنصب على عقار تهدف إلى فض المنازعات أو فصل الخصومات.

### المطلب الثاني: خصائص المنازعة العقارية

بما أن العقار يكتسي أهمية بالغة في تحقيق النمو والازدهار في المجتمع فإن المنازعات حوله تكثر وتتنوع خاصة إذا كانت الأحكام القانونية التي تحكمه متنوعة وغير دقيقة، فقد حاول المشرع ضبط مختلف المسائل المتعلقة بالعقار وعالج أيضاً النزاعات التي تطرح بخصوصه ولتمييز المنازعة العقارية عن غيرها من المنازعات التي تنصب حول مواضيع أخرى سنحاول التطرق إلى خصائصها كما يلي:

### الفرع الأول: المنازعة العقارية منازعة عينية خاصة

المنازعة العقارية هي منازعة قضائية تختص بالفصل في القضايا أو الخصومة القضائية المنصبة على عقار أو حق عيني عقاري، وبالتالي تتضمن مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء والفصل في النزاع المطروح، وبالتالي فإن المنازعة العقارية هي ما تثيره مختلف الأصناف القانونية للملكية العقارية من نزاعات وبالرجوع إلى أحكام الدستور يمكننا القول أن المشرع الأسمى نص على ثلاثة أصناف للملكية وهي:

- الملكية الوطنية وردت في أحكام المادتين 17 و 18 منه.



- الملكية الخاصة نصت المادة 52 منه على أنها مضمونة.

- الملكية الوقفية ورد ذكرها في نفس المادة.<sup>1</sup>

ولقد كرس هذا التصنيف القانون 25/90 المعدل والمتمم والمتضمن التوجيه العقاري في المادة 23 منه.

### الفرع الثاني: المنازعة العقارية معقدة وقواعد الاختصاص فيها موزعة بين القضاء العادي والقضاء الإداري

إن كثرة المنازعات العقارية وعدم قدرة القاضي الذي لم يتلق تكويناً متخصصاً على استيعابها، ترجع إلى أن قواعد الاختصاص فيها ليست مضبوطة بدقة يتنازع في كثير منها القاضي الإداري مع القاضي العادي، وحتى في القضاء العادي نجد أن المنازعات يتقاسمها القاضي المدني وقاضي الأحوال الشخصية وما يعرف حالياً بالقاضي العقاري إلى جانب القاضي التجاري في بعض المسائل المتعلقة بالمحلات التجارية واختصاص القاضي الجزائي في مجالات أخرى.

لذلك فقد أنشأ المشرع الجزائري المحاكم الإدارية، والأقسام العقارية على مستوى المحاكم وقام قانون الإجراءات المدنية والإدارية بتوزيع الاختصاص بين هاتين الجهتين، واعتمد في ذلك كمبدأ عام على المعيار العضوي الذي يخضع لاختصاص القاضي الإداري كل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيه، وحدد مجال اختصاص المحاكم الإدارية ومجلس الدولة، ثم حدد الاستثناءات الواردة عليها.<sup>2</sup>

إلى جانب الاستثناءات المنظمة بموجب نصوص خاصة، علماً أنه وبعد إنشاء وتنصيب مجلس الدولة ومحكمة التنازع عرف توزيع الاختصاص بين القضاء الإداري والعادي بعض التطور وأدخل المعيار الموضوعي من جديد كمعيار لتحديد

<sup>1</sup> دستور الجزائر لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 38/96، المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، (ج.ر. رقم 76 لسنة 1996)، المعدل والمتمم

<sup>2</sup> قانون 08-09 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج.ر. عدد 21، 2008) بتاريخ 23 أبريل 2008.

الاختصاص في بعض المنازعات وهذا في انتظار إعادة النظر في التنظيم القضائي وإنشاء المحاكم المختصة لاسيما في المواد العقارية والتجارية والتنصيب الكلي للمحاكم الإدارية.

### الفرع الثالث: المنازعة العقارية تختلف باختلاف طبيعة العقار أو تخصيصه والنظام القانوني الذي يحكمه

فإذا كانت الأصناف القانونية للملكية العقارية تثير مشاكل أمام القضاء، فإن معرفتها وتحديد الملك أو الحائز أو واضع اليد لا تكفي، إذ يحتاج القاضي إلى تعميق البحث لمعرفة طبيعة الملكية المتنازع عليها أو بشأنها هل هي مواقع محمية، وهل تحتوي الأرض على ثروة مائية أو معدنية إلى غير ذلك.

وبالطبع فإن الاختلاف في الطبيعة يؤدي حتماً إلى معرفة القانون المطبق على النزاع للرجوع لأحكامه وتبيان ما إذا تضمنت أحكام خاصة تختلف عن قانون الأملاك الوطنية أم القانون المدني أو إذا تضمن قواعد إجرائية أو قواعد اختصاص تخرج عما ورد في ق.ا.ج.م.و.إ.<sup>1</sup>

### المطلب الثالث: سندات إثبات الملكية العقارية

لقد شكلت مسألة إثبات الملكية العقارية صعوبة كبيرة بسبب مختلف المراحل التاريخية التي مرت بها هذه الأخيرة من جهة، إضافة إلى النصوص التي تحكمها من جهة أخرى، لتضارب هذه الأخيرة فيما بينها، ولقد كان لنظام الشهر العقاري الأهمية في استقرار المعاملات العقارية إذ جعل جميع الأفراد يسعون جاهدين بهدف حماية حقوقهم إلى تسجيل تصرفاتهم الواردة على العقارات لذلك فقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر منذ إصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 وإصدار المراسيم المطبقة له، وهذا معناه أن الملكية العقارية وكافة الحقوق العينية العقارية أيا كان صنعها القانوني لا تنتقل إلا بالشهر، ويترتب على

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا وليلى زروق، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2015 في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر، 2015، ص: 27.

تبنى هذا النظام آثار هامة، لكن بالنظر للارتباط الوثيق بين الانتهاء من عملية مسح الأراضي وتطبيق هذا النظام، قد أصدر المشرع عدة نصوص قانونية وتنظيمية لتشجيع الحائزين على عقارات غير موثقة لتكريس هذه الحيازة بمجموعة من العقود المعدة للإثبات (الفرع الأول) واستصدار الشهادات المعدة للإثبات (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: العقود المعدة للإثبات

تعتبر الكتابة من أهم طرق الإثبات، إذ يمكن أن تثبت بها جميع الوقائع القانونية سواء كانت الواقعة مادية أو تصرفاً قانونياً فضلاً عن أن الكتابة دليل يمكن إعداده مقدماً أي وقت إنشاء التصرف وقبل أن ينشأ التصرف<sup>1</sup>، وغنياً عن البيان أن للكتابة باختلاف أنواعها مكانة أحسن من المكانة التي تحتلها باقي أدلة الإثبات كشهادة الشهود والإقرار والقرائن القضائية لأن جل هذه الأدلة معرضة للزوال والاندثار بمرور الزمن والوقت، ولعل ذلك ما جعل المشرع الجزائري يحدد في مختلف التشريعات بعد استرجاع الدولة سيادتها الوطنية في 5 جويلية 1962 السندات التي يمكن أن تصلح أن تكون دليلاً لإثبات الملكية العقارية ومن أجل تبيان هذه السندات سنحاول مناقشتها في هذا الفرع.

**أولاً: العقود الرسمية:** لقد عرّف المشرع العقد الرسمي في نص المادة 324 من القانون المدني على أنه: "ذلك العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" وبالتالي يتبين من هذا النص أنه يشترط في العقد الرسمي:

- أن يقوم بتحريره موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.

<sup>1</sup>د. محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الإثبات في المواد المدنية والتجارية طبقاً لأحدث التعديلات ومزودة بأحكام القضاء، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص: 39.

- أن يكون هذا الموظف أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بخدمة عامة، مختصاً من حيث الموضوع والمكان في تحرير العقد.

- أن يراعى في تحرير العقد ما أوجبه القانون من حيث الشكل والموضوع، بمعنى أن يحرره وفقاً للإجراءات الشكلية التي قررها المشرع، وحسب ما تقتضيه القوانين المنظمة لموضوع العقد فإذا تخلف شرط من هذه الشروط فقد العقد طابعه الرسمي وجاز طلب إبطاله.<sup>1</sup>

والعقود الرسمية يمكن تقسيمها إلى عقود توثيقية وعقود إدارية وعقود أو أحكام قضائية إذ تعتبر سندات مثبتة للملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في المناطق التي لم يتم فيها المسح ذلك أنه وبعد إتمام إجراءات المسح يصبح الدفتر العقاري السند الوحيد الممكن التمسك به لإثبات الملكية العقارية.

**العقد التوثيقي:** ويشمل التصرفات الناقلة للملكية العقارية أو المنصبة على حقوق عينية عقارية التي تحرر من طرف الموثقين وأهم عقد توثيقي أثار إشكالات عدة تعددت حوله المنازعات في الميدان هو عقد الشهرة<sup>2</sup>، الذي يمكن تعريفه على أنه: "محرر رسمي يعد من قبل الموثق طبقاً للأشكال القانونية، وفي حدود سلطة اختصاصه، يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناء أعلى تصريح طالب العقد"، وقد سن المشرع هذا الإجراء تطهير للملكية العقارية في المناطق التي لم تشملها بعد عملية المسح.

**العقد الإداري:** يجب أن يكون المحرر الإداري فعلاً ناقلاً للملكية، لأنه كثيراً ما تتعامل المحاكم مع بعض القرارات الإدارية على أنها سندات ملكية وهي ليست كذلك ومثال ذلك عقد التخصيص أو مداولة المجلس الشعبي البلدي، قرار رئيس

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 57-58.

<sup>2</sup> حمدي باشا وليلي زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 61.

البلدية أو الوالي، عقد الامتياز، وفي بعض الأحيان حتى محضر تعيين قطعة أرض لإنجاز مشروع اعتبر تصرف ناقل للملكية.<sup>1</sup>

على الرغم من أن هذه القرارات لا يمكن اعتبارها سندات ملكية وأن أثبتت تعاملاً بين الإدارة والمستفيد فهي لا تنقل الملكية إلا إذا أفرغت في شكل عقد رسمي ناقل للملكية محرر من قبل مدير أملاك الدولة أو الموثق إذا اختارت الإدارة اللجوء إليه، ويحتج بهذه العقود على الغير يجب إشهارها في المحافظة العقارية وأن تكون صادرة عن المالك أو بترخيص منه.

### ثانياً: العقود العرفية

إن العقود أو الأوراق العرفية هي التي لا تتحرر من طرف ضابط عمومي أو موظف عام، وأن المشرع لا يتطلب توافر أي شرط شكلي في تحريرها، والشرط الوحيد لصحتها أن تكون موقعة من أطراف العقد، وأن يكون لها تاريخ ثابت حتى يمكن الاحتجاج بها بالنسبة للغير ومن ثمة نميز بين حجية العقد العرفي بين أطرافه وحجية العقد بالنسبة للغير فبالنسبة لأطراف العقد يعتبر العقد صحيحاً ويكون حجة عليهم ما لم ينكروه صراحة، أي ينكروا ما هو منسوب إليهم من خط وإمضاء وأن مجرد سكوتهم يعد إقراراً بصحة العقد أو الورقة العرفية كما أن الإقرار الصريح أو الضمني لا يؤثر في أوجه الدفوع الشكلية أو الموضوعية.

أما بالنسبة للغير فلا يكون للعقد العرفي حجية إلا إذا كان له تاريخاً ثابتاً، وهو ما نصت عليه المادة 328 من القانون المدني التي تقضي بأنه لا يكون العقد العرفي حجة على الغير<sup>2</sup> في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ويكون تاريخ العقد ثابتاً ابتداءً من يوم تسجيله أو ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، محرر شهر الحيازة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2001، ص: 17.

<sup>2</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص: 77.

عام، أو التأشير عليه على يد ضابط عام مختص، أو من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط وإمضاء أو إمضاء<sup>1</sup>.

ولكي يكون العقد العرفي دليلاً للإثبات يشترط القانون الجزائري أن يكون مكتوباً، وأن يكون موقعاً من أطرافه على النحو التالي:

**الكتابة:** تعتبر الكتابة الشرط الأول لصحة المحرر العرفي لبيان الواقعة محلّ الإثبات، والتي أعدّ من أجلها هذا المحرر، بحيث لا تخضع لأي شكل في إعدادها بالنسبة للغة المستعملة ولا الشخص القائم بتحريرها.<sup>2</sup>

**التوقيع:** يعتبر التوقيع شرطاً أساسياً وجوهرياً من أجل اعتبار العقد العرفي دليلاً لإثبات، أما عن شكل التوقيع فقد يكون في صورة إمضاء وهو عبارة عن إشارة أو علامة اعتاد الشخص تحريره للتعبير عن موافقته في مجال التصرفات القانونية، كما قد يكون في شكل بصمة والتي تتم عبر وضع أصبع الإبهام في الحبر ووضعه من جديد على المحرر العرفي.<sup>3</sup>

أما فيما يتعلق بأنواع العقود العرفية فهناك العقود العرفية المشهورة نظمها المرسوم 1936/03/11 الذي يقضي بتطبيق مقتضيات المرسوم الصادر في 1935/10/30 بالجزائر المتعلق بتعديل نظام تسجيل الرهون العقارية إذ سمح للأشخاص بشهر عقودهم العرفية لدى المحافظة العقارية لإعطائها حجية في مواجهة الغير، وهناك العقود العرفية المحررة والثابتة التاريخ وذلك قبل صدور قانون التوثيق في 1970/12/15 وهي صحيحة وناقلة للحقوق العينية العقارية واشترط فيها عام 1964 تقديم رخصة إدارية، ثم هنالك العقود المحررة بعد 1970/12/15 ليس لها أي أثر بالنسبة لنقل الحقوق العينية العقارية ولا يترتب عنها إلا حقوق شخصية لأطرافها.

<sup>1</sup> المرجع السابق، ص: 78.

<sup>2</sup> مصطفى مجدي هرجة، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحياة، د ط، دار الفكر العربي، مصر، 1993، ص: 77.

<sup>3</sup> جميل الشراقوي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، د ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1996، ص: 127.

الفرع الثاني: الأحكام والعقود القضائية

كون في كثير من الحالات الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية بمثابة سندات رسمية تحل محل عقود الملكية المنصبة على الملكية العقارية لكن هذا لا يعني أن كل الأحكام التي تصدر من المحاكم هي وسيلة لكسب الملكية العقارية أو إثبات لها.<sup>1</sup>

فهناك العديد من الأحكام القضائية التي تكرس الملكية العقارية نذكر منها على سبيل المثال:

**الحكم المثبت للشفعة:** فكما تعلم أن الشفعة رخصة تجيز حلول المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال المنصوص عليها في المادة 795 من ق.م، فمثلاً: لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة أن يرفع دعوى أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، والحكم الذي يصدر يعد سنداً للملكية يتم شهره حسب المادة 803 ق.م، ومنذ أن أصبح الحكم نهائياً بثبوت الشفعة يصبح سنداً للملكية وتنتقل الملكية من المستوى إلى الشفيع وهذا ما جاء في القرار رقم 202380 مؤرخ في 2000/11/22 الغرفة العقارية، القسم الثالث.

**كذلك الحكم المتعلق بالحيازة:** فإذا نازع أحد الحائز في العقار جاز لهذا الأخير أن يرفع دعوى يثبت حيازته بحكم قضائي<sup>2</sup>. وفي ذلك نجد القرار 104967 مؤرخ في 1993/11/10 م.ق 1994 عدد 1 ص 34 حيث أن الحيازة استمرت مدة 15 سنة دون انقطاع ملك حائز العقار، وثبوت الملكية مع ضرورة توافر شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 827 من القانون المدني.

وغيرها من الأحكام عديدة كرسو المزاد، الوعد بالبيع، شغور التركة ... الخ.

أما العقود القضائية فهي تلك العقود التي تتم أمام الجهات القضائية، ولاسيما أمام رؤساء كتاب الضبط بالمحاكم والمجالس القضائية المتعلقة بمختلف الإجراءات

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر وليلى زروق، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 63.

<sup>2</sup> نفس المرجع، ص: 65.

التي يقوم بها رؤساء كتاب الضبط بالمحاكم والمجالس القضائية المتعلقة بمختلف الإجراءات التي يقوم بها رؤساء كتاب الضبط والمحضرين ومحافظي البيع بالمزاد العلني والمتصلة بالحقوق العينية العقارية، وعلى الرغم من أن قوانين المالية أطلقت على هذه المحاضر اسم العقود إلا أنها في الواقع إجراءات تدخل عادةً في إطار تنفيذ أحكام وقرارات قضائية أو في إطار المنازعات القضائية مجازاً إلا أكثر بالإضافة إلى عقود القضاة الموثقين إذ تعتبر كذلك من قبيل العقود الرسمية.



**المبحث الثاني: معايير اختصاص القاضي الإداري**

يقصد بمعيار الاختصاص الوسيلة التي يمكن سلوكها للوصول إلى الهدف المسطر الذي من ورائه تم التعبير عن نية المشرع بإنشاء القاعدة القانونية الإدارية التي شملت المعيارين العضوي والموضوعي كأساسين للاختصاص الذي يعتمد عليه وبالتالي سنقوم بتحديد المعايير العضوي كأساس للاختصاص القاضي الإداري. وتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

**المطلب الأول: المعيار العضوي كأساس للاختصاص القاضي الإداري.**

**المطلب الثاني: المعيار الموضوعي كأساس للاختصاص القاضي الإداري.**

### المطلب الأول: المعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري

لقد ساد النظام القضائي الفرنسي أثناء الحقبة الاحتلالية في الجزائر، وبقي ساري المفعول بعد الاستقلال من خلال المعايير المعتمدة في تحديد اختصاص القضاء الإداري الذي كان ضمن سلطة قضائية شبه موحدة<sup>1</sup>. وبالاعتماد على المعيار العضوي الشكلي، يعتبر كل تصرف أو عمل صادر من الإدارة العامة نشاطاً إدارياً يحكمه وينظمه القانون الإداري، ويخضع في منازعاته لاختصاص القضاء الإداري إلا في حالات استثنائية، وعليه يأخذ المشرع الجزائري بالمعيار العضوي، ويشترط بالتالي لاختصاص القاضي الإداري شخصاً إدارياً عاماً<sup>2</sup> وسنحاول تعريف المعيار العضوي (أولاً)، ثم نتناول تطبيقه على المنازعة العقارية (ثانياً) وتحدد الهيئات الإدارية كمعيار لاختصاص القاضي الإداري (ثالثاً).

### الفرع الأول: تعريف المعيار العضوي

يرتكز المعيار العضوي لتوضيح مسألة قانونية ما، على الشخص الذي قام بعمل ما يراد تعريفه أو تحديد نظامه القانوني.

أما بخصوص مسألة المنازعات الإدارية، فإن تحديدها حسب هذا المعيار متى كان أحد الطرفين في النزاع شخص عمومي، معنى ذلك الأخذ بعين الاعتبار الجهة التي تكون طرفاً فيه، وهي الأشخاص المعنوية العامة أو الأشخاص الإدارية أو السلطات العامة أو السلطات الإدارية الممتعة بالشخصية المعنوية.<sup>3</sup>

ولقد تمسك المشرع الجزائري بالمعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات الإدارية منذ الاستقلال لحد الآن، بالرغم من التعديلات التي حدثت في قانون الإجراءات المدنية، وتأثر المشرع الجزائري في

<sup>1</sup> جازية صاش، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القضائي الجزائري، رسالة ماجستير، الإدارة المالية العامة، جامعة الجزائر، الجزائر، 1994، ص: 109.

<sup>2</sup> بوجادي عمر، اختصاص القاضي الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص: 14.

<sup>3</sup> سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الإداري، د ط، دار بلقيس، الجزائر، 2015، ص: 18.

مجال الإجراءات التي تحكم المنازعات الإدارية بالمشرع الفرنسي، وبالتالي بالقضاء الإداري الفرنسي، وقد عرف القضاء الفرنسي المعيار العضوي، ويعني هذا المعيار أن النزاع الإداري يكون من اختصاص القاضي الإداري في المنازعات الناجمة عن نشاط الإدارة مهما كانت طبيعتها طالما أن الإدارة طرفاً في النزاع، وهو المعيار الذي أخذ به المشرع الجزائري منذ وضع قانون الإجراءات المدنية سنة 1966 في المادة 7 منه.

### أولاً: بالنسبة لمجلس الدولة

تنص المادة 9 من القانون العضوي 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، المعدل والمتمم على ما يلي: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة بالفصل في دعوى الإلغاء والتفسير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية المهنية الوطنية، ويختص أيضاً بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".<sup>1</sup>

وعليه من خلال عبارة السلطات الإدارية المركزية، الهيئات العمومية الوطنية المنظمات المهنية الوطنية، يتضح لنا أن المشرع الجزائري قد اعتمد في تحديد النزاعات التي يكون أحد أطرافها إحدى السلطات السابقة الذكر، على المعيار العضوي، حيث يرجع النظر فيه إلى القاضي الإداري على مستوى مجلس الدولة وهو نفس المعيار المعتمد في المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

### ثانياً: بالنسبة للمحاكم الإدارية

بالرجوع إلى العبارات الواردة في نص المادة 800 من ق ا ج م ا التي جاء فيها: "المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية".

<sup>1</sup> القانون رقم 98-01 المؤرخ في 30/05/1998 المتضمن اختصاصات مجلس الدولة تنظيمه وعمله، (ج.ر. عدد 21

سنة 2008) بتاريخ .

<sup>2</sup> سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص: 20.

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<sup>1</sup>. نجد أن المشرع قد كرس المعيار العضوي في تحديد طبيعة النزاع الإداري الذي يكون أحد أطرافه إحدى السلطات الواردة في نص المادة 800، أي (الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية الإدارية).

### الفرع الثاني: تطبيق المعيار العضوي على المنازعة العقارية

ينبغي التوضيح أن التطبيقات المعيار العضوي في المنازعة العقارية ليست جدول حصري أو وصفي لذلك النوع من المنازعات، وإنما نتناول تلك المتعلقة بمسائل الاختصاص المكرسة في القوانين الخاصة (أولاً) والمكرسة بالممارسة القضائية (ثانياً).

### أولاً: تطبيقات المعيار العضوي المكرسة في القوانين الخاصة

تتمثل المنازعات العقارية المكرسة في القوانين الخاصة في منازعات الوعاء العقاري (1)، منازعات العقود الوثيقية المشهورة (2) ومنازعات قرارات المحافظين العقاريين (3) ومنازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية (4).

**1- منازعات الوعاء العقاري:** حددت أصناف الأملاك العقارية وفقاً للدستور ووفقاً لقانون التوجيه العقاري إلى: أملاك وطنية، أملاك خاصة وأملاك وقفية، فبالنسبة مثلاً للأملاك الغابية<sup>2</sup>.

التي صنفها المادة 17 من الدستور ضمن الأملاك العامة التابعة للمجموعة الوطنية العمومية التابعة للدولة يؤول الاختصاص للقضاء الإداري الاستعجالي منه والموضوعي للبت في إلزام أي شخص سواء الإدارة المواطن، والأشخاص الاعتبارية الشاغلين لجزء من الملك الغابي دون سند أو حق، بإخلاء الجزء

<sup>1</sup>قانون رقم 08-09، السابق ذكره.

<sup>2</sup>نظمها القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23/06/1984 المعدل والمتمم بالقانون 91-20 المؤرخ في 02/12/1991 المتضمن النظام العام للغابات.

المشغول وإعادة الحال إلى ما كان عليه (إعادة التشجير) ووضع حد للتعدي، كما يجوز الحكم بالتعويض عن الأضرار اللاحقة بالغابة، فضلاً عن إعادة هدم البناءات المشيدة بصورة غير تنظيمية أو قانونية على نفقة المخالف.

كما نصت المادة 96 من القانون 90-30<sup>1</sup> على أن "تخضع المنازعات المتعلقة بالتبادل للهيئات القضائية المختصة في مجال القانون العام<sup>2</sup>. وبالتالي حددت المادة الاختصاص عن جهات القضاء العام وفسرت المحكمة العليا ذلك عند تطبيق قانون التنازل على أملاك الدولة المادة 35 عنه قبل إلغاءه، على أن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة.

" Le Juge de droit commun de l'administration et le juge administratif<sup>3</sup>."

وبالتالي يتم تحديد القانون الواجب التطبيق أولاً، ثم إخضاع ذلك كله إلى الجهة القضائية المختصة بذلك، وطالما أن الأمر يتعلق بالقانون الإداري في هذه الحالة فإن الاختصاص يؤول للجهات القضائية الإدارية تطبيقاً لأن القاضي الإداري هو جهة القضاء العام بالنسبة للإدارة الصادرة عن القرارات الإدارية.

## 2- منازعات العقود التوثيقية المشهورة

استقر الاجتهاد القضائي على تحويل سلطة النظر وإبطال العقود التوثيقية المشهورة للقاضي العادي بصفة حامي الحقوق الفردية الناتجة عن تلك العقود، وبذلك يكون القضاء الإداري قد تولى عن اختصاصه في النظر فيها بالرغم من وجود الإدارة كطرف فيها العديد من الأحيان، لاسيما في عقود التنازل المحررة في إطار القانون 81-01 المؤرخ في 07 أبريل 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك

<sup>1</sup> القانون 90-30 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. (ج ر 52/90 سنة 1990) معدل ومنتج بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 1 ديسمبر 2014 (ج ر عدد 44 بتاريخ 20 يوليو 2008)

<sup>2</sup> Ahmad Rahmani : les biens publics ; éd international, 1996, P : 247.

<sup>3</sup> حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 230.

العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية أصبحت الوكالة العقارية بموجب المادة 73 من قانون التوجيه العقاري 25-90 الجهة الوحيدة المختصة بتسيير الأملاك العقارية التابعة للبلدية.<sup>1</sup> أو غالباً ما تلجأ تلك الوكالات إلى إبرام عقود عن طريق الموثقين، الأمر الذي يجعل العقد توثيقياً، وإن كان ذا صيغة إدارية بالنظر لطرفيه، وقد أكد مجلس الدولة فما قراره رقم 294199 المؤرخ في 12 جوان 2000 ذلك يقوله إن العقد التوثيقي تخرج مسألة إلغائه من نطاق صلاحيات القاضي الإداري، مما يتعين إخراج الوالي ومدير أملاك الدولة من الخصام والتصريح بعدم الاختصاص<sup>2</sup>.

وبذلك يكون موقف القضاء الإداري واضح في أن الاختصاص يعود للمحاكم العادية على أساس أن العقود التوثيقية ليست بقرارات ولا عقود إدارية حتى يتم الطعن في صحتها أمام الجهات القضائية الإدارية.

يرى البعض أن الاختصاص يؤول للقاضي العادي في إبطال العقود التوثيقية المشهورة إذا كان صادراً بين أشخاص القانون الخاص، أما إذا كان صادراً أو أحد أطرافه شخصاً إدارياً فيجب احترام المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، كون أن هذه الحالة لم ترد ضمن الاستثناءات الواردة في هذا القانون كما أنه لم يرد أي نص تشريعي آخر يستثني صراحة من اختصاص القضاء الإداري ولاية النظر في الطعون المقدمة من قبل الإدارة بصدد المطالبة بإبطال أو إلغاء العقود التوثيقية المشهورة<sup>3</sup>. أما بخصوص عقود الشهرة فإن الموثق ملزم بإرسال ملف إعداد عقد الشهرة لطلب رأي كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير أملاك الدولة المختصين تبعاً لأطراف النزاع فإذا تم الاعتراض من طرف مدير

<sup>1</sup>قانون رقم 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج.ر رقم 49/90 سنة 1990) المتضمن الأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر رقم 55/95 سنة 1995) بتاريخ 18-11-1990.

<sup>2</sup>حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة جديدة مزودة بأحدث القرارات إلى غاية 2015، دار هومة، الجزائر، 2015، ص: 81.

<sup>3</sup>Claude Gayard : La Compétence Judiciaire en matiere administratif, éd 1962, P : 547.

أملاك الدولة أو رئيس المجلس الشعبي البلدي يؤول الاختصاص إلى القضاء الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي.

### 3- منازعات قرارات المحافظين العقاريين

يقوم المحافظ العقاري عند تصرفه ضمن إشهار عقد توثيقي أو عدم إشهاره أو بصفة عامة رفض القيام بأي إجراء من إجراءات شهر العقود أو التصرفات فإن الاختصاص يؤول للقضاء الإداري وفقاً للمادة 24 من الأمر 75-74<sup>1</sup>. التي تحيل ضمناً إلى تطبيق الإجراءات المدنية والإدارية بالنسبة للطعون المنصبة على قرارات المحافظ العقاري، وذلك لتوفر معيارين الأول أن المحافظ سلطة إدارية ويصدر قرارات إدارية، والثاني القانون المطبق هو القانون الإداري اعتباراً من مقتضى الإلزام للمحافظ يستمدده القضاء من تطبيق القانون الإداري وفقاً للمادة 800 من ق.إ.ج.م.و.إ.

فالمحافظ العقاري يقوم بتحديد حقوق الملكية وباقي الحقوق العينية الواجب إشهارها بالسجل العقاري بناءً على وثائق المسح والعقود والوثائق المقدمة من طرف المعنيين بالمسح وذلك طبقاً لأحكام المادة 13 من الأمر 75-74<sup>2</sup>.

### 4- منازعات نزع الملكية للمنفعة العامة العمومية

نزع الملكية للمنفعة العمومية وسيلة قانونية نص عليها الدستور بموجب المادة 20 منه جاء فيها: "لا يتم نزع الملكية إلا في إطار القانون، ويترتب عليه تعويض قبلي، عادل ومنصف" ونظمها القانون 91-11 المؤرخ في 27 أفريل

<sup>1</sup> الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

<sup>2</sup> م. روابحي، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري، (المنازعات حول الترخيم العقاري)، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر، 2015/04/02، ص: 04.

1991. لتمكين الإدارة من اللجوء إليها بصفة استثنائية ضماناً لحسن سير المرافق العامة وتحقيق النفع العام، واكتساب الأملاك العقارية. وأضفى عليها المشرع الطابع الاستعجالي وأخرجها من القواعد العامة المضمنة في قانون الإجراءات مصبغاً إياها بالطابع الاستثنائي، وتخضع للقضاء الإداري للنظر في مدى مشروعية اختصاص السلطة الإدارية والآجال واحترام الإجراءات.

ويؤول الاختصاص للمحكمة الإدارية إذ تعلق الأمر بأملك عقارية تقع على تراب ولاية واحدة، أو لمجلس الدولة إذا تعلق بأملك تقع على أكثر من ولاية لأنه في هذه الحالة يؤول الاختصاص بنزع الملكية إلى الوزارة.

ينشأ على نزع الملكية للمنفعة العمومية ثلاثة أنواع من المنازعات وهي:

- منازعات قرار التصريح بالمنفعة العمومية؛

- منازعات استرجاع الأملاك؛

- منازعات التقييم التي يختص بنظرها القضاء الكامل.

**ثانياً: تطبيقات المعيار العضوي المكرسة بالممارسة القضائية المزدوجة**

نتناول تطبيقات المعيار العضوي في المنازعة العقارية وفقاً لما كرسه القضاء الإداري من خلال شهر الدعاوى (1) ثم حجية الدفتر العقاري (2) وصولاً إلى إمكانية توجيه أوامر للإدارة (3).

### 1- شهر الدعاوى العقارية

إن القيد هو شرط لنقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، وبغض النظر عن نوع التصرف وصفة المتصرف أو الجهة التي أصدرته سواء أكان كاشفاً أم منشئاً للحق فإنه لا وجود له

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 08-202 المؤرخ في 07 جويلية 2008، يتم المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 27/07/1993 الذي يحدد كيفية تطبيق القانون رقم 91-11 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج ر عدد 21 بتاريخ 1991/05/08).



إلا بقيده بمصلحة الشهر العقاري،<sup>1</sup> الذي هو من النظام العام<sup>2</sup>، وقد منح المشرع للمحافظ العقاري السلطة الكاملة في مراقبة العقود والوثائق المودعة قصد تنفيذ إجراء الإشهار ورفض إيداعها أو تنفيذ الإجراء بشأنها إذ لم ترع فيها الشروط القانونية المطلوبة لكن خوفاً من استعمال المحافظ العقاري لهذه السلطات بطريقة تعسفية يتمتع الأفراد بحق الطعن أمام القضاء الإداري.

وفيما يتعلق باختصاص المحاكم الإدارية نوعياً للفصل في منازعات الشهر العقاري، فإن الفصل في الحقوق المشهورة إذا كان أحد أطراف المحرر شخصاً من أشخاص القانون العام وبمفهوم المخالفة لنص المادة 516 من قانون اج م ا التي تحصر اختصاص أشخاص القانون الخاص وبذلك جعلت ذات المنازعات المتعلقة بأشخاص القانون العام تخرج عن اختصاصها وتدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري، وعليه فإن المحاكم الإدارية تختص بالفصل في منازعات الشهر العقاري الآتية: منازعات الترقيم المؤقت الذي يكون أحد أطرافها شخص من أشخاص القانون العام، منازعات الترقيم النهائي والمنازعة في قرارات المحافظ العقاري وهو الاختصاص القضائي الذي أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات منها القرار<sup>3</sup> رقم 392317 المؤرخ في 2007/03/14 والذي جاء فيه: "أنه ينعقد الاختصاص النوعي للقضاء الإداري متى كانت وكالة مسح الأراضي أو المحافظة العقارية طرفاً في النزاع".

حيث أن كل من وكالة مسح الأراضي والمحافظة العقارية هما مؤسستان عموميتان ذات طابع إداري كانت طرفاً في النزاع، ويختص مجلس الدولة بالفصل في استئناف الأحكام والأوامر لذلك فإن القضاء لا يستطيع التدخل في هذه

<sup>1</sup> المادة 793 من القانون المدني (ج.ر. عدد 1975/78).

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص: 64.

<sup>3</sup> لبييض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012 ص: 14.

الصلاحيات وأن القضاء ليس بإمكانه أن يصدر أوامر أو تعليمات للإدارة وأن سلطته تقتصر فقط على إلغاء القرارات المعيبة أو الحكم بالتعويضات.<sup>1</sup>

وعليه فالقاضي الإداري لا يملك أن يصدر في مواجهة الإدارة جميع أنواع الأحكام التي يملك إصدارها في مواجهة الإدارة ويصدق هذا بصفة خاصة في دعوى الإلغاء التي يعرض فيها على القاضي مدى شرعية القرار الإداري، بحيث لا يكون للقاضي إلا الحكم بإلغاء القرار الإداري غير المشروع أو رفض الدعوى، ولا يملك القاضي أن يصدر إلى الإدارة أمراً باتخاذ قرارات معينة لأن ذلك يدخل في وظيفة السلطة الإدارية إذا ما أتيح للقاضي إصدار أوامر للإدارة أو بالحلول محلها فإنه يصبح بمثابة هيئة من هيئات الإدارة العاملة، وكان في ذلك اعتداء على مبدأ الفصل بين السلطات<sup>2</sup>، وبالتالي فإن حدود سلطة القاضي الإداري الناظر في المنازعة العقارية تتوقف عند حدود إلغاء القرار الإداري أو التعويض.

### 2- حجية الدفتر العقاري

إن الدفتر العقاري يعد قراراً إدارياً بمفهوم القرار الإداري فقها وقضاء، والمحافظ العقاري هو المسؤول عن تسلمه: وبالتالي يكون طرفاً في الخصومة في كل النزاعات المرتبطة بالدفتر العقاري سواء أكان طرفاً أصلياً أو طرفاً منظماً في الخصام.

واستناداً للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، وكذلك استناداً إلى نص المادة 23 من الأمر 74/75 فإن الاختصاص القضائي يؤول إلى الغرفة الإدارية المحلية بمقر المجلس القضائي التي يوجد بدائرتها العقار إذا كان الأمر يتعلق ببطلان

<sup>1</sup> قرار رقم 5638 المؤرخ في 15/17/2002، مجلة مجلس الدولة، الجزائر، العدد 03 سنة 2003، ص: 161.

<sup>2</sup> محمد عاطف البناء، الوسيط في القضاء الإداري تنظيم رقابة القضاء الإداري، الدعاوى الإدارية، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1990، ص: 286.

إحدى البيانات الواردة في الدفتر العقاري لأن طبيعة هذه الدعوى هي دعوى القضاء الكامل<sup>1</sup>.

أما إذا كان الأمر يتعلق بإلغاء الدفتر العقاري فقد استقر مجلس الدولة في اجتهاد له على مسألة اختصاص الغرف الإدارية الجهوية بالمجالس القضائية نوعياً لتصل في الدعاوي المتعلقة بطلبات إلغاء الدفاتر العقارية مسبباً قراراته بتطبيق مبدأ الاختصاص النوعي على أساس أحكام المادة 01/07 من قانون الإجراءات المدنية الملغى بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد، ونذكر على سبيل المثال قرار الغرفة الرابعة (04) لمجلس الدولة المؤرخ في 25 جويلية 2007 قضية رقم 34825 فهرس رقم 898 حيث صرح: "بعدم اختصاص الغرفة الإدارية العادية لمجلس قضاء سعيدة نوعياً للفصل في هذا الطلب أين يعود البت في القضية للغرفة الإدارية الجهوية لمجلس قضاء وهران"<sup>2</sup>.

### الفرع الثالث: الهيئات الإدارية كمعيار لاختصاص القاضي الإداري

يشترط لانعقاد اختصاص الجهات القضائية الإدارية للنظر في المنازعة العقارية أن يكون النزاع إدارياً، أي أحد طرفي المنازعة شخص من أشخاص القانون العام، وقد حددت المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية هذه الأشخاص على سبيل الحصر وهي: الدولة (أولاً) الولاية (ثانياً)، البلدية (ثالثاً) المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية (رابعاً).

### أولاً: الدولة

يقصد بها السلطات الإدارية المركزية، وفقاً لنص المادة 09 من القانون العضوي رقم 01/98 والمتمثلة في الوزارات والمصالح الخارجية للوزارات على مستوى الولايات أو ما يعترف بالمديريات الولائية والجهوية، ترفع الدعوى ضد الوزارة

<sup>1</sup> أحمد ضيف، الدفتر العقاري لاثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، 2009، ص: 232.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة غير منشورة في اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المركز الجامعي سوق أهراس.

التي تتبعها المديرية ولي المديرية، كون الوزارة تمثل الشخصية المعنوية للدولة.<sup>1</sup> ويختص بالنظر في هذه الدعاوي مجلس الدولة وفقاً لأحكام المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بقولها: "يختص مجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، بالفصل في دعاوي الإلغاء والتفسير وتقدير المشروعية في القرارات الإدارية الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية كما يختص بالفصل في القضايا المخولة له بموجب نصوص خاصة".<sup>2</sup>

### ثانياً: الولاية

ويقصد بها مختلف الهيئات والأجهزة القائمة بالتنظيم الولائي وهذا طبقاً للمادة الأولى من القانون 07-12 المتعلق بقانون الولاية.<sup>3</sup>

وبالتالي فإن جميع ما يصدر عن مختلف هيئات وأجهزة الولاية وأجهزة المداولة أو التنفيذ، من أعمال وتصرفات وقرارات ذات طابع تنفيذي<sup>4</sup>، إنما يختص بمنازعاتها القاضي الإداري.

### ثالثاً: البلدية

وهي الجماعة الإقليمية القاعدية في الإدارة المحلية وهذا حسب نص المادة 15 من الدستور.<sup>5</sup> وتشتمل على مختلف الهيئات والأجهزة القائمة سواء كانت للمداولة أو للتنفيذ وأن كل ما يصدر عن تلك الأجهزة والهيئات من أعمال وعقود إدارية

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء الثالث، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999، ص: 356.

<sup>2</sup> قانون رقم 98-01. السابق ذكره

<sup>3</sup> قانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، (ج ر رقم 12، بتاريخ 2012/02/29)

<sup>4</sup> محمد الصغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009، ص: 111.

<sup>5</sup> دستور 1996، السابق ذكره.

وقرارات وتصرفات ذات طابع تنفيذي يمكن أن يكون محلاً لدعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية.<sup>1</sup>

### رابعاً: المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية

يمكن تعريفها بأنها مرفق عام مختص قانونياً يهدف إلى تحسين إدارة المرافق ذات الأهمية وتخفيف عبء تسييرها ومتابعتها عن الجهات الإدارية التي تنشئها وتمنحها الاستقلال المالي والإداري.<sup>2</sup> وهي على نوعين مؤسسة عمومية وطنية وأخرى محلية فالأولى تنشأ بقرار من السلطة المركزية أما الثانية بمدولة المجالس الشعبية الولائية والبلدية ويتمتع كلا النوعين بالشخصية المعنوية والاستقلالية عن الدولة.

وينظر في مجال الاختصاص القضائي إلى صفة المؤسسة العمومية ذات الطابع الإداري إذا كانت وطنية أم محلية، فيختص مجلس الدولة بالنسبة للوطنية، والمحكمة الإدارية بالنسبة للمحلية.

### المطلب الثاني: المعيار الموضوعي أساس لاختصاص القاضي الإداري

يعتبر المعيار الموضوعي مقياساً يعتمد عليه في جميع الأحوال التي تكون فيها الإدارة طرفاً في النزاع إذ لا يعقل أن نحاسب شخصاً ما دون العودة إلى الأعمال والنشاطات التي تصدر منه، والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاصات القاضي الإداري قصد بسط الرقابة القضائية عليهم.

إذ يمكننا أن نعرف المعيار الموضوعي أو المادي بأنه مأخوذ من الموضوع والمادة التي يتناولها النزاع المطروح أمام القضاء الإداري، بغض النظر عن أطرافه كما عرفنا ذلك من خلال المعايير التي أخذ بها مجلس الدولة الفرنسي منذ نشأته بعد أن تخلص عن المعيار العضوي أو الشكلي وتبني معيار المرفق العام ثم معيار المنفعة العامة وأخيراً أخذ بمعيار السلطة العامة بالمفهوم الحديث.

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص: 103.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص: 113.

وبمفهوم المعايير التي أخذ بها مجلس الاختصاص القضاء الإداري، وتطبيقاً لهذا المفهوم في مجال المنازعات العقارية الإدارية فإن ذلك يتجسد من خلال مواضيع تلك المنازعات على اختلاف أنواعها وبالرجوع إلى أحكام القضاء الإداري سيما قضاء مجلس الدولة نستشف منها أنها تنصب أساساً في دعاوى الإلغاء، التفسير، فحص المشروعية ودعاوى التعويض والقضاء الكامل وسنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى تعريفه (الفرع الأول)، وتطبيقه على المنازعة العقارية (الفرع الثاني) ثم الهيئات الإدارية المختصة (الفرع الثالث)

### الفرع الأول: تعريف المعيار الموضوعي

يقصد بالمعيار الموضوعي أو المادي ذلك المعيار الذي ينصب على النشاط وليس على صاحبه إذ أن كل خلاف ناتج عن نشاط ذات طابع إداري بغض النظر عن طبيعة أطرافه فهو نزاع إداري وبالتالي ينتج عن هذا المعيار تعريف مسألة معينة حسب طبيعة نشاطها كما يمكننا أن نعتبر عملاً بأنه نشاط إداري لكونه يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة، وعلى هذا الأساس يمكن للقاضي الإداري أن يقضي باختصاصه في الدعوى التي ترفع ضد أشخاص غير السلطات الإدارية طالما أن النزاع محل الدعوى الإدارية يهدف إلى تحقيق مصلحة عامة أو نشاط استعمل فيه امتيازات السلعة العامة، ولقد أخذ المشرع بهذا المعيار وفقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى المعيار العضوي.

### أولاً: بالنسبة لمجلس الدولة

يعتبر المعيار الموضوعي مكماً للمعيار العضوي، إذ يقام عليه أساس الاختصاص المنصب على القرارات التنظيمية،<sup>1</sup> أو الفردية المنسوبة للمعيار

<sup>1</sup> المادة 09 من القانون العضوي رقم 98-01 السابق ذكره.

العضوي،<sup>1</sup> إلا أن هذا المعيار يختلف في حالة كونه عملاً صادراً من أشخاص إدارية مركزية أو حالة صدور العمل من أشخاص غير إدارية.

فهناك مجموعة من الأعمال التي تقوم بإصدارها الأشخاص الإدارية، حسب قانون مجلس الدولة في المادة 9، وقانون الإجراءات المدنية والإدارية في مادته 901 المذكورة سابقاً، وكلا المادتين تتناولان الجانب الموضوعي الذي يشمل اختصاص مجلس الدولة سواء فيما تعلق بدعاوي الإلغاء، التفسير أو تقدير المشروعية للقرارات الصادرة من الإدارة المركزية.

### ثانياً: بالنسبة للمحاكم الإدارية

يعتبر المعيار الموضوعي مقياساً ثانياً يعتمد عليه حيث يتم تحديد اختصاصات المحاكم الإدارية قصد بسط الرقابة القضائية عليه، انطلاقاً من نص المادة الأولى من القانون رقم 98-02 المتعلق بالمحاكم الإدارية.<sup>2</sup> الذي جاء فيه: "تتأهّل محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الادارية ...".

يفهم من هذه المادة أن المحكمة الإدارية هي صاحبة الاختصاص بالفصل في النزاعات الإدارية، ولقصور المعيار العضوي ثم الاعتماد على المعيار الموضوعي الذي تناولته المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تنص: "تختص المحاكم الإدارية كذلك بالفصل في دعاوي إلغاء القرارات الإدارية والدعاوي التفسيرية ودعاوي فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن: الولاية و المصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية ...". وبالتالي عبر المشرع عن المعيار الموضوعي بالقرارات الصادرة من البلديات والمصالح التابعة للبلدية، وكذا القرارات الصادرة من الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية، بالإضافة إلى قرارات المؤسسات العمومية.

<sup>1</sup> رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص: 412.

<sup>2</sup> قانون رقم 98-02 المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، (ج.ر. عدد 37 سنة 1998).

### الفرع الثاني: تطبيق المعيار الموضوعي على المنازعة العقارية

إلى جانب المعيار العضوي كأساس الاختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية، نجد المعيار الموضوعي الذي يقام عليه الاختصاص المنصب على القرارات التنظيمية أو الفردية المنسوبة للمعيار العضوي وهنا ينبغي أن نوضح أن تطبيقات هذا المعيار في المنازعة العقارية ليست جدول حصري أو وصفي لذلك النوع من المنازعات لذلك سنتناول بعض الأمثلة في هذا المجال.

#### أولاً: تطبيق المعيار الموضوعي على منازعات المستثمرات الفلاحية

من الثابت فقهاً وقضاً أن دعاوى الإلغاء من اختصاص القاضي الإداري لأن هذه الدعاوى تنصب على الطعن في مشروعية القرار الإداري الصادر عن سلطة إدارية، فتطبيقاً لهذا المعيار في مجال المستثمرات الفلاحية، ذكر في هذا الشأن الطعون المرفوعة سواء من الفلاحين المنتجين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والرامية إلى إلغاء قرارات التخصيص أو المنح الصادرة عن الوالي المختص، كما نجد الطعون بالإلغاء ضد القرارات القضائية الرامية إلى إسقاط حقوق الانتفاع من الفلاحين المنتجين، أو إسقاط الامتياز من الفلاحين المستثمرين، وبالتالي فالقاضي الإداري يختص بأربعة أنواع من الدعاوى فيها يتعلق بالمستثمرة الفلاحية.

#### 1- التشكيك في الملكية

إذا تعلق الأمر بالتشكيك في الملكية كأن يدعي شخص بأن الوعاء العقاري الذي منح للمستثمرة في إطار عقد الامتياز يعد ملكاً له بموجب عقد ملكية رسمي، ففي هذه الحالة يتعين على المدعي أن يوجه دعواه أمام القاضي الإداري المختص ضد مديرية أملاك الدولة طبقاً للمادتين 10 و125 من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم، وكذا المادة 183 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23/11/1991 المتضمن شروط إدارة الأملاك الوطنية الخاصة والعامة التابعة للدولة.



## 2- نزع الملكية للمنفعة العامة

نزع الملكية للمنفعة العامة يمكن أن يرد على الوعاء العقاري التابع للمستثمرة الفلاحية وبالتالي فأي نزاع يتعلق بنزع حق الامتياز يتم نظره من طرف القاضي الإداري كالطعن في قرار الوالي المتضمن استرجاع الأرض أو في مبلغ التعويض المقترح.<sup>1</sup>

## 3- دفع الأتاوات

يمنح حق الامتياز مقابل دفع أتاوة سنوية، يحدد وعائها وكيفية تحصيلها قانون المالية، ويكون مبلغها رمزياً بغية دفع الأعضاء المستثمرين إلى خدمة الأرض، ويترتب على عدم دفع الأتاوة حق مديرية أملاك الدولة في المطالبة بتحصيلها عن طريق القضاء الإداري، بل ويترتب على عدم دفعها بعد سنتين متتاليتين فسخ العقد إدارياً من قبل مديرية أملاك الدولة.

## 4- الطعن في عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز

في حالة إخلال المستثمر الفلاحي بالتزاماته، وبعد معاينة يعدها المحضر القضائي تقوم إدارة الأملاك الوطنية بعد إخطار من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية بفسخ عقد الامتياز بالطرق الإدارية.<sup>2</sup>

ويكون من حق المستثمرة اللجوء إلى المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء عقد الفسخ الإداري لحق الامتياز وذلك في أجل شهرين تسري ابتداءً من تاريخ تبليغ فسخ هذا العقد من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>3</sup>

وبالتالي بمفهوم المعيار الموضوعي فإن دعاوى الإلغاء تدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري ضمن المجالات السالف ذكرها بحكم موضوع النزاع

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا وليلي زروقي، المنازعة العقارية، المرجع السابق، ص: 140-141.

<sup>2</sup> المادتين 28 و29 من القانون 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة.

<sup>3</sup> المادة 28 فقرة 03 من القانون 10-03. السابق ذكره

وليس بحكم المعيار العضوي، لأن الطعن بالإلغاء يوجه ضد القرار الإداري المطعون فيه لعدم مشروعيته، أما وجود الإدارة مصدرة القرار كطرف في النزاع لا يؤثر على صحة رفع الطعن لأن دورها يكون تلقائياً لتدافع عن أعمالها الإدارية.

صدر في هذا الشأن قرار لمجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10، مقتضاه أن انعدام عقد إداري مشهر، يعقد الاختصاص للمجلس بالنطق بسقوط المستفيدين حسب المادة 6 من الأمر رقم 26/95 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري.<sup>1</sup>

### ثانياً: تطبيق المعيار الموضوعي على منازعات السكنات الوظيفية

بالرجوع إلى المادة 800 من قانون اج م ا نجد أن الهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي لا تدخل في اختصاص القاضي الإداري، ومن ذلك هيئة الصندوق الوطني للتأمينات الاجتماعية، لكن بالعودة للقوانين الأساسية للمؤسسات والشركات العمومية الاقتصادية نجد فيها أحكاماً خاصة يمكن أن تعطي الاختصاص للقاضي الإداري.

في هذه الحالة المعيار المادي هو الذي يحدد طبيعة النزاع، فبالعودة مثلاً إلى القانون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري<sup>2</sup>، نجده لم يتعرض في أحكامه إلى امتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه عكس ما نصت عليه المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتعلق بمنح السكنات الوظيفية على سبيل الامتياز.

<sup>1</sup> أنظر القرار رقم 007260 الصادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة بتاريخ 2004/02/10، في قضية إلى والي ولاية الجزائر ضد (ق.م) ومن معه، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004، ص: 221.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها (ج ر عدد 25 سنة 1995).

لكن بالرجوع إلى المادتين 55 و56 من القانون التوجيهي للمؤسسة العمومية الاقتصادية على شرطين.<sup>1</sup>

إذا تحققا فإن النشاط الذي تقوم به المؤسسة العمومية يعد عملاً إدارياً وهما:

أ- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية قانوناً لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية ويكون هذا التسيير وفقاً لعقد إداري للامتياز.

ب- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانوناً للممارسة لصلاحيات السلطة العامة.

### الفرع الثالث: القرارات الصادرة عن الهيئات الإدارية الممثلة للمعيار الموضوعي

بالرجوع إلى المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تتناول المعيار الموضوعي المعتمد كأساس للاختصاص القاضي لإداري إذ نستنتج من خلال قراءتها أن القاضي الإداري يختص بالنظر في القرارات الآتية:

#### أولاً: القرارات الصادرة من البلديات و المصالح الإدارية التابعة للبلدية

ويقصد بها مجمل القرارات التي تشمل أمّا مداولات المجلس الشعبي البلدي التي تصدر في شكل قرارات طبقاً للمادة 56 من قانون البلدية.<sup>2</sup> يمكن للوالي أن يلغيها خلال شهر من تاريخ من إيداع محضر المداولة أو بطلب من صاحب المصلحة من الجهة القضائية المختصة أو قرارات رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يصدرها في مجال اختصاصات كونه يتمتع باختصاصات عديدة حسب الازدواج التمثيلي نذكر منها اختصاصه في الأملاك العقارية حيث جاء في قضية >> أن رئيس المجلس الشعبي البلدي قام بالمعارضة على عقد شهرة من قبل فريق "ديغنيوس لوقوع العقار محل عقد الشهرة داخل منطقة أمنية لسد من السدود واعتبره القضاء الإداري غير قانوني مما أدى إلى إلغاء المقرر الصادر من رئيس المجلس

<sup>1</sup>قانون رقم 88-01 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، (ج.ر. عدد2 سنة 1988).

<sup>2</sup> المادة 56 من القانون رقم 11-10، المؤرخ في 12/01/2011، المتعلق بالبلدية، (ج.ر، عدد 37، 3 يونيو 2011).

الشعبي البلدي لبلدية لوطاية<sup>1</sup>، أما فيما يتعلق بمصالح البلدية فتحدثها هذه الأخيرة لتوفير احتياطات مواطنيها في عدة مجالات كمصالح الأسواق المقابر... إذا كانت المصالح في شكل مؤسسة عمومية تكون القرارات الصادرة عنها خاضعة للقانون والقضاء الملائمين لها.

### ثانياً: قرارات الولاية والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية

وتنقسم إلى نوعين حسب نشاط الولاية ومصالحها أمّا تلك القرارات الصادرة عن الولاية اللامركزية- المداولة- وتكون في شكل قرار يصدر عن المجلس الشعبي الولائي فلا تطبق إلا بقفل الدورة التي أصدرها المجلس الشعبي عن طريق المصادقة الجماعية أو القرارات الصادرة عن الوالي فلا تطبق إلا بفعل الدورة التي أصدرها المجلس الشعبي عن طريق المصادقة الجماعية أو القرارات الصادرة عن الوالي سواء باعتباره هيئة تنفيذية للمجلس الشعبي الولائي كونه المنفذ للقرارات التي تصدر عن مداولات المجلس الشعبي الولائي.<sup>2</sup>

أو باعتباره ممثلاً للولاية التي يمكن أن تكون مدعية أو مدّعى عليها باعتبارها ذات شخصية معنوية فترفع ضدها دعوى أمام القضاء الإداري.

### ثالثاً: قرارات المؤسسات العمومية

إذ يمكن للولاية قصد تلبية الاحتياجات الجماعية لمواطنيها، إنشاء مصالح عمومية ولائية لاسيما في الميادين التالية: الطرقات والشبكات المختلفة، مساعدة الأشخاص المسنين والمعوقين، النقل العمومي داخل الولاية، حفظ الصحة... الخ واستناداً للمادة 801 منازعاتها تخضع للقضاء الإداري.

- أمّا بالنسبة لمجلس الدولة فبالرجوع للمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمادة 9 من قانون مجلس الدولة نجد أن المعيار الموضوعي ينصب في القرارات الصادرة عن الإدارة المركزية أو جل الأعمال الإدارية.

<sup>1</sup> أنظر القرار رقم 017359 صادر في 2005/07/12 في قضية ر.م.س لبلدية لوطاية، ضد و.ت و من معه مجلة مجلس الدولة، العدد 7، 2005، ص 151.

<sup>2</sup> أنظر المادة 119 من القانون رقم 12-07، السابق ذكره

إما: مراسيم: وتشمل المراسيم الإدارية المنشأة من طرف الإدارة المركزية الأعمال التي تصدر في شكل مراسيم رئاسية أو في شكل مراسيم تنفيذية.

**1- العقود الإدارية:** أي الأعمال التي تقوم بها الإدارة قصد انجاز الأشغال التي تحتاجها الإدارة المركزية في حدود اختصاصها القانوني.

**2- الأعمال المادية الأخرى:** مثل الهدم أو الاستيلاء أو التعدي على مصالح الأشخاص استنادا لنص المادة 9 من القانون العضوي لمجلس الدولة.

المبحث الثالث: اختصاص القاضي الإداري بالدعاوى الإدارية

على الرغم من أن المشرع الجزائري قد أطلق مجال اختصاص القاضي الإداري شبه الكامل باعتماده على المعيار العضوي الذي حددته المواد 800 و 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية سواء فيما تعلق بالمحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، إلا أنه قد عاد من جهة أخرى ليحدد مجال اختصاصه باعتماده أو إتباعه للمعيار الموضوعي الذي عدد مواضع الدعاوى الإدارية وفقا للمادة 801 والمادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وحدد مختلف الأعمال الإدارية الصادرة عن الهيئات الإدارية والتي تدخل ضمن اختصاص القاضي الإداري بمختلف أشكالها وتعدد أنواعها وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المبحث بداية بدعاوى المشروعية وما يدخل ضمنها من دعوى إلغاء دعوى تفسير ودعوى فحص المشروعية.

وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

**المطلب الأول:** اختصاص القاضي الإداري بدعاوى المشروعية.

**المطلب الثاني:** اختصاص القاضي الإداري بدعاوى القضاء الكامل.

### المطلب الأول: الاختصاص بدعاوى المشروعية

لقد منح القاضي الإداري صلاحية الفصل في المنازعة الإدارية التي تنصب مواضيعها على القرارات الإدارية الصادرة عن الإدارة (الدولة، الولاية، البلدية، المؤسسة ذات الصبغة الإدارية) إذ يكون التمكين بالاختصاص للقاضي الإداري إما منصب على مراقبة تلك القرارات الإدارية بالإلغاء متى حركت بصددها دعاوى الإلغاء (أولاً)، أو يكون منصباً على المكنة بالفصل في الموضوع بالتفسير وفحص مشروعيتها للقرارات الصادرة من الأشخاص الإدارية على المستوى اللامركزي والمركزي (ثانياً).

### الفرع الأول: الاختصاص بدعاوى الإلغاء

من بين المجالات التي يكتمل بها قيام اختصاص القاضي الإداري، اختصاصها بدعوى الإلغاء إذ تعتبر من أكثر الدعاوى الإدارية انتشاراً واستعمالاً من جانب المتقاضين وهموما يفسر اهتمام المشرع الجزائري بها بأن خصّها بالكثير من القواعد والأحكام في قانون ا ج م و ا الصادر بموجب القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، وعلى الرغم من أهمية دعوى الإلغاء إلا أن المشرع لم يضع لها تعريفاً في هذا القانون، وحسنا فعل إذ الوضع المعتاد أن يعزف المشرع عن تقديم تعريفات لمصطلحات قانونية.<sup>1</sup> لذلك سنحاول اقتباسه من الفقه أو القضاء، وعليه يمكننا تعريف دعوى الإلغاء.

### أولاً: تعريف دعوى الإلغاء

يمكن أن تعرف دعوى الإلغاء بأنها تلك الدعوى التي تحرك أمام هيئة قضائية إدارية وتستهدف إلغاء القرار الإداري النافذ، والمخالف للقاعدة القانونية وعليه فالمتضرر من القرار هو الذي يطلب القيام بمراقبة مدى مشروعية قرار الإدارة الصادر بإرادتها المنفردة، والحكم بإلغائه كلياً أو جزئياً، وبذلك تستهدف دعوى

<sup>1</sup> أمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط1، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص: 46.

الإلغاء غاية مثلى في تحقيق احترام مبدأ المشروعية، وحماية الصالح العام، وضمان حقوق الأفراد وحياتهم من تعسف الإدارة، بالإضافة إلى الدفاع عن المصلحة الذاتية للطاعن.<sup>1</sup> كما تعرف دعوى الإلغاء بأنها الدعوى القضائية التي ترفع أمام جهة القضاء الإداري للنظر في طلبات ذوي المصلحة بإلغاء القرارات الإدارية لعدم مشروعيتها<sup>2</sup>، فينصب النزاع على أساسها على قرار إداري غير مشروع<sup>3</sup> يطلب فيها إلغاء وإبطال هذا القرار دون أن تمتد من سلطته إلى تعديل القرار أو الحكم بحقوق معينة للطاعون كأصل عام.

أما المشرع الجزائري خرج عن هذه القاعدة القضائية، حيث يمكن أن تمتد سلطة القاضي إلى الفصل والنظر في الطلبات الأخرى لكن يجب أن تكون هذه الدعوى مستوفية للشروط المنصوص عليها قانونا ويجدر الإشارة بأن قضاء الإلغاء في الجزائر قضاء متشعب ومجالاته كثيرة تشمل دعاوى ذات طابع سياسي أو مهني أو مالي أو عمراني وغيرها... وبالرجوع للتشريع العقاري وتحديداً القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتعمير نجد المادة 63 مكنت طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة.<sup>4</sup>

### ثانياً: شروط قبول دعوى الإلغاء

يكتسي تنظيم شروط قبول الدعوى أهمية قصوى في أي قانون لأن من خلاله نتعرف على موقف المشرع في مدى جعل القضاء في متناول الأشخاص.<sup>5</sup> ولقد

<sup>1</sup> بوجادي عمر، المرجع السابق، ص: 98.

<sup>2</sup> سامي جمال الدين، دعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991، ص: 12.

<sup>3</sup> علي خطار الشنطاوي، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الأول، د ط، دار وائل للنشر، الأردن، 2004، ص: 82.

<sup>4</sup> عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 50-51.

<sup>5</sup> لتقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004، ص: 79.



حدد المشرع الجزائري جل الشروط الواجب توافرها لقبول دعوى الإلغاء سواء الشكلية أو الموضوعية.

### 1- الشروط الشكلية

حتى تقبل الدعوى الإدارية لابد من التحقق بوجود الشروط الشكلية الواجب توافرها لقبول دعوى الإلغاء، والتي يقصد بها مجموعة الشروط الواجب توافرها في الدعوى الإدارية حتى تكون مقبولة، للنظر في القرارات الإدارية غير المشروعة قصد إلغائها، وتتخلص هذه الشروط في:

أ- الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى.

ب- شرطي الميعاد وتقديم العريضة.

أ- الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى

نصت المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون، يثير القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو المدعي عليه".

لذلك فإن كل دعوى ترفع أمام القضاء يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانوناً من صفة ومصلحة .

### 1- شرط الصفة

يقصد بالصفة في التقاضي أن يكون المدعي في وضعية ملائمة لمباشرة الدعوى أي أن يكون في مركز قانوني سليم يخول له التوجه للقضاء، ومن المفيد الإشارة أن هناك اتجاه في الفقه يدمج شروط الصفة مع شرط المصلحة، ولقد عرفها البعض بأنها هي الوضعية التي يحتج بها المدعي للقيام بدعواه والتي تأثرت سلباً بالقرار المطعون فيه أمام قاضي الإلغاء.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عياض بن عاشور، القضاء الإداري وفقه المرادفات الإدارية، د ط، مركز النشر الجامعي، 2006، ص: 83.

وقد كتب الأستاذ محيو "يجب أن يتمتع المدعي بالصفة اللازمة لرفع الدعوى أي أن يتمتع بالأهلية القانونية للتقاضي وأن يثبت وجود مصلحة له قائمة للدعوى".<sup>1</sup>

كما كتب الأستاذ عوابدي "أما الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء فهي في هذه الدعوى تندمج وتمتزج بالمصلحة، حيث صاحب الصفة القانونية في رفع دعوى الإلغاء هو نفسه صاحب المصلحة في رفع هذه الدعوى.<sup>2</sup> وبغض النظر عن الخلاف الفقهي حول علاقة شرط الصفة بالمصلحة، إلا أن الاتجاه السائد يذهب إلى إدماج مدلول الصفة في شرط المصلحة في نطاق دعوى الإلغاء، وذلك بسبب أنه ليس من الضروري أن تستند المصلحة المبررة لقبول الدعوى إلى حق اعتدى عليه ولهذا نجدهما يندمجان في دعوى الإلغاء.<sup>3</sup> بحيث تتوافر الصفة كلما وجدت مصلحة شخصية مباشرة لرافع الدعوى.<sup>4</sup>

غير أنه إذا كانت الصفة تندمج مع المصلحة في الحالات التي يكون فيها رافع الدعوى هو صاحب المصلحة فإنها تعتبر شرطاً قائماً في الحالات التي يكون فيها رافع الدعوى هو النائب قانوناً أو اتفاقاً عن صاحب المصلحة، مثل حالات رفع الدعوى عن شخص معنوي وهنا تتميز الصفة عن المصلحة بحيث يجب تحديد صفة رافع الدعوى لمعرفة إذا كان يملك أن يمثل صاحب المصلحة تمثيلاً قانونياً أم لا.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز الحق و بيود خالد، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992، ص: 78.

<sup>2</sup> عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، د ط، المؤسسة الجزائرية للطباعة، الجزائر، 1988، ص:.

<sup>3</sup> سليمان محمد الطماوي، قضاء الإلغاء، ط 6، دار الفكر العربي للطباعة، القاهرة، 1986، ص: 49 وما بعدها.

<sup>4</sup> عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 1996، ص: 489.

<sup>5</sup> محمود سامي جمال الدين، القضاء الإداري، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2006، ص: 138.

2- شرط المصلحة: من القواعد المستقر عليها قانوناً وفقهاً وقضاءً، أنه لا دعوى دون مصلحة (pas d'intérêt d'action)<sup>1</sup>، قد أدى زهاب مجلس الدولة الفرنسي في نهجه إلى تيسير شروط قبول دعوى الإلغاء والتوسيع في مفهوم المصلحة التي تبرر قبول الطعن بالإلغاء في القرارات الإدارية المخالفة لمبدأ المشروعية، إلى جدل فقهي كبير في فرنسا حول طبيعة دعوى الإلغاء.

يكفي بالنسبة لمن قال أنها دعوى حسية، توافر مصلحة عامة حتى يحق لكل مواطن رفعها أمام القضاء الإداري، فهي الفائدة التي يجنيها محرك الدعوى الإدارية بالإلغاء من وراء مباشرة دعواه<sup>2</sup> ويعود للقاضي الإداري تقدير المصلحة مع مراعاة تاريخ المصلحة والعمل المطعون فيه والنتيجة المسطرة من قرار القاضي والطلبات المطروحة في العريضة<sup>3</sup>.

ومن خصائص تحديد المصلحة أن تكون أكيدة، أي تنصب آثارها على المدعي ففي دعوى الإلغاء الطاعن في القرار الإداري هو المتضرر منه والذي تم المساس بمركزه القانوني.

من خصائص المصلحة أيضاً أن تكون شخصية، أي أن القرار الإداري قد أثار في رافع الدعوى تأثيراً مباشراً<sup>4</sup>، ومن ثم لا يجوز قبول دعوى الإلغاء من شخص لا تتوافر فيه المصلحة الشخصية المباشرة في القرار المراد إلغاؤه<sup>5</sup>، كما أن تكون المصلحة حاضرة ومتواجدة وهو ما اصطلح عليه المشرع الجزائري بمصطلح قائمة أو محتملة، يشترط كذلك أن تكون تلك المصلحة قانونية ومشروعة<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، د ط ، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص: 63.

<sup>2</sup> بوجادي عمر، المرجع السابق ص: 103

<sup>3</sup> رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،

2004، ص: 103.

<sup>4</sup> حسين مصطفى حسن، القضاء الإداري، د ط ، دار المطبوعات الجزائرية ، الجزائر، 1993، ص: 03.

<sup>5</sup> بوجادي عمر، المرجع السابق ، ص: 104.

<sup>6</sup> لنتقار بركاهم سمية، 2004، ص: 322.

### 3- شرط الأهلية

دعوى الإلغاء دعوى قضائية يشترط في رافعها جميع الشروط المطلوبة لرفع الدعوى بصفة عامة، ومنها أن يكون لرافع الدعوى أهلية التقاضي ويقصد بأهلية التقاضي صلاحية الشخص لمباشرة الإجراءات أمام القضاء باسمه أو لمصلحة الآخرين.<sup>1</sup>

كما يقصد بها المكنة أو القدرة على مباشرة دعوى، وعادةً ما يميز بين الشخص الطبيعي والشخص المعنوي، فالشخص الطبيعي طبقاً للمادة 40 من القانون المدني لا يكون أهلاً لمباشرة حقوقه المدنية إلا إذا بلغ سن الرشد، وكان متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه وفي حالة فقد الأهلية أو نقصها تطبق أحكام القانون المدني وقانون الأسرة<sup>2</sup>، وعليه يجب أن يتولى الطعن بالإلغاء الولي أو الوصي بالنسبة للقاصر، أو القيم بالنسبة للمحجور عليه.<sup>3</sup>

أما الشخص المعنوي العام أو الخاص فطبقاً للمادة 50 من القانون المدني يتمتع بحق التقاضي مهما كان نوعه، كما تنص المادة نفسها على تعيين نائب يعبر عن إرادته، وهكذا فإن النصوص والقوانين الأساسية عادة ما تميز بين من يعبر عن تلك الإرادة ويتمتع بأهلية التقاضي نيابة عن الشخص المعنوي.

وقد نصت المادة 828 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "مع مراعاة النصوص الخاصة عندما تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسة العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً في الدعوى بصفة مدعى أو مدعى عليه، تمثل بواسطة الوزير المعني، الوالي، رئيس المجلس الشعبي البلدي على التوالي، والممثل القانوني بالنسبة للمؤسسة ذات الصبغة الإدارية.

<sup>1</sup> محمد علي أحمد محمد الصغيري، القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور المحاكم في إلغاءه، ص: 220.

<sup>2</sup> أنظر المواد 42، 43، 44 من القانون المدني والمواد 81 إلى 125 من قانون الأسرة.

<sup>3</sup> محمد الصغيري بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، المرجع السابق، ص: 68.

وبذلك فأهلية التقاضي شرط لقبول الطعن بالإلغاء سواء كان ذلك الطعن مقدماً من شخص طبيعي أو شخص اعتباري، فالشخص الطبيعي تثبت له أهلية التقاضي عند بلوغه سن الرشد ويمكن رفعها نيابة عن ناقص الأهلية، أما بالنسبة لأهلية الشخص الاعتباري فإنه يصبح للهيئات والجمعيات أهلية التقاضي لاكتسابها الشخصية المعنوية فتقاضي بواسطة ممثلها القانوني.<sup>1</sup>

### ب- شرطي الميعاد وتقديم العريضة

تتميز المنازعات الإدارية لاسيما دعوى الإلغاء بالطابع الخاص للمواعيد المفروضة على أطراف النزاع، لحماية المتقاضين والإدارة لهذا وضع المشرع قواعد تنظم شرط الميعاد في دعوى الإلغاء حسب النظام القانوني الذي يحددها وهي مختلفة باختلاف القواعد التي تحكمها<sup>2</sup>. وترفع دعوى الإلغاء خلال مدة معينة، حيث يتسم الميعاد بخصائص محدودة كما أشار قانون الإجراءات المدنية والإدارية إلى كيفية حساب الميعاد وتحديده.

**1- أجل رفع الميعاد:** بالرجوع إلى القانون 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجده قد حدد آجالاً للدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية والدعوى المرفوعة أمام مجلس الدولة، الأولى حددتها المادة 829 من قانون 08-09 والمقدرة بأربعة أشهر تسري من تاريخ تبليغ القرار الفردي أو من تاريخ نشر القرار التنظيمي، إذ يجوز خلال هذه المدة وقبل رفع الدعوى تقديم تظلم إداري للجهة الإدارية مصدرة القرار، وفي حال سكوتها يستفيد المتظلم من شهرين ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار لرفع الدعوى أمام المحكمة، أما إذا ردت فأجل شهرين يسري من تاريخ تبليغ الرد، أما الثانية أي فيما يتعلق بمجلس الدولة فقد حدد الأجل المادة 901 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي أحالت الميعاد للمادتين 829 و 832 السالفة الذكر وبالتالي فأجل رفع الدعوى 4 أشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره ما لم يوجد نص خاص يقضي بغير ذلك (مثلاً: قانون نزع الملكية يحدد

<sup>1</sup> د. مسعود شيعوب، المرجع السابق، ص: 322-323.

<sup>2</sup> رشيد خلوفي، المرجع السابق، ص: 182.

ميعاد رفع الدعوى في مجال الطعن في قرارات التصريح بالمنفعة العمومية بشهر واحد من تاريخ تبليغ أو نشر القرار.

**انتهاء الميعاد:** يترتب على انتهاء الميعاد سقوط الحق في الدعوى فعندما ينتهي ميعاد الدعوى يكون القرار المراد إلغاؤه وأي دعوى تخالف ذلك تجابه بعدم قبولها شكلاً وفي أية مرحلة كانت عليها الدعوى.<sup>1</sup>

**تحديد الميعاد:** القاعدة أنه لا يحتج بميعاد الدعوى على المتقاضى. إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه.<sup>2</sup> ويمكن أن يمدد الميعاد حالات معينة بعض هذه الحالات نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية صراحة وبعضها كرسست من طرف الاجتهاد القضائي<sup>3</sup> وتتمثل حالات التمديد في حالات القطع المتمثلة في: القوة القاهرة أو الحادث المفاجئ، وفاة المدعي أو تغير أهليته وطلب المساعدة القضائية والطعن أمام جهة قضائية إدارية غير مختصة.

**2- تقديم العريضة:** اشترط المشرع خصوصيات معينة في عريضة الدعوى الإدارية التي ترفع أمام المحكمة الإدارية، بنصه في المادة 815 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ما يلي: "مع مراعاة أحكام المادة 827 أدناه ترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية بعريضة موقعة من محام".

وتنص المادة 816 من ذات القانون على ما يلي: يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من هذا القانون وتتمثل هذه البيانات في:

1- الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.

2- اسم ولقب المدعي.

<sup>1</sup> عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة العامة والقانون الإداري، المرجع السابق، ص: 183.

<sup>2</sup> تنص المادة 831 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09 على ما يلي: "لا يحتج بأجل الطعن المنصوص عليه في المادة 829 أعلاه، إلا إذا أشير إليه في تبليغ القرار المطعون فيه"

<sup>3</sup> د. مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص: 382.

3- اسم ولقب المدعى عليه وموطنه فإن لم يكن موطن معلوم فأخر موطن له.

4- الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي.

5- عرض موجز لوقائع الدعوى والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها.

6- الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى.

ولقد تشدد المشرع في هذه البيانات ورتّب على عدم وجودها رفض الدعوى شكلاً.

2- **الشروط الموضوعية:** المتعارف عليه في القواعد العامة أن كل قرار إداري تفترض فيه الشرعية ويكون صادراً وفقاً للقانون<sup>1</sup>، وعليه فمن يريد المطالبة بإلغائه أن يثبت عكس ذلك أمام القضاء الإداري كمدع، والإدارة صاحبة القرار كمدعى عليها، فالأصل في القرارات الإدارية أنها تكون مشروعة، وما على الطاعن إلا إثبات أوجه عدم مشروعية القرار الإداري وبيان العيوب التي لحقت به، سواء كانت مخالفة لقاعدة دستورية، أو تشريع عادي، أو فرعي، أو كانت مخالفة لقاعدة عرفية إدارية وملزمة أو مخالفة لمبدأ قانوني إداري ملزم أو مبدأ قانوني عام كشف عنه القضاء<sup>2</sup>، ويمكن تقسيم عدم المشروعية إلى عيب عدم الاختصاص والشكل (أولاً)، ثم عيوب مخالفة القانون وإساءة استعمال السلطة والانحراف بها وعيب السبب (ثانياً).

<sup>1</sup> أعاد علي محمود العيسوي، القضاء الإداري، د ط ، دار وائل للنشر ، د ب ن ، 1998 ص: 206.

<sup>2</sup> نفس المرجع ، ص: 204.

أولاً: عيب عدم الاختصاص والشكل

أ- عيب عدم الاختصاص: يقوم القانون العام على فكرة الاختصاص الممنوحة لرجال الإدارة وتعتبر هذه الفكرة من نتائج مبدأ الفصل بين السلطات<sup>1</sup>، وهذا العيب ومن أهم العيوب وهو أول عيب اعترف به مجلس الدولة الفرنسي<sup>2</sup>. إذ تكون القرارات الإدارية صحيحة ومشروعة عندما تصدر عن الهيئات الإدارية التي تختص بها، لذلك يفترض أصلاً فيكل موظف لدى الشخص الإداري العام أن يزاول اختصاصاته الوظيفية المنوطة به على الوجه الصحيح<sup>3</sup>. فإذا صدر قرار إداري عن هيئة أو موظف لا يملك سلطة إصداره فإن ذلك يؤدي إلى عدم مشروعيته ويصبح مشوباً بعيب عدم الاختصاص ما يجعله عرضة للإلغاء أمام الجهة القضائية الإدارية<sup>4</sup>، ومثال ذلك أن يصدر قرار إسقاط الانتفاع من رئيس المجلس الشعبي الولائي في حين هو من اختصاص الوالي، غير أن عيب عدم الاختصاص لا يتحقق إلا إذا تصرف أحد الأعوان في حدود ما تم تفويضه به، حيث قضى مجلس الدولة أنه يجوز لمدير الفلاحة المفوض من طرف الوالي القيام بالإجراءات المسبقة في إطار معاينة إهمال المستثمرة، وأن مدير الفلاحة هو مدير تنفيذي للولاية وبالتالي لا يمكن الاحتجاج بعدم الاختصاص، فهذا على سبيل المثال.

وعليه فعيب عدم الاختصاص هو قيام شخص غير ذلك الشخص المخول له سلطة إصدار قرار إداري أو عمل قانوني طبقاً للقانون، وقد عرفه الفقيه "طعيمة الجرف" بأنه: "العيب الذي يصيب القرار الإداري بسبب صدوره ممن لا يملك القدرة

<sup>1</sup> خالد خليل الطاهر، القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب الثاني، ط 1، دار المسيرة للنشر و التوزيع و الطباعة، عمان، 1997، ص: 129 .

<sup>2</sup> سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص: 380.

<sup>3</sup> بوجادي عمر، المرجع السابق، ص: 122-123.

<sup>4</sup> Rachid Zouaimia et Marie Chritimes Rouanlt, Droit Administratif, Berti édit, Alger, 2007, P :258.



القانونية على إصداره، سواء كان هذا الشخص يحمل صفة الموظف العام أو لا يحمل هذه الصفة.<sup>1</sup>

في حين عرفه الفقيه: "محمود عاطف البنا" على أنه عدم القدرة قانوناً على مباشرة عمل إداري معين، نظراً لضرورة صدوره من عضو أو هيئة أخرى.<sup>2</sup>

وما نستشف من هذه التعريفات أن عيب عدم الاختصاص هو أول حالة تفتح الباب إلى دعوى الإلغاء، فهو أكثر تناقضاً مع فكرة النظام المسلم به من طرف التعريفات الإدارية لأنه موزع للاختصاصات.<sup>3</sup> كما أن هذا العيب من أكثر العيوب التي يمكن أن تعيب القرار الإداري وهو من النظام العام يمكن أن يثيره القاضي من تلقاء نفسه.<sup>4</sup> ويتخذ ثلاث صور متفق عليها فقها وقضاءً وهي:

**1- عدم الاختصاص الموضوعي:** يقصد به أن يصدر الموظف أو هيئة قراراً من اختصاص موظف أو هيئة إدارية أخرى،<sup>5</sup> وعندما يحدد القانون اختصاص الموظف أو الهيئة بموضوعات معينة فيصدر القرار من شخص غير مختص في غير الموضوعات التي يحددها القانون.<sup>6</sup>

**2- عدم الاختصاص الزمني:** هو أن يقوم أحد رجال الإدارة بمزاولة الاختصاص دون مراعاة القيود الزمنية والموضوعية، فمثلاً المجالس المنتخبة لها مدة معروفة وأدوار انعقادها محددة، عليها أن تحترمها ومخالفتها تؤدي إلى إلغاء

<sup>1</sup> طعيمة الجرف، رقابة القضاء لأعمال الإدارة العامة، قضاء الإلغاء، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1985، ص: 240.

<sup>2</sup> محمود عاطف البنا، المرجع السابق، ص: 69.

<sup>3</sup> حسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص: 69.

<sup>4</sup> أحمد محيو، المنازعات الإدارية، المرجع السابق، ص: 180.

<sup>5</sup> سعاد الشقاوي، دروس في دعوى الإلغاء، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980، ص: 43.

<sup>6</sup> Dabboxh Charles et Ricci Jean, Claude, Contentieux administration, 7<sup>eme</sup> edition, Dallors, Paris, 1999, PP : 675-676.

القرار الذي يصدر على خلافها<sup>1</sup>، وعلى هذا الأساس بنيت قاعدة عدم رجعية القرارات الإدارية بأن قواعد الاختصاص تحول دون الرجعية والأرجاء.<sup>2</sup>

**3- عدم الاختصاص المكاني:** يقصد به أن يصدر رجال الإدارة قراراً يمتد أثره إلى خارج الحدود الإقليمية لمزاولة اختصاصه، فإن المشرع كثيراً ما يحدد النطاق المكاني، الذي لا يجوز لرجل الإدارة أن يتعداه حتى يمارس اختصاصه.<sup>3</sup>

**ب- عيب السبب والغاية:** يملك القاضي الإداري سلطة إلغاء القرار الإداري إذ ما تم إصداره دون سبب قانوني أو واقعي يبرره أو انحراف عن الغاية التي يستهدفها النشاط الإداري.<sup>4</sup>

والسبب في القرار الإداري هو الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار أو الدافعة لتدخل الإدارة لإصداره، فيجب أن يكون القرار الإداري مستنداً إلى سبب قانوني أو واقعي يبرر إصداره ليكون مشروعاً موجوداً وقائماً وقت صدور هذا القرار،<sup>5</sup> أما عيب الغاية فيما أن النشاط الإداري يستهدف بصفة عامة تحقيق أغراض وغايات معينة تتجلى في تسيير المرافق العامة، وكل خروج عن تحقيق هذه الأهداف يعد انحرافاً عن الغاية التي يستهدفها النشاط الإداري فإن عيب الغاية يتحقق عندما تستخدم الإدارة سلطتها في إصدار القرار الإداري لتحقيق غرض أو مصلحة غير مشروعة والقاعدة أن الموظف في الإدارة مقيد بأن لا يسعى إلا إلى تحقيق الغايات الممنوحة له من طرف المشرع، فتتقيد الإدارة بالقانون وتلتزم باحترامه حفاظاً على حقوق الأفراد وحررياتهم، ومن ثمة فهي ملزمة بأن تكون غاية

<sup>1</sup> مسلم عبد الرحمان، آليات وأساليب منهجية القاضي الإداري في تقدير مدى شرعية التصرفات الإدارية الاتحاد، مجلة تصدر عن منظمة المحامين الجزائريين، منطقة سيدي بلعباس، العدد الثالث، 2011، ص: 240.

<sup>2</sup> محمد الشافعي أبو راس، القضاء الإداري، د ط، مكتبة النصر، الزقازيق، د س ن، ص 168.

<sup>3</sup> سليمان محمد الطماوي، المرجع السابق، ص: 180.

<sup>4</sup> حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، د ط، الدار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص: 96.

<sup>5</sup> النقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص: 79.

قراراتها متفقة مع التي يحددها القانون، حيث الأصل في القرارات أنها تهدف تحقيق المصالح العامة.<sup>1</sup>

**ج- عيب مخالفة القانون:** ويقصد بهذا العيب، أن يكون القرار الإداري معيباً في فحواه، أي بمعنى أن يكون الأثر المترتب على القرار الإداري، غير جائز وغير ممكن تحقيقه فعلاً وحتى يكون القرار الإداري صحيحاً في محله، يتعين أن يكون هذا المحل ممكناً من جهة وأن يكون جائزاً قانوناً من جهة أخرى، ومن ثم القرار الذي لا يحتوي على هذين الشرطين يكون معيباً في محله.

**د- عيب الانحراف في استعمال السلطة:** بما أن الإدارة تتمتع بامتيازات وصلاحيات واسعة، فإنه يمنع أن تستعمل هذه الصلاحيات إلا بهدف تحقيق المنفعة العامة<sup>2</sup>، فالمشرع خص حماية للفرد الذي لحقته أضرار ناتجة عن انتهاك حقوقه، فيعد الطعن في الانحراف الأكثر فعالية لحماية الحقوق والحريات الأساسية<sup>3</sup> وفي فرنسا نجد أن دور القاضي الإداري محوري، من خلال العمل على فرض احترام القانون، وعدم تعدي الإدارة العامة على الحدود المرسومة لها.<sup>4</sup>

ويكون هناك انحراف في استعمال السلطة، عندما تستعمل الإدارة سلطتها طبقاً لحرفية القانون، ولكن تبتغي هدفاً غير الهدف الذي تطلبه سلطاتها الممنوحة ويعرف الانحراف على أنه عندما تستهدف الإدارة بقرارها الصادر عنها غرضاً غير الذي قصده المشرع، ويمكن أن يكون العيب منفصلاً عن نشاط الإدارة أو متصلاً بها.

**هـ- عيب الشكل:** ويقصد بعيب شكل القرار الإداري ذلك الإطار، أو القالب، أو الصورة التي تحدد وترسم الوجه الذي يبرز إرادة الإدارة في إصدار القرار

<sup>1</sup> عبد الغني بسيوني عبد الله، المرجع السابق، ص: 341.

<sup>2</sup> Debbach Charles et Ricci, Clande, O.P-cit, P : 43.

<sup>3</sup> Morin André, Droit administratif, 3<sup>ème</sup> édition, Paris, 2004, P : 86.

<sup>4</sup> Vlachos Georges, les Principes généraux du droit administratif, Etipa Paris, 1993, PP : 66-67.

الإداري<sup>1</sup>. وعليه إذا صدر القرار الإداري دون التزام الإدارة بالشكل الذي ينص عليه القانون ودون إتباع الإجراءات المحددة قانوناً، يصيب القرار عيب الشكل ويجعله قابلاً للإلغاء لعدم مشروعيته الشكلية<sup>2</sup>، والإجراءات الشكلية المطلوبة في القرار الإداري عبارة عن ضمانه لتحقيق المصلحة العامة للأفراد وضمان حرياتهم حسب قول الفقيه الألماني "أهرنج" الذي يقول "تعد الشكليات والإجراءات الأخت التوأم للحرية، وهي العدو للحدود للتحكم والاستبداد"<sup>3</sup>. ويعرفه الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنه "عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية أو بمخالفتها جزئياً<sup>4</sup>، أي أنه هناك شكليات جوهرية وثانوية، تتبع في إصدار القرار الإداري حتى يكون مطابقاً للقواعد القانونية الذي تناوله بالتنظيم.

### الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري بدعوى التفسير وفحص المشروعية

يختص القاضي الإداري بالنظر في دعاوى التفسير وفحص المشروعية باعتبارهما وسيلتين قضائيتين تنصان على تفسير وفحص مدى مشروعية القرارات الإدارية الصادرة عن الدولة، الولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذا الطابع الإداري، وتتحقق دعوى التفسير في حالة رفعها من قبل متقاضي يطالب بتفسير القرارات الإدارية الصادرة من الأشخاص الإدارية العامة وإزالة الغموض الذي شابها فجعلها مبهمة (أولاً)، أما دعوى فحص المشروعية فتتحقق من خلال تحريكها من قبل المتقاضي إذ يطالب فيها بفحص مدى مشروعية قرار إداري صادر من شخص إداري عام يلبسه غموض في مدى صحته، في التكوين والمطابقة الشرعية للنصوص القانونية التي تتعلق به (ثانياً).

<sup>1</sup> فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في ظل الاتجاهات الحديثة، د ط، د د ن، 1978، ص: 58.

<sup>2</sup> مصطفى أبو زيد فهمي، القانون الإداري، ط3، د د ن، د س ن، ص: 20.

<sup>3</sup> سامي جمال الدين وإبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول القانون الإداري، د ط، د د ن، 2002، ص: 416.

<sup>4</sup> سليمان محمد الطماوي، قضاء الإلغاء، المرجع السابق، ص: 733.

## أولاً: دعاوى التفسير

إن دعوى التفسير هي الدعوى التي يطلب من خلالها رافعها من القاضي الإداري، إعطاء المعنى الحقيقي والمدلول الصحيح للقرار الإداري، وبيان مدى مطابقته للقانون، بحيث يقتصر دور القاضي على ذلك دون أن يحكم بالإلغاء أو التعويض<sup>1</sup>، ومن هنا فإن سلطة القاضي في هذه الدعوى تنحصر في تفسير العبارات الغامضة التي حملها القرار وأشار إليها صاحب المصلحة في عريضة افتتاح الدعوى، ذلك أن العبارة متى كانت غامضة يفترض أنها تكون محلاً لتفسيرات مختلفة فتتمسك جهة الإدارة بتفسير معين تراه من وجهة نظرها صائباً وسليماً. وخلاف ذلك يتمسك صاحب المصلحة بتفسير آخر يخدم مصالحه، وإذا تعارضت المصالح فلا مفر من اللجوء للقضاء كجهة محايدة ليعطي التفسير الحقيقي الواجب الاعتماد عليه، وهذا لن يكون إلا من خلال دعوى التفسير علماً أنه ليس القرار الإداري وحده يتضمن عبارات غامضة بل التشريع أحياناً وكذلك أحكام القضاء مما يضطر معه صاحب المصلحة لرفع دعوى تفسيرية<sup>2</sup> ويجدر الإشارة أن رفع دعوى التفسير يطرح في حالتين هما:

### 1- دعوى التفسير المباشرة

يتم تحريك الدعوى المباشرة أمام جهات القضاء الإداري حسب ما تقتضيه تقنية قواعد الاختصاص الإقليمي، مع مراعاة الشروط والإجراءات المطبقة أمام الدعاوى القضائية الأخرى والتي تطرقنا إليها في دعوى الإلغاء مثل الصفة المصلحة الأهلية، إضافة إلى ذلك القرار الإداري الملتبس بشأنه كأحد شروط صحة رفع دعوى تفسير أمام القاضي الإداري وعليه فدعوى التفسير دعوى إدارية ترفع مباشرة أمام القاضي الإداري لغرض توضيح عمل قانوني أو مقرر قضائي إداري لتفادي صعوبة تنفيذه، وتتميز دعوى التفسير المباشر بجملة من الشروط يمكن أن تجملها فيما يلي:

<sup>1</sup> سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص: 56.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص: 56.

أ- شرط وجود قرار إداري

يتفحص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجدها تناولت القرارات الإدارية التي تخضع لاختصاص المحاكم الإدارية بالتفسير حول الغموض الذي يشوبها وهي قرارات الولاية، والمصالح غير الممركزة للدولة على مستوى الولاية، وقرارات البلدية، والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية، وقرارات المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية، أما بالنسبة لمجلس الدولة فنجد المادة 901 من نفس القانون تحدّد القرارات التي تخضع لاختصاصه بالتفسير مجملة في جميع القرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية والهيئات العمومية الوطنية والمنظمات المهنية الوطنية.

ب- شرط غموض القرار الإداري<sup>1</sup>

وهي الخاصية التي تميز دعوى التفسير، الإداري عن دعاوى الأخرى، لأن الدعوى لا تقبل إلا إذا كان التصرف الإداري والمقصود به القرار الإداري هنا مشوبا بالغموض، والإبهام الحقيقي في محتوى الألفاظ وترتيبها اللغوي، أو عدم قدرة تقريب عمل قانوني انفرادي بعمل قانوني آخر، قصد توضيح المقصود من المعنى الحقيقي والصحيح للقرار الإداري.

ج- وجود خلاف قائم وحالي

إذ لا بد من خلاف قائم وحالي حتى لا تتحول هذه الدعوى إلى وسيلة يسعى من خلالها المدعي إلى استشارة القاضي قانونيا، ومن ثم فلقد اشترط القضاء الإداري ضرورة وجود خلاف قائم وحالي بين أطراف الدعوى.<sup>2</sup>

كما يجدر الإشارة إلى أن دعاوى التفسير تخضع للشروط المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية (الصفة، المصلحة، الأهلية) وتختلف الجهة التي ترفع أمامها باختلاف العمل محل دعوى التفسير فإذا كان قرارا أو عقدا إداريا

<sup>1</sup> مجلس الدولة، الغرفة الأولى، ملف رقم 012355 بتاريخ 2003/04/15، مجلة مجلس الدولة، عدد 8، سنة 2006، ص ص: 178-179.

<sup>2</sup> سعيد بوعلي: المرجع السابق، ص: 139.

يرفع حسب قواعد الاختصاص بين المحاكم الإدارية ومجلس الدولة كدرجة أولى وأخيرة، أما إذا كان عملاً قانونياً يرفع أمام المحكمة الإدارية إن صدر عن إدارة لا مركزية أو مؤسسة عمومية ذات طابع إداري أو أمام مجلس الدولة إن صدر عن سلطة إدارية مركزية أو هيئة عمومية وطنية أو منظمة مهنية وطنية وإذا كان مقرر قضائي يرفع أمام الجهة القضائية الإدارية التي أصدرته حسب المادة 286 من قانون إج م و إ.

### 2- التفسير عن طريق الإحالة

إذا ترفع دعوى التفسير بطريق الإحالة القضائية في حال الفصل في دعوى مدنية، فهنا عند ما يثار الدفع بخصوص القرار وتباين التفسيرات يتم وقف النظر في الدعوى المدنية لحين الفصل في الدعوى الإدارية وتعتبر الحالة الثانية في تحريك دعوى تفسير الأعمال القانونية التي تصدر عن السلطات الإدارية، وعليه فإنه يقصد بهذه الدعوى الطريقة الغير مباشرة لتحريك دعوى التفسير الإدارية والتي تحال عادة من عملية نزاعية تكون حالة وقائمة بالنظر والفصل في دعوى قضائية أصلية عادية من قبل جهات القضاء العادي.<sup>1</sup>

إذا فدعوى التفسير بعد الإحالة تطرح مبدئياً بالنسبة للدعوى المرفوعة أمام القاضي العدلي، غير انه وانطلاقاً من أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن أن تطرح هذه الدعوى في حالتين هما:

الحالة الأولى: وتتمثل في رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية كأول درجة وتم خلال الخصومة إثارة تفسير عمل قانوني صادر عن سلطة إدارية مركزية يعود لاختصاص مجلس الدولة، فبالرجوع إلى المادتين 801 و 901 من (ق إج م و إ) والمادة 807 التي اعتبرت الاختصاص النوعي للجهات القضائية الإدارية من النظام العام فإنه لا بد على المحكمة الإدارية أن تطلب برفع دعوى تفسير هذا

<sup>1</sup>بوجادي عمر، المرجع السابق، ص: 142.

النص أمام مجلس الدولة.<sup>1</sup> وأن تؤجل الفصل في القضية المطروحة أمامها إلى حين صدور مقرر قضائي من مجلس الدولة

الحالة الثانية: وهي عكس الحالة الأولى ذلك أن دعوى الإلغاء ترفع أمام مجلس الدولة،<sup>2</sup> ويثار أثناء الخصومة تفسير عمل عائد لاختصاص المحكمة الإدارية هنا يطلب القاضي رفع دعوى التفسير أمامها ويقف الفصل في القضية لحين صدور قرار قضائي من المحكمة الإدارية.

وتتميز دعوى التفسير عن طريق الإحالة بمجموعة من الشروط لاسيما تلك الشروط المتعلقة برفع دعوى إدارية (الصفة، المصلحة، التمثيل بمحامي الآجال العريضة...) بالإضافة إلى بعض الشروط الخاصة نوجزها فيما يلي:

أ- شرط وجود حكم قضائي بالإحالة: إذ كانت دعوى التفسير المباشرة يشترط فيها القرار المبهم والغامض في هذه الدعوى بالإضافة إلى القرار الإداري المبهم تتطلب توافر حكم قضائي صادر من هيئة قضائية عادية أصلا كانت المختصة بالدعوى العادية الأصلية والتي قام من أجلها الدفع بالغموض في القرار الإداري.<sup>3</sup>

ويجب أن يحتوي حكم الإحالة القضائية بالتفسير على مجموعة من الشروط هي:

1- أن يكون حكم الإحالة القضائية بالتفسير مؤسسا على نزاع حقيقي بين أطراف الدعوى.

2- أن تبقى الدعوى الأصلية قائمة ولم تتعرض للسقوط عن طريق التقادم أو التنازل أو غير ذلك من طرف نهاية الدعوى.

3- أن يكون حكم الإحالة القضائية لتحريك دعوى التفسير الإدارية هو محل الإحالة القضائية.

<sup>1</sup> نفس المرجع ، ص: 142.

<sup>2</sup> سعيد بوعلي: المرجع السابق، ص: 140.

<sup>3</sup> Debbash charle, contentienx, adminestreatif, op- cit, p818.



4- يجب أن يتطابق مضمون وطلب التفسير بواسطة الإحالة القضائية مع مضمون الحكم بالإحالة القضائية.<sup>1</sup>

ب- شرط تقديم طلبات متعلقة بالتفسير: يشترط من المدعي في دعوى التفسير بعد الإحالة أن يقدم عريضة افتتاحية تحتوي على طلبات تقتصر على تفسير القرار الإداري محلّ الدّعى، وهذا حسب ما جاء في المقرر القضائي بالإحالة.<sup>2</sup>

ج- شرط وجود قرار إداري مبهم: فدعوى التفسير بالإحالة تشترك مع الدّعى المباشرة في ضرورة وجود قرار إداري ملتبس حوله ويحتاج إلى تفسير الغموض الذي يشوبه.

وفي الأخير سنحاول إلقاء الضوء على سلطة القاضي الإداري في كل من الدعاوى المباشرة أو المحالة ذلك أنها تنحصر في تقديم تفسير للعبارات المشار إليها في ملف الدّعى ولا تمتد إلى إعدام القرار المطعون فيه أو إقرار تعويض لصالح المدّعي، أو تغيير مادة من المواد إذا تعلق الأمر بعقد إداري أو تعديل المقرر القضائي وإلا خالف حجية، الشيء المقضي فيه كما يمكن للقاضي الإداري رفض دعوى التفسير بعد الإحالة إذا لم تقدم في الآجال المحددة في مقرّر الإحالة القضائي أو في حال إلغاء أو سحب القرار الإداري محل دعوى التفسير أو إلغاء مقرّر الإحالة.

### ثانيا: دعاوى فحص المشروعية

هذه الدّعى نص عليها قانون الإجراءات المدنية والإدارية في المادتين 801 و 901 منه إذ يقصد بها الدعوى التي يقوم من خلالها رافعها بطلب تقدير مشروعية العمل القانوني الصادر عن السلطة الإدارية ما إذا كان مطابقا ومتفقا مع القانون أم لا، إذ يقتصر دور القاضي الإداري في هذه الدّعى على إعلانه لمشروعية القرار أو عدمها دون أن يتمكن من

<sup>1</sup>Debbash charle, contentieux, admimistratif, op, cit p 818.

<sup>2</sup>سعيد بوعلي، المرجع السابق، ص 142.

إلغائه أو تعديله ودعوى فحص المشروعية خلافا لدعوى التفسير يقتصر مجالها على القرارات الصادرة عن السلطة الإدارية والعقود التي تبرمها دون المقررات القضائية التي يتم تقدير سلامتها عن طريق الطعن الإداري، وهذه الدعوى قضائية خالصة بغض النظر عن الجهة التي تحركها كونها طريقة قضائية تستوجب إتباع إجراءاتها، وتطبيقاتها لكل من أراد الطعن في مشروعية القرارات الصادرة عن الإدارة ولدعوى فحص المشروعية أيضا طريقتان لتحريكها إما عن طريق الدعوى المباشرة أو عن طريق الإحالة القضائية.

### 1- شروط دعوى فحص المشروعية

حتى تقبل دعوى فحص المشروعية التي تحرك ضد القرارات الإدارية، لا بد من توافر مجموعة من الشروط مثلها مثل أية دعوى تحرك أمام القضاء الإداري وهذه الشروط هي نفس الشروط التي تعرّضنا إليها في دعوى الإلغاء.

- محل دعوى تقدير المشروعية: إذ ترفع ضد القرارات الإدارية والعقود الإدارية فقط.

- الصفحة والمصلحة: المنصوص عليهما في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية

- شرط الأجل: فدعوى تقدير المشروعية كدعوى التفسير لا يتقيد رافعها بالميعاد المنصوص عليه في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- التمثيل: وتطبق أحكام المادتين 827-829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

- العريضة الافتتاحية: وتخضع لمقتضيات المادة 816 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالإضافة إلى ذلك لا بد من توفر شروطها.

- عيب القرار الإداري لانعدام المشروعية: إذ يعتبر عيب يصيب القرار الإداري، ويخضعه لرقابة القضاء الإداري متى حام الشك حوله لانعدام مشروعيته.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> عمر بوجادي: المرجع السابق، ص: 145.

## 2- دور وسلطة القاضي الإداري في دعوى تقدير المشروعية

إنّ قاضي الفحص لا تمتد يده إلى إلغاء القرار الإداري المطعون فيه بل يتوقف عند إبراز وجه المشروعية من عدمها، أي إعلان موقف هيئة الحكم من مشروعية القرار دون الغاية أو التعويض عنه فطالما طلب المدعي في عريضته فحص المشروعية لا يجوز للقاضي أن يحكم بأكثر مما طلب.

فبعد قيام القاضي بفحص ومعاينة القرار من حيث مطابقته للقانون أو لا يقوم بالتصريح إما: بمشروعية القرار المطعون فيه إذا كانت أركانه مطابقة وموافقة للنظام القانوني السائد أو عدم مشروعية القرار المطعون فيه إذا كان مشوب يعيب من العيوب ويكون ذلك في كلتا الحالتين بمقرر قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري بدعوى القضاء الكامل

بالإضافة إلى اختصاص القاضي الإداري بدعوى الإلغاء والتفسير وفحص المشروعية ضدّ القرارات الإدارية الصادرة عن الجهات الإدارية منح المشروع الجزائي الاختصاص في النظر والفصل في دعاوى التعويض (الفرع الأول) ولم يكتف عند هذا الحدّ بل أضاف لها صلاحية الاختصاص بالفصل في قضايا أخرى تتناولها بالتنظيم نصوص قانونية خاصة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بدعوى التعويض

ينصب هذا الاختصاص على الدّعى القضائية الإدارية التي يرفعها أصحاب الشأن، والمصلحة من الأشخاص إلى الجهة المختصة، ينازعون فيها الأشخاص الإدارية العامة، عما أصابهم من أضرار بفعل النشاط والأعمال الإدارية العامة، مطالبين فيها إثبات مدى مسؤولية الإدارة العامة للمطالبة بالتعويض عن طريق

<sup>1</sup> سعيد بوعلوي: المرجع السابق، ص: 144.

دعوى التعويض لذلك سنقوم بتعريف دعوى التعويض (أولاً)، ثم نبين كل من خصائصها (ثانياً) ثم شروطها (ثالثاً).

### أولاً: تعريف دعوى التعويض

وتعرف أنها الدعوى القضائية الذاتية، التي يحرّكها أصحاب الصّفة والمصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، طبقاً للشكليات والإجراءات المنصوص عليها قانونياً للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري المشروع وغير المشروع حسب الحالة.<sup>1</sup>

### ثانياً: خصائص دعوى التعويض

تتميز دعوى التعويض بجملة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من الدعاوى وتساعد معرفتها على توضيح وتسهيل عملية تطبيقها بصورة سليمة وأهمها:

### 1- دعوى التعويض الإدارية دعوى قضائية

يقصد بأن دعوى التعويض دعوى قضائية أنها ليست مجرد تظلم أو طعن إداري، ذلك لأنها ترفع أمام جهات قضائية تابعة للسلطة القضائية ويتم قبولها أو رفضها أو الفصل فيها من طرف هذه الجهات القضائية سواء تعلق الأمر بالمحاكم الإدارية ابتداءً أو أمام مجلس الدولة عن طريق الارتباط، وذلك في إطار الشكليات والإجراءات القضائية المقررة قانوناً أما الطعون الإدارية فهي توجه وترفع أمام الجهات الإدارية التابعة للسلطة التنفيذية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> سليمان محمد الطماوي: القضاء الإداري، الكتاب الثاني، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996، ص 265.

<sup>2</sup> عمار عوابدي: نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ط2، ديوان المطبوعات الجماعية، بن عكنون، الجزائر، 2004، ص: 290.

## 2- دعوى التعويض دعوى ذاتية شخصية

والمقصود من هذا أن يرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة على أساس حجج وأوضاع قانونية ذاتية شخصية للمطالبة بالاعتراف أو تقرير حقوق شخصية مكتسبة وحمائتها عن طريق الحكم بالتعويض الكامل لإصلاح الأضرار المادية التي تسببها بفعل النشاط الإداري الضار.

### ثالثا: دعوى التعويض من دعاوى القضاء الكامل

وينسحب معنى هذه الخاصية إلى أن سلطات القاضي الإداري في دعوى التعويض واسعة وكاملة، وذلك بالمقارنة مع دعاوى المشروعية، حيث تتعد سلطات القاضي الإداري، من سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرافع الدعوى أي إثبات وجود الصفة لرافع الدعوى، إلى البحث عن الضرر الذي أصابه من نشاط الإدارة الضار وسلطة تقدير نسبة هذا الضرر وسلطة تقدير التعويض تقديرا كاملا وعادلا بما يكفل إصلاح الأضرار.

### رابعا: دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق

تعتبر دعوى التعويض من دعاوى قضاء الحقوق لأنها تستهدف الدفاع عن حقوق وحریات الفرد قضائيا، وذلك في مواجهة أنشطة الإدارة العامة الضارة بما فيها الأعمال المادية المشروعة، ويترتب عن هذه الخاصية عدة نتائج منها، التشديد والدقة في وضع وتطبيق الشكليات والإجراءات القضائية المتعلقة بدعوى التعويض، كما أنها تعطي للقاضي السلطات اللازمة لإصلاح الأضرار خلال عملية تطبيق دعوى التعويض الإدارية، وينجم عنها نتيجة أخرى تتمثل في أن مدة تقييم دعوى التعويض تتطابق مع مدة التقادم المسقط للحقوق.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أعمار عوابدي : نظرية المسؤولية الإدارية ، المرجع السابق ، ص: 260

### خامساً: شروط دعوى التعويض

يشترط في دعوى التعويض مثلها مثل دعاوى القضاة الأخرى، توافر مجموعة من الشروط، حتى تقبل للنظر فيها من قبل القضاء الإداري، ومن بين هذه الشروط، نجد الشروط المتعلقة برفع دعوى تقبل للنظر فيها من قبل القضاء الإداري، ومن بين هذه الشروط، نجد الشروط المتعلقة برفع دعوى التعويض وهي شرط الصفة وشرط الأهلية وشرط المصلحة، وهذه الشروط قد تم التعرض إليها سابقاً بالإضافة إلى بعض الشروط الأخرى:

#### 1- شرط الاختصاص القضائي

لقد نصت الفقرة الثانية من المادة 801 من ق إ ج م و إ على شرط الاختصاص القضائي، والتي حددت المحاكم الإدارية كصاحبة الاختصاص بالفصل في دعاوى القضاء الكامل التي تكون إحدى الجهات الإدارية المنصوص عليها في المادة 800 من قانون إ ج م و إ طرفاً فيها، مع مراعاة قواعد الاختصاص الإقليمي المنصوص عليها في المواد 803 و 804 من نفس القانون.<sup>1</sup>

#### 2- ارتباط الدعوى بالضرر<sup>2</sup>

يشترط في الضرر الذي تبني عليه دعوى التعويض أن يكون صادراً من أحد نشاطات الأشخاص الإدارية التي تصنف في الأعمال المادية التي تقوم بها الإدارة (تصرفات ونشاطات...) أما بصفة إرادية أو غير إرادية، أو الأعمال القانونية التي تنتج وتفصح فيها الإدارة عن إرادتها، ونيتها في ترتيب أثر قانوني سواء بإنشاء مركز قانوني جديد أو تعديله.

<sup>1</sup> سعيد بوعلي: المرجع السابق، ص: 146.

<sup>2</sup> بوجادي عمر: المرجع السابق، ص: 159.

3- عدم تقادم الحق في دعوى التعويض: الهدف من رفع دعوى التعويض هو الحصول على مقابل للأضرار اللاحقة بالشخص رافع الدعوى، نتيجة لأعمال الإدارة المادية منها والقانونية.

لكن بالمقابل يشترط في الحق الشخصي المصاب بالضرر والذي يحميه القانون عن طريق الدعوى القضائية، أن لا يكون قد انقضى بمرور مدة التقادم المقررة قانونياً، ويشترط في هذا الحق أن يكون موجوداً وقائماً وحالاً، أن الزوال وعدم الوجود للحق في فترة رفع الدعوى الإدارية يؤدي إلى زوال وانعدام الميعاد أيضاً، لأن دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية تتقادم هي الأخرى بتقادم الحقوق التي تدور وتتواجد معها دعوى التعويض التي تستهدف حمايتها.<sup>1</sup>

وبالتالي ففيما يتعلق بشرط الأجل المنصوص عليه في المادة 829 من ق ا ج م و ا فإن وضع دعوى التعويض الرامية إلى قيام مسؤولية السلطات الإدارية بسبب عمل مادي ألحق بالمدعي ضرر لا تخضع لهذا الشرط أي أن دعوى التعويض تتقادم بأجل طويل بانقضاء 15 سنة من يوم وقوع الفعل الضار والمنصوص عليه في المادة 133 من القانون المدني كما تنص المادة 308 من القانون المدني<sup>2</sup> على ما يلي: <> يتقادم بالالتزام بانقضاء خمس عشرة سنة فيما عدا الحالات التي ورد فيها نص خاص في القانون وفيما عدا الاستثناءات التالية...<<

### الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري بالدعوى المنظمة بنصوص خاصة

تنص القوانين المتعلقة بمجالات معينة على اختصاص القاضي الإداري بالفصل في المنازعات التي تثور بشأنها ويمكننا ذكر أهمها:

أولاً: المنازعات الانتخابية المحلية: يعد الأخذ بنظام الأزواجية القضائية وفقاً لدستور 1996 وذلك بموجب النص على إحداث هيئات مستقلة وللقضاء الإداري كان من الضروري فسخ المجال للطعن القضائي أمامها في موضوع المنازعات

<sup>1</sup> أعمار عوابدي: المرجع السابق، ص 311.

<sup>2</sup> المادة 308 من القانون المدني السابق ذكره.

الانتخابية وهو ما تم فعلا من خلال تعديل الأمر رقم 97-07 المؤرخ في 6 مارس 1997 المتضمن القانون العضوي المتعلق بنظام الانتخابات بموجب القانون العضوي رقم 04-01 المؤرخ في 7 فبراير 2004، المعدل والمتمم، حيث تم إدخال تعديلات جوهرية على نظام المنازعات الانتخابية تتمثل أساسا في فصل وتنسيق الطعن الإداري عن الطعن القضائي سواء تعلق الأمر بالطعن في التسجيل في القائمة الانتخابية أو رفض الترسيخ أو قوائم أعضاء مكاتب التصويت أو عمليات التصويت (الاقتراع، الفرز، النتائج).<sup>1</sup>

**ثانيا: المنازعات الضريبية:** نصّ قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الصادر بموجب الأمر 101/76 وقوانين المالية المتتالية إلى إنشاء هيئات إدارية للطعن أمامها في قرارات المدير الولائي للضرائب من طرف المكلفين بالضريبة عند الاقتضاء إذا كان قرار المدير الولائي للضرائب غير مرض للمكلف بالضريبة يمكنه أن يلجأ إلى القضاء ويعود الاختصاص بالمنازعات الضريبية عموما إلى القضاء الإداري وذلك إعمالا للمعيار العضوي.<sup>2</sup>

ويتم الطعن خلال مدة 4 أشهر من تاريخ تبليغ قرار المدير الولائي للضرائب أو تاريخ تبليغ قرار الإدارة بعد أخذ رأي لجنة الطعن المختصة، تكون قرارات المحكمة الإدارية قابلة للاستئناف أمام مجلس الدولة طبقا للقانون العضوي 98-01 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله.<sup>3</sup>

### ثالثا: منازعات الصفقات العمومية

بالرجوع إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المرسوم 13 المتعلق بالصفقات العمومية، يمكننا القول أن الاختصاص القضائي بمنازعات الصفقات العمومية موزّع على النحو التالي:

<sup>1</sup> محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005، ص: 107.

<sup>2</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، المرجع السابق، ص: 380.

<sup>3</sup> القانون 98-02، السابق ذكره



**1- المحكمة الإدارية:** تختص بالنظر في جميع النزاعات المتعلقة بالصفقات التي تبرمها كل من الإدارة المركزية والهيئات العمومية المستقلة والولاية والبلديات والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية.

**2- المحاكم العادية:** تختص في المنازعات المتعلقة بالصفقات العمومية التي يمكن للمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية أن تبرمها ذلك أن المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تنص على اختصاص الغرف الإدارية بفض منازعات المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية دون المؤسسات العمومية الصناعية التجارية وهو ما يؤكد قضاء مجلس الدولة من حيث أن القاضي الإداري غير مختص للبت في النزاع القائم بخصوص صفقات المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري.

### رابعاً: المنازعات المتعلقة بالأحزاب السياسية والجمعيات

ينص القانون العضوي للأحزاب السياسية، أن الفصل في النزاعات المتعلقة بقرارات غلق المقررات أو تجميد النشاط أو منعه الصادرة عن وزير الداخلية بالنسبة للأحزاب الحائزة على ترخيص وقبل اعتمادها في حالة ارتكاب مخالفات من طرف مؤسسيتها إلى اختصاص المحكمة الإدارية المحلية الكائن بدائرة اختصاصها مقر الحزب.

كما نص على أن المحكمة الإدارية للجزائر العاصمة تختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بإلغاء قرار رفض التأسيس الصادر عن وزير الداخلية وقرار رفض الاعتماد والنزاعات المتعلقة بحل توقيف نشاط أو غلق مقرات الأحزاب المعتمدة.<sup>1</sup>

- كما تدخل المنازعات المتعلقة بالجمعيات ضمن اختصاص المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً الواقع بدائرة اختصاصها مقر الجمعية للنظر في طلب البت في

<sup>1</sup> بوجادي عمر: اختصاص القضاء الإداري، المرجع السابق، ص 213.

## الفصل الأول: تحديد اختصاصات القاضي الإداري في إطار المنازعة العقارية

اعتمدها من طرف السلطة المقدم إليها طلب الاعتماد في حالة رفض تسليمه وكذا طلب الفصل في الجمعية المقدم من طرف الوالي محليا والوزير وطنيا.

### خلاصة الفصل

إن المنازعات العقارية تمثل مختلف الإجراءات المتعلقة بخصوصية قضائية تنصب على عقار أو ملكية عقارية يهدف من خلالها القاضي إلى فض المنازعة أو فصل الخصومة تكثر المنازعات العقارية وتتشعب بالنظر لأهمية العقار الأمر الذي يؤدي إلى تدخل كل من القاضي العادي والإداري لفض النزاع، ما أدى إلى اعتماد المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المعيار العضوي وكذا الموضوعي لتحديد اختصاص القاضي الإداري للفصل في النزاع، إذ نجده فاصلا متى كانت الإدارة طرفا في المنازعة وذلك تطبيقا للمعيار العضوي، كما نجده مختصا بالفصل في جميع الدعاوى الإدارية سواء دعاوى المشروعية والتي أساسها دعوى الإلغاء أو دعاوى القضاء وأهمها التعويض وذلك بالاستناد على المعيار العضوي، وبالتالي تجد هذه الدعاوى المجال الواسع في تطبيقها أمام مختلف المواضيع المرتبطة بالعقار وهذا ما سيتم توضيحه في الفصل الثاني.

# الفصل الثاني

مجالات إختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية

**المبحث الأول: دعاوى الإلغاء المطروحة أمام القاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية.**

**المبحث الثاني: دعاوى القضاء الكامل والتعويض المطروحة أمام القاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية.**

### تمهيد

بالنظر إلى الدور المهم أو المعقد للقاضي الإداري في المنازعات العقارية كونه وبالزيادة إلى مهمة القاضي العقاري الذي يفصل بين مصلحتين شخصيتين فهو لا يعمل على التوفيق بين المصلحة الفردية والصالح العام الذي يتميز بغموض معالمه في كثير من الأحيان سنحاول التطرق إلى الدعاوى الإدارية التي تطرح أمام القاضي الإداري كونه يختص بالعديد من الدعاوى على غرار مسألة التنازع حول الملكية العامة أو الخاصة، إذ تجد مجالاً لتطبيقها في مختلف القوانين المتعلقة بالعقار، وقد حاولنا حصر هذه الدعاوى إذ ارتأينا إلى تقسيمها إلى دعاوى المشروعية التي يختص بها القاضي الإداري في المنازعات العقارية والتي تدخل ضمنها دعاوى الإلغاء (المبحث الأول)، ثم تناولنا دعاوى القضاء الكاملة ودعاوى التعويض التي تطرح أمام القاضي الإداري في إطار منازعة عقارية ما (المبحث الثاني).

**المبحث الأول : دعاوى الإلغاء المطروحة أمام القاضي الإداري في إطار المنازعة**

**العقارية**

مما استقر عليه الفقه والقضاء أن دعاوى المشروعية تعتبر من إختصاص القاضي الإداري لأن هذه الدعاوى تنصب على مشروعية قرار إداري معين من خلال الطعن فيه أو فحص مشروعيته أو تفسيره، وبالتالي فإن جميع القرارات الصادرة في مجال المنازعة العقارية المنظمة بموجب قوانين مختلفة تخضع كسائر القرارات الإدارية إلى رقابة المشروعية من طرف الجهة القضائية الإدارية وبالتالي سنتطرق إلى إلغاء القرارات الإدارية في مجال المستثمرة الفلاحية والسكنات الوظيفية ثم الإلغاء في مجال التحقيق العقاري ومن ثم إلغاء قرارات المحافظ العقاري، وتلك القرارات المتعلقة بنزع الملكية.

وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى 3 مطالب:

**المطلب الأول: دعوى الإلغاء في مجال منازعات المستثمرة الفلاحية السكنات والوظيفية.**

**المطلب الثاني: دعوى الإلغاء في مجال التحقيق العقاري.**

**المطلب الثالث: دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري.**

**المطلب الأول: دعوى الإلغاء في مجال منازعات المستثمرة الفلاحية والسكنات**

### الوظيفية

إن أهمية تحديد أنواع الدعاوى استنادا للنزاعات الخاصة بها تنطوي في تعيين مجال اختصاص الهيئات القضائية الناظرة فيها وتمكين المتقاضي من احترام القواعد الإجرائية الخاصة بكل دعوى أثناء رفعها وتحديد مطالبه فيها، كونها من الحقوق المطلقة التي لا يجوز تقييدها بأي قيد من هذه الدعاوى نجد دعوى الإلغاء باعتبارها أهم دعاوى المشروعية التي نجدها ترفع وبكثرة في مجال المستثمرات الفلاحية (الفرع الأول)، وكذا في مجال منازعات السكنات الوظيفية (الفرع الثاني) .

### الفرع الأول : دعوى الإلغاء في مجال المستثمرة الفلاحية

إن القرار الإداري في دعوى الإلغاء في ظل القانون 03/10<sup>1</sup> هو القرار الصادر عن الجهات الإدارية المختصة وبالأخص من طرف الوالي باعتباره الممثل القانوني للدولة، ونتساءل في هذا الشأن عن قرار المنح أو التخصيص الصادر عن الوالي طبقا لأحكام القانون 03/10 وكذا القانون 30/90<sup>2</sup>. وكذلك الطعن في القرار المثبت للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، وما دام القرار الإداري أساس دعوى الإلغاء يمكننا القول أنه >> عمل قانوني يصدر عن الإدارة بما لها من سلطة عامة يحدث مركزا قانونيا جديدا أو يؤثر في مركز قانوني سابق << وعليه سنحاول التطرق إلى شروط قبول دعوى الإلغاء في إطار القانون 03/10 ثم نتناول أوجه الإلغاء في إطار نفس القانون:

<sup>1</sup> القانون رقم 03/10 ، السابق ذكره

<sup>2</sup> القانون رقم 30-90 ، السابق ذكره

1- شروط قبول دعوى الإلغاء وفقا لقانون 03/10: بعدما تطرقنا إلى تعريف مختلف الشروط الشكلية والموضوعية التي تتطلبها دعوى الإلغاء في الفصل الأول سنحاول الآن تطبيقها في مجال المستثمرات الفلاحية :

أ- شرط الصفة : بما أن الصفة مفادها حق المدعي في المطالبة بحقه أو بمركز قانوني لنفسه نجد أن مجلس الدولة قرر في هذا الصدد أن ( تستفيد فئة المجاهدين وذوي حقوق الشهداء من امتيازات استثنائية طبقا للقانون، الذي تخول لهم بهذه الصفة الحق في الجمع بين ممارسة وظيفة عمومية والاستفادة من أراضي فلاحية).<sup>1</sup>

وبالتالي لا يمكن قبول دعوى بطلان عقد من شخص ليس طرفا فيه وان كان له مصلحة في بطلانه وذلك لانعدام شرط الصفة، فمثلا إذا رفعت مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية دعوى لإلغاء عقد إداري لمستثمرة فلاحية مجاورة لها ومنافسة في الإنتاج الفلاحي تكون الدعوى غير مقبولة لأنها مرفوعة من غير ذي صفة، والأخطر من ذلك أن أشخاص لا علاقة لهم بالمستثمرات الفلاحية يرفعون دعاوى للمطالبة بالتخلي لفائدتهم عن قطع أرضية بحجة أنها تعود لهم بعقود رسمية، دون إدخال مديرية أملاك الدولة أو الوالي في النزاع.<sup>2</sup>

كما يتنازل أحيانا أعضاء المستثمرات الفلاحية عن عضويتهم بموجب عقود ثم يرفعون دعاوى لإبطالها، ما يجعلهم فاقدي الصفة في هذه الدعوى.

ولا ينطبق هذا على المستثمرين أو الفلاحين المنتمين بل حتى على الإدارة المرفوعة عليها الدعوى، وقد قضت المحكمة الإدارية في هذا الشأن بالبويرة بما يلي : ( أن

<sup>1</sup> مجلس الدولة الغرفة الرابعة ، قرار رقم 020195 المؤرخ في 15/11/2005، في قضية (أ ش ) ضد والي ولاية

وهران، مجلة مجلس الدولة ، عدد 8، 2006 ص 217

<sup>2</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة ، المرجع السابق ص 36



## الفصل الثاني | مجالات إختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية

المدعى عليها مديرية الفلاحة ليس لها أهلية التقاضي فضلا عن غموض الطلب فيتعين رفض هذه الدعوى لانعدام الصفة<sup>1</sup>

ويمكن القول أن الدعاوى التي صرح القاضي الإداري بعدم قبولها من غير ذي صفة كثيرة في هذا المجال.

شروط.

- شرط المصلحة: لتطبيق مبادئ أو خصائص المصلحة المشار إليها سابقا في مجال المستثمرات الفلاحية، تبدأ الإجراءات بإصدار الوالي المختص قرارا إداريا بمنح مستثمرة فلاحية فردية أو جماعية لفائدة الفلاحين المنتجين كمرحلة أولية قصد القيام بالإنتاج.<sup>2</sup>

ثم يتم تكوين المستثمرة بعقد إداري عن مديرية أملاك الدولة لتجسيد قرار المنح أو التخصيص الصادر عن الوالي المختص، بينما في إطار القانون الجديد يودع الطلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فيدرس الملف ثم يعد دفتر شروط ممضى من الطرفين، ويرسل جميع الملفات لإدارة أملاك الدولة لإعداد عقد الامتياز وشهره بالمحافظة العقارية.

وبالتالي قد يحدث أن يقوم الوالي المعني بسحب أو إلغاء قرار الاستفادة، في هذه الحالة يقوم ذوو الشأن بالطعن في قراره لإلغائه، فيدفع الوالي هنا بعدم قبول دعوى الإلغاء كونها مرفوعة من غير ذي مصلحة، معللا دفعه بأن القرار الإداري الأول المتضمن

<sup>1</sup> المحكمة الإدارية بالبويرة، الغرفة الإدارية قرار رقم 11/01184 قضية بتاريخ 2012/07/2، بين السادة

ب(ع،ف،ج) ضد مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة، قرار غير منشور.

<sup>2</sup> المادة 6 من القانون رقم 87-19 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

تخصيص قطعة أرض لفائدة المعنيين لا يولد لهم مصلحة لأنها لا تتحقق لهم إلا بالعقد الإداري المشهر لدى المحافظة العقارية المختصة.<sup>1</sup>

- **شرط الأهلية:** بالرجوع إلى القانون 03/10، ومن أجل تطبيقه في مسألة أهلية التقاضي، نلاحظ أن الممثلين القانونيين أمام القضاء عادة هو الوالي باعتباره ممثلا عن الدولة ويتجلى ذلك من خلال أعماله وتصرفاته اذ يصدر قرارات المنح لفائدة المنتجين الفلاحين، وكذا قرارات استرجاع الأراضي التابعة للمستثمرات الفلاحية على سبيل المثال.

- **الشروط المتعلقة بالقرار المطعون فيه:** حسب الفقهاء فالقرار الإداري المطعون فيه لا بد أن يكون قرارا إداريا<sup>2</sup> وصادرا عن سلطة إدارية وأن يكون نهائيا<sup>3</sup>، ولتطبيق ذلك على منازعات المستثمرات الفلاحية فإن القرارات التي تكون محل دعوى الإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاية، فقد يكون موضوعها إسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في حالة إخلالهم بواجباتهم، أو منح استفادات لأعضاء جدد بعد إسقاط حقوق منتجين قداماء.

- **شرط الميعاد:** بالعودة إلى القرارات الصادرة عن الولاية في مجال المستثمرات الفلاحية في ظل القانون القديم<sup>4</sup>، نجد أن المشرع لم يحدد مواعيد الطعن في تلك القرارات، وبالتالي يرجع إلى القواعد العامة التي يحكمها ق ا ج م و ا.<sup>5</sup>

غير أنه بالنظر لأحكام القانون الجديد رقم: 10-03 المؤرخ في 2010/8/15 نصت المادة 28 منه الفقرة الثالثة على أن تحديد ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز هو شهران من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المادتين 12 و33 من القانون 87-19، السابق ذكره.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 08.

<sup>3</sup> انظر رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط وقبول الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 47.

<sup>4</sup> القانون رقم 87-19، السابق ذكره.

<sup>5</sup> الميعاد هو أربعة أشهر من تاريخ تبليغ القرار المطعون فيه او نشره.

2- أوجه الطعن بالإلغاء الإداري: تتحصر سلطة القاضي الإداري في الإلغاء بإبطال القرار بسبب العيوب التي تجعله غير مشروع.<sup>2</sup> منها عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات، وعيب السبب والغاية.

أ- عيب عدم الاختصاص: هذا العيب من أكثر ما يمكن أن يعيب القرار الإداري، ويعتبر من النظام العام، يمكن للقاضي أن يثيره من تلقاء نفسه ويأخذ عدة صور كما أشرنا سابقا (موضوعي، مكاني، زمني) ويظهر هذا العيب في حالة صدور قرار فسخ عقد الامتياز من مدير المصالح الفلاحية في حالة الإخلال بالالتزامات، وذلك أن الاختصاص لمدير أملاك الدولة بعد إخطاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية،<sup>3</sup> أيضا في حالة صدور إسقاط حق الانتفاع من رئيس المجلس الشعبي الولائي في حين هو من اختصاص الوالي.

ب- عيب الشكل والإجراءات: من حالات العيب في شكل القرار الإداري أن يصدر بدون تسبيب: حيث استقر قضاء مجلس الدولة على اعتبار كل قرار إداري غير مسبب معيبا، وفي هذا الشأن تم إصدار مجموعة من القرارات خاصة المتعلقة بإسقاط حقوق الانتفاع، على اعتبار أن كل قرار إداري غير مسبب يعد معيبا لمخالفته إجراء قانوني جوهري، كذلك فيما يخص عدم قيام الوالي بالإجراءات الإدارية الأولية التي تسبق إلغاء الاستفادة كالإعذار والمعايينة تؤدي إلى إلغاء قراره لعيب يشوبه.

صدر في هذا الإطار قرار رقم 191 297 مؤرخ في 2000/02/29 بتاريخ 2000/02/29 جاء فيه "حيث أنه في هذه الحالة إسقاط حق الاستفادة ينبغي أن يتم حسب الإجراءات القانونية... بعد إعذار المنتج الذي لم يوف بالتزاماته... حيث أن هذا

<sup>1</sup> أنظر المادة 28 من القانون 10-03، السابق ذكره.

<sup>2</sup> لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص: 77.

<sup>3</sup> المادة 28 من القانون رقم 10-03، السابق ذكره.

الإندار لا وجود له بالملف ومتى كان كذلك فإن السيد الوالي بإصداره للقرار موضوع الطعن قد خالف القانون<sup>1</sup> ونفس الشيء تناولته المادة 28 ف 1 من القانون 03/10.

**ج- عيب السبب والغاية:** يمكن للقاضي الإداري إلغاء القرار لعيب في السبب فمثلا إخلال أعضاء مستثمرة فلاحية بالالتزامات المحددة قانونا كتنازلهم عن جزء من الأراضي الفلاحية للغير بموجب عقد إداري في ظل القانون 19/87 إذ يعتبر عيبا يدفع الوالي إلى إصدار قرار إسقاط حقوق الانتفاع من هؤلاء وهذا ما يطبق على المستثمر صاحب الامتياز إذا خالف التزاماته في إطار القانون 03/10 حيث تقوم إدارة أملاك الدولة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب، كذلك بالنسبة للغاية إذ نجد العديد من القرارات التي تتحرف عن غايتها المشروعة كإصدار الوالي مثلا قرار بإسقاط حقوق الانتفاع من مستثمرة فلاحية من أجل منحها لأحد المقاولين لتحويلها إلى تعاونية عقارية لانجاز مساكن تباع بأسعار باهضة كذلك حالة فسخ عقد امتياز من طرف إدارة أملاك الدولة بعد إخطار من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية لمنح المستثمرة إلى مستثمر يتمتع بالنفوذ فكلها قرارات معيبة لمخالفة غايتها الأصلية المحددة قانونا.<sup>2</sup>

ولقد صدر في هذا الشأن قرار من المحكمة العليا بتاريخ 2006/05/17 في قضية ش-م (ضد الورثة) المستثمرة الفلاحية الجماعية جاء فيها أن القاضي الإداري يتولى الحكم بسقوط الحقوق العقارية في مستثمرة فلاحية بموجب دعوى يرفعها الوالي.

وعن أوجه الطعن المطروحة في الموضوع نجد أن القرار تضمن:

**الوجه الأول:** انعدام وقصور الأسباب المادة 233 ف 4: إذ يعاب على القرار المطعون فيه كونه طرد المدعين من القطعة الأرضية دون وضع حدودها ودون الأخذ

<sup>1</sup> نقلا عن: عمر حمدي باشا القضاء العقاري، المرجع السابق، ص 31.

<sup>2</sup> حسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 212.

بعين الاعتبار صفتها كأعضاء في المستثمرة بموجب عقد إداري رسمي وأن القضاة دون تسبب قرارهم صرحوا بالأمر بالتخلي...

**الوجه الثاني:** خرق والخطأ في تطبيق القانون: >> من حيث أن القانون 19/87... لا يسمح بالتنازل عن الحصص للاستثمار الفلاحي إلا بموجب عقد... وأن التنازل عن القطعة الأرضية من حصتها المعاب عليه قد تم بموجب عقد عرفي ليس له أي قيمة قانونية..<<

وعليه فالمحكمة العليا عن الوجه الثاني... فإن هذا المقرر وحسب قضاة الموضوع يؤدي إلى فقدان حقوقهما في المستثمرة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: دعوى الإلغاء في منازعات السكنات الوظيفية:

رغم أن المشرع الجزائري ضبط النظام القانوني للسكنات الوظيفية إلا أن القضاء لم يستقر في مجال الاختصاص من خلال التنازع بين القضاء العادي والإداري للفصل في الدعاوى المتعلقة بالسكنات الوظيفية، ولكن قد استقر الأمر باعتبار سند منح امتياز السكن قرار إداري وبالتالي يمكن الطعن فيه بإلغاء أمام القضاء إذ يعطي الاختصاص في فحص مشروعية إذا كان معيبا يأخذ معيبا يأخذ عيوب القرار الإداري.

### فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي:

بالرجوع للمادة 800 من ق ا ج م وإفا لقاضي الإداري ينظر في المنازعة متى كان احد أطرافها الدولة أو الولاية أو البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية،<sup>2</sup> وتعتبر القاعدة العامة لمنح الاختصاص للقاضي الإداري بفحص مشروعية قرار الامتياز السكن الوظيفي.

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز والمرحوم حاج على سعيد، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، مدعم باجتهادات قضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة، ط 1 منشورات بغدادي، الجزائر، 2012. ص: 120.

<sup>2</sup> المادة 800 من القانون رقم 08-09، السابق ذكره.

هذا الأخير باعتباره صادرا بالإرادة المنفردة للإدارة فإنه يمكن أن يكون معيبا بأحد عيوب القرار الإداري على النحو التالي:

**1- عيب عدم الإختصاص:** في مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية فإن أي منح أو إلغاء لامتياز أو تنازل يكون من السلطة المختصة حسب الحالة إما من رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة و الأملاك العقارات في الولاية إذا كان السكن ملكا للدولة، أو من مدير المؤسسة التي تحوز المسكن، أو من الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان السكن ملكا للجماعات المحلية أو تحوزه للانتفاع به، وذلك وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 10/89.

وبالتالي يتضح مما سبق أنه في حالة ما اتخذ قرار المنح أو الفسخ خلافا للأحكام هذه المواد فإن القرار يعد مشوب بعيب عدم الاختصاص، ما يمكن القاضي الإداري من إلغائه.

**2- عيب الشكل والإجراءات:** في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 10/89 يجب مراعاة بعض الشكليات سواء في عملية المنح أو الفسخ، فعلى رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ قرار المنح أو الفسخ، أن يستشير المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته كما يتعين التأشير على مقرر المنح الذي يصدره مدير المؤسسة من قبل رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختص إقليميا، وفي حالة مخالفة هذه الشكلي يعرض القرار المتعلق بالمنح أو الفسخ للإلغاء بسبب عيب الشكل والإجراءات.<sup>1</sup>

**3- عيب الانحراف في استعمال السلطة (الغاية):** في إطار تطبيق هذا العنصر في مجال السكنات الوظيفية، نجد أن المادة 12 من المرسوم 10/89 تشير إلى تحديد قائمة الوظائف والمناصب التي تخول في امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة، التي طبقت

<sup>1</sup> أنظر المواد 3-4 من المرسوم رقم: 89-10، السابق ذكره.

فعلا بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17 ماي 1989، الذي حدد قائمة المستفيدين من الامتياز.<sup>1</sup>

وبالتالي فإن صدور قرار منح امتياز السكن للضرورة الملحة للخدمة لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانونيا، فانه يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة وقاعدة تخصيص الأهداف لان الهدف من السكن الوظيفي في هذا الإطار تقتضيه نوعية المهمة المزولة و من ثم فانه يعرض لإلغاء.

**4- عيب المحل:** ومثال ذلك أن يصدر الوالي قرار بمنح أو تخصيص قطعة أرض لفائدة شخص والحال أن تلك الأرض تابعة للأفراد في حين أن منح المستثمرات يكون على الأرض الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية، فإذا كان القرار الإداري يتضمن تخصيص قطعة أرض لفائدة مستثمرة فلاحية على أرض الغير أو كانت تلك الأرض مشغولة بمستثمرة فلاحية أخرى لا تزال قائمة، فان مثل هذه القرارات تكون غير مشروعة لانعدام المحل.

### المطلب الثاني: دعوى الإلغاء في مجال التحقيق العقاري

إن التحقيق العقاري هو آلية استحدثت بموجب مشروع القانون رقم 02/07<sup>2</sup> القائم على فكرة التحقيق الميداني تختص به هيئات إدارية صاحبة اختصاص، إذ تسفر نتائج التحقيق الإداري عن تسليم سندات ملكية ذات طابع إداري تكرس حقه كمالك.

وبالتالي فالقاضي الإداري قد يختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بالتحقيق العقاري متى تعلق الأمر بالمطالبة بإلغاء مقرر الترقيم العقاري الصادر من مدير الحفظ العقاري الولائي بوصف هذا الأخير موظفا عموميا وبالتالي لا يعد الا أن يكون ممثلا

<sup>1</sup> قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ( ج ر عدد 06/1989).  
<sup>2</sup> القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27/02/2009، المتعلق بتأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، (ج ر عدد 15 سنة 2007).

لمؤسسة عمومية ذات طابع إداري، ففيما يتعلق بالمنازعات المترتبة عن الانتهاء من إجراء التحقيق يفصل القاضي الإداري في الدعوى التي يرفعها المتقاضي أو طالب إجراء التحقيق العقاري لمقاضاة مدير الحفظ العقاري الولائي حول رفض إصدار الترخيم العقاري، ويتطلب في هذه الدعوى نفس الشروط المتعلقة بدعوى الإلغاء .

**\_الشروط العامة:** اذ على طالب التحقيق توكيل محامي من أجل تسجيل عريضة افتتاح الدعوى لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً، كما يجب على المدعي أن يكون متمتعاً بالصفة والمصلحة اللتان تعطيانه الحق في اللجوء إلى القضاء، لطلب الحماية القضائية، وذلك تحت طائلة عدم قبول الدعوى.<sup>1</sup>

**\_الشروط الخاصة:** اذ يجب أن يتم رفع الدعوى القضائية خلال شهرين من تاريخ تسلم المدعي محضر عدم الصلح، وكذا أن يتم شهر عريضة افتتاح الدعوى لدى المحافظة العقارية من أجل المحافظة على حقوق الأشخاص حسني النية اذا تم التصرف لفائدتهم في العقار موضوع النزاع.<sup>2</sup>

وبالتالي تتوقف عملية تسليم سندات الملكية على إجراءات التحقيق العقاري بطلب من أي شخص طبيعي أو معنوي، يمارس حيازة على عقار سواء بنفسه أو بواسطة شخص آخر أو يحوز سند ملكية يعود تاريخه إلى ما قبل أول مارس 1961 حسب المادة 4 من القانون 02/07 كما يمكن للدولة عن طريق هيئاتها أن تبادر بالتحقيق الجماعي في إطار انجاز برنامج بناء أو تهيئة عقارية، ريفية أو حضرية، من أجل تسليم سندات الملكية لشاغلي المناطق المعنية بهذا البرنامج، وقد سمح المشرع للمتضرر من قرارات المحافظ العقاري الاعتراض عليها إدارياً وكذا أمام الجهات القضائية المختصة بعد فشل محاولة الصلح التي يجريها المحقق العقاري المختص، كما فتح باب المنازعة في الترخيم

<sup>1</sup> أنظر المواد 67،69 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 08-147، المؤرخ في 19/5/2008، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، (ج ر عدد 26 سنة 2008).



المؤقت الناتج عن إجراءات التحقيق العقاري ومعاينة حق الملكية من طرف مقدم الطلب وكذا من طرف مسؤول مصالح الحفظ العقاري إذا تبين له أنه قام بتسليم سند ملكية خطأ أو بناءا على تصريحات كاذبة من مقدم الطلب.<sup>1</sup>

وبالتالي يختص القاضي الإداري بعدة منازعات متعلقة بالتحقيق العقاري يمكن إجمالها فيما يلي:

### الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المحقق العقاري:

يتلقى المحقق العقاري أثناء قيامه بأعمال التحقيق العقاري تصريحات المعني في الميدان التي بموجبها يعرض الوقائع والظروف التي سمحت له بممارسة الحياة على العقار الذي يطالب بأحقية ملكيته.<sup>2</sup> كما يقوم بكل التحريات والتحقيقات لإثبات حق الملكية المطالب بها وحماية حقوق الغير ثم يحرر محضرا مؤقتا، يتضمن نتائج التحقيق ويضعه في متناول الجمهور للإطلاع عليه كما يقوم المحقق العقاري بمحاولة الصلح بين الأطراف المتنازعة خلال جلسة الصلح، فإذا توصل إلى اتفاق يحرر محضر بذلك خلال 8 أيام من تاريخ تقديم الاحتجاجات.

إذا باءت محاولة الصلح بالفشل، يحرر محضرا بعدم الصلح ويجوز للمعترض اللجوء إلى رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة خلال مدة شهرين من تاريخ تسلمه محضر عدم الصلح.<sup>3</sup>

ويترتب على رفع الدعوى القضائية، توقيف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم في الدعوى، وقد أوجبت المادة 12 في ف5 من نفس القانون شهر عريضة افتتاح الدعوى خلال 8 أيام على الأكثر التي تلي نهاية المدة القانونية المذكورة سابقا (شهران). ينفذ المحافظ العقاري في الحال إجراء الشهر العقاري المطلوب ويتم التأشير

<sup>1</sup> لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> المادة 10 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره

<sup>3</sup> المادة 12 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

على مجموعة البطاقات العقارية المؤقتة.<sup>1</sup> بحيث يتم فتح بطاقة شخصية باسم صاحب الطلب أو المعني مع ذكر الإطار القانوني الذي رفعت عليه الدعوى، زيادة على تعيين العقار.

ويترتب على إشعار عريضة رفع الدعوى إيقاف إجراءات التحقيق العقاري إلى غاية صدور حكم قضائي وذلك بعد إعلام صاحب الطلب من طرف مدير الحفظ العقاري، كما يتم إعلام الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان التحقيق قد تم في إطار عملية جماعية للتحقيق العقاري.

### الفرع الثاني: الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري

إذ لم يفض التحقيق العقاري إلى نتيجة يقوم مدير الحفظ العقاري الولائي بتحرير وإعداد مقرر رفض الترقيم مع التسبيب، ويبلغ إلى المعني أو المعنيين الحائزين على الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري، يكون هذا المقرر قابلاً للطعن فيه بالإلغاء أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة.

وهنا يجب أن تراعى جملة من الشروط الشكلية لرفع دعوى الإلغاء وكذا شروطها الموضوعية إذ يجب أن يبنى طلب الإلغاء بناءً على أحد عيوب القرار الإداري، مع مراعاة<sup>2</sup> أحكام المادة 801 من قانون إ ج م و إ فإن دعوى إلغاء القرارات الإدارية في هذه الحالة من اختصاص المحكمة الإدارية.<sup>3</sup>

### الفرع الثالث: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظة العقاري:

تنص المادة 1/16 من القانون 02/07 على أنه >> يقوم المحافظ العقاري بالترقيم العقاري وذلك بشهر الحقوق المعاينة أثناء التحقيق العقاري في المجال العقاري << وعليه

<sup>1</sup> المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، السابق ذكره.

<sup>2</sup> منى سعيد الحديدي، سلوى امام عادل: الاعلام والمجتمع، ط1، الدار المصرية اللبنانية، المكتبة الاعلامية، القاهرة، 2004، ص94.

<sup>3</sup> المادة 113 من المرسوم التنفيذي رقم 76/63، السابق ذكره.

فإن عملية الشهر المنصوص عليها في هذا النص تؤدي إلى سند الملكية للحائز المستفيد من إجراءات معاينة الملكية عن طريق تحقيق عقاري رغم وجود سند ملكية مشهر للغير، أو الحق العيني العقاري المعني بالمعاينة.<sup>1</sup> وهنا يمكن للمالك الحقيقي رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية لإلغاء قرار المحافظ العقاري.

### الفرع الرابع: دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء التقييم العقاري:

في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة، أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء التقييم العقاري المعني، ويمكن له تقديم شكوى أمام وكيل الجمهورية لمباشرة الدعوى العمومية بناء على التصريحات الكاذبة أو الوثائق المزورة التي تقدم بها الحائز المستفيد من عملية التقييم العقاري<sup>2</sup> نتيجة للمعاينة والتحقيق الميداني، بحيث يقتضي إثبات هذه الوقائع ذات الوصف الجزائي ضرورة الحصول على حكم جزائي نهائي يقضي بإدانة الحائز بتهمة التصريحات الكاذبة أو التزوير واستعمال المزور.<sup>3</sup> بحيث يستند المحافظ العقاري على هذا الحكم القضائي الجزائي لرفع وتدعيم دعوى إلغاء التقييم العقاري التي ستباشر أمام المحكمة الإدارية المختصة، إذ هناك حالتان:

#### أ- الطعن في مقرر تسليم سند الملكية:

المادة 18 من القانون 02 / 07 تنص على أنه: "في حالة اكتشاف ترقيم على أساس تصريحات غير صحيحة أو تقديم وثائق مزورة يقوم مسؤول مصالح الحفظ العقاري

<sup>1</sup> محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، منشورات البغدادي، الجزائر، 2009، ص 337. وما يليها.

<sup>2</sup> محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 39.

<sup>3</sup> المرجع نفسه، ص 39.

الولائي برفع دعوى قضائية للمطالبة بإلغاء الترتيم العقاري المعني، ويقدم شكوى أمام وكيل الجمهورية لتحريك الدعوى العمومية<sup>1</sup>.

فهذا القانون قد قيد صلاحية تحريك الدعوى العمومية لمدير الحفظ العقاري الولائي المختص إقليميا، دون باقي المتضررين من عملية الحصول على سند الملكية بواسطة التحقيق العقاري من خلال وثائق أو تصريحات مزورة، بحيث كان من المفروض أن يتم ترك مباشرة الدعوى العمومية لكل المتضررين من الجريمة سواء كان المالك الحقيقي أو الحائز بالأفضلية، أو من له حق عيني آخر على عقار طبقا للقواعد العامة في قانون الإجراءات الجزائية.

### ب- الطعن في مقرر رفض تسليم سند الملكية:

حيث يجوز للشخص الذي تم رفض طلبه بخصوص الحصول على سند الملكية الطعن بالمقرر القاضي بذلك أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليميا وذلك خلال الآجال القانونية<sup>1</sup>.

يتم تبليغ قرار رفض تسليم سند الملكية إلى المعني إذا كان التحقيق العقاري فرديا وإلى الوالي إذا كان التحقيق العقاري جماعيا، في أجل أقصاه ستة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب<sup>2</sup>.

### المطلب الثالث : دعاوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري

انه فيما يتعلق باختصاص القاضي الإداري في منازعات قرارات المحافظ العقاري نجدها تنظر في منازعات الترتيم المؤقت (فرع أول)، ومنازعات الترتيم النهائي ( فرع ثاني)، ومنازعات رفض الإيداع والشهر ( فرع ثالث)

<sup>1</sup>أنظر المادة 801 من القانون 08-09، السابق ذكره.

<sup>2</sup> المادة 17 ف 3 من القانون رقم 07-02، السابق ذكره.

### الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت

اذ أن أكثر المنازعات الواردة على المحاكم الإدارية هي الدعاوى الناتجة عن الترقيم المؤقت، ونشير بداية أنه بعد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي تودع نسخة من وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، وعندئذ يقوم المحافظ العقاري بتحديد حقوق الملكية وباقي الحقوق العينية الواجب اشهارها بالسجل العقاري بناء على وثائق المسح والوثائق المقدمة من طرف المعنيين، ثم يقوم العون المكلف بمسك السجل العقاري بترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري على أساس وثائق المسح، وهذا طبقا للمادة 65 من القانون 10-14 المؤرخ في 30 ديسمبر 2014 المتضمن قانون المالية والمعدلة للمادة 11 من الأمر 74-75 أعلاه، وهنا لا يعتبر الترقيم نهائيا من بدايته الا فيما يتعلق بالعقارات الممسوحة التي لها عقود و سندات يعتبرها التشريع دليلا عن الملكية العقارية، فيتيح هذا الترقيم تسليم المالك للدفتر العقاري، وفي غير هذه الحالة يكون الترقيم مؤقتا بحيث يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات مؤقتا لمدة أربعة أشهر بالنسبة للعقارات التي لا يملك أصحابها الظاهرون عقود ملكية انما يمارسون عليها حسب نتائج المسح حيازة تسمح لهم باكتساب ملكيتها بالتقادم .

اذا انتهت هذه المدة دون اعتراض على الترقيم أو بعد سحب الاعتراض يصبح نهائيا، أو لمدة سنتين بالنسبة للعقارات التي لا يحوز أصحابها الظاهرون عقود ملكية ولا يمكن القطع بصفة كافية حول حقوقهم . وبالتالي فانه يفتح سجلا بعد الترقيم لتسجيل الاعتراضات من قبل المعنيين، هاته الأخيرة تبلغ للمحافظ العقاري فيقوم بإجراء مصالحة بين الأطراف، واذا فشلت هاته المصالحة يحرر المحافظ محضر يبلغ للأطراف في غضون 6 أشهر، يمكنهم رفع دعوى قضائية في هذه الحالة أمام المحكمة الإدارية اذا

كان أحد أطراف النزاع شخصا من أشخاص القانون العام، وترفع الدعوى من المعارض على الترقيم ضد الشخص الذي رقم العقار باسمه.

### الفرع الثاني : منازعات الترقيم النهائي

لقد نظمت المادة 12 كيفية إجراء الترقيم النهائي للعقارات و التي جاء فيها : " يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقود أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقا للتشريع المعمول به، لإثبات حق الملكية...."

كما يمكن أن يتحول الترقيم المؤقت إلى ترقيم نهائي بعد مرور المدة المحددة حسب الحالة (أربعة أشهر أو سنتين) وهذا حسب نص المادتين 13-14 السابق ذكرهما:

وبالرجوع إلى نص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 فإنه لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب المواد 12.13.14. من المرسوم إلا عن طريق القضاء، ويتعلق الأمر إذن بالترقيم النهائي الذي يقوم به المحافظ العقاري لعقارات يحوز أصحابها سندات ملكية أو وثائق مقبولة طبقا للتشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، وكذا بالنسبة للعقارات المرقمة مؤقتا لمدة 4 أشهر ولمدة سنتين بعد فوات الآجال المذكورة دون تسجيل أي اعتراض ضد الترقيم المؤقت والذي أصبح بذلك ترقيفا نهائيا، وهو الترقيم الذي لا يجوز إعادة النظر فيه إلا عن طريق القضاء.<sup>1</sup>

أما فيما يتعلق بالجهة القضائية المختصة، فباعتبار أن الترقيم النهائي هو قرار إداري فإن الاختصاص يؤول النظر فيه للقضاء الإداري، كما أن الدعوى الرامية إلى إلغاء الترقيم النهائي ترفع ضد المحافظ العقاري ذلك أن الترقيم النهائي يتوج بإصدار الدفتر العقاري الذي يعتبر سندا إداريا.

<sup>1</sup> م روابحي، المنازعات حول الترقيم العقاري، المرجع السابق، ص 6.

### ثانيا: دعوى الإلغاء في مجال الدفتر العقاري

قد لا يتحصل المستفيد من عملية المسح العقارية على السند يثبت ملكيته لحصول مانع قانوني يحول دون ذلك فيصدر قرار برفض الإيداع من جانب المحافظ العقاري، كما قد يظهر شخص آخر يدعي أحقيته بملكية العقار بموجب دفتر عقاري مما أدى بالمشرع الجزائري إلى إقرار مبدأ قابلية الطعن في قرارات المحافظ العقاري هذا ما أكدته المادة 24 من الأمر رقم 74/75 التي جاء فيها: >> تكون قرارات المحافظة العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.<<<sup>1</sup>

ولبيان أهم المنازعات السابقة واللاحقة على الحصول على الدفتر العقاري سنحاول التطرق إلى دعاوى إلغاء قرار رفض الإيداع من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري، ثم إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري المرفوعة من قبل الغير.

- بالنسبة إلى دعاوى إلغاء قرار رفض الإيداع أو الإجراء: يعتبر قرار المحافظ العقاري برفض الإيداع ماسا بمصلحة المستفيد من عملية المسح العقاري لهذا فيمكن لهذا الأخير رفع دعوى قضائية ضده تتوافر على مختلف الشروط التي تتطلبها دعوى الإلغاء.

• الشروط العامة لدعوى الإلغاء: كما رأينا سابقا فإن رافع الدعوى يشترط عليه أن يتقيد بجميع الشروط سواء تلك المتعلقة بعريضة افتتاح الدعوة والمتمثلة في ضرورة التمثيل بمحام حسب المادة 815 من ق إ ج م وإضافة إلى البيانات المتعلقة بالعريضة حسب المادة 816 من ق إ ج م<sup>2</sup> واثم الشروط المتعلقة بالمدعي والمحددة بموجب المادة 13 أي الصفة، المصلحة والأهلية.

<sup>1</sup> الأمر رقم 74/75، السابق ذكره.

<sup>2</sup>أنظر المواد 815، 816، 13 من القانون رقم 09/08، السابق ذكره.

• **الشروط الخاصة لدعوى الإلغاء:** هناك شروط خاصة للدعوى المرفوعة من قبل المستفيد من عملية المسح العقاري والتي ترمي إلى إلغاء قرار رفض الإيداع أو الأجراء وهي على النحو التالي:

أ- **احترام الميعاد المقرر قانونياً:** حيث أعطى المشرع للمتضرر من قرار رفض الإيداع أو إجراء الشهر مهلة شهرين من أجل الطعن القضائي تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار أو من تاريخ الإشهار بالاستلام أو تاريخ رفض الرسالة الموصى عليها، وهو ما أكدته الفقرة الأخيرة من المادة 110 من المرسوم رقم 63/79 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.<sup>1</sup> مع مراعاة حالات انقطاع الآجال المحددة بالمادة 832 من ق إ ج م و، كما أن المواعيد تحسب كاملة دون اليوم الأول من التبليغ والأخير.

ب- **مراعاة الاختصاصين الإقليمي والنوعي للجهة المعروض عليها النزاع:** بما أن النزاع متعلق بقرار رفض إيداع عقار معين بالمحكمة المختصة إقليمياً هي التي يوجد في دائرة اختصاصها العقار<sup>2</sup> أما عن الاختصاص النوعي فولاية النظر في القضايا المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري تؤول للمحكمة الإدارية باعتبار المحافظة العقارية مؤسسة عمومية إدارية وعملاً بالمادة 800 من قانون إ ج م وإ فإن هذا الاختصاص يؤول للقضاء الإداري.

ج- **ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً:** وهذا حسب ما جاء في المادة (85) من المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم.<sup>3</sup>

كما جاء في المادة 17 ف2 من قانون إ ج م و إ على ما يلي: >> يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلق بعقار و/أو حق عيني عقاري

<sup>1</sup> المرسوم رقم، 63-76 السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المواد 803/38/37 من قانون رقم 08-09، السابق ذكره

<sup>3</sup> أنظر المادة 85 من المرسوم 63-76، السابق ذكره.



مشهر طبقا للقانون.<sup>1</sup>

**بالنسبة إلى دعاوى إلغاء الدفتر العقاري من طرف الغير:**

باعتبار أن الدفتر العقاري لا يصدر إلا من طرف المحافظ العقاري في شكل قرار، فإنه بالتالي يخضع لمدى مشروعية من عدمها لأحكام النظرية العامة للقرارات الإدارية، لذلك فإن عيوب القرار المؤدية إلى إلغائه تتمثل في ما يلي:

**1- عيب عدم الاختصاص:** فإذا صدر الدفتر العقاري من شخص غير المحافظ العقاري كأن يكون الختم الموجود داخل الدفتر العقاري خاص برئيس مصلحة في المحافظة العقارية فإن الدفتر العقاري يكون عرضة للإلغاء، بسبب مخالفة قاعدة عدم الاختصاص الشخصي، وهذا على سبيل المثال.

**2- عيب مخالفة الشكل و الإجراءات:** وهنا لا يتصور مخالفة الشكل المتعلق بالدفتر العقاري كونه محدد وفقا للنموذج الخاص به، لكن بالإمكان مخالفة إجراءات تسليمه كمنحه للمالك دون أن يقوم هذا الأخير بدفعه لرسومه المتعلقة بشهر الوثائق المسحية، فمتى تم تسليم الدفتر دون دفع الرسوم وجب إلغاء الدفتر طبقا لعيب مخالفة الإجراءات باعتبارها حقا للدولة.

**3- عيب السبب:** فإذا كان مصدر إصدار الدفتر العقاري ما توصلت إليه لجنة المسح عند قيامها بالتحقيق الميداني، فإنه لا يمكن إصدار دفتر عقاري مبني على وقائع مادية أو تصرفات قانونية غير تلك المحددة في الأمر رقم 74/75 والمرسومين 62/76 و 63/76 السالف ذكرهما.

**4- عيب مخالفة القانون:** فمتى تبين للمدعي أن المحافظ العقاري قد خالف القانون عند إصداره للدفتر العقاري أمكن طلب إلغائه على أن يثبت ويبين النص القانوني

<sup>1</sup>القانون رقم 08-09، السابق ذكره.

المخالف من طرف المحافظ العقاري، حيث يتمكن القاضي الإداري القضاء إما بطلب الإلغاء أو رفضه لعدم التأسيس.

**5- عيب الانحراف بالسلطة:** إذ يتعين على رافع الدعوى إثبات أن الدفتر العقاري قد سلم لشخص قصد المحاباة أو المصلحة وليس احتراماً للقوانين والأنظمة المعمول بها.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر:

أمام احتمالات تعسف المحافظ العقاري لدى إعماله لسلطات الرقابة برفض الإيداع والإجراء والشهر، فتح المشرع للمتضررين من ذلك باب المنازعة وذلك بالطعن في قرارات المحافظ العقاري.<sup>2</sup> وسنتطرق بداية إلى:

**1\_ قرار رفض الإيداع:** يتم إيداع الوثائق لدى المحافظة العقارية بعد استيفاء الشروط الواجب توافرها فيها من حيث تعيين العقارات وتعيين الأشخاص وضرورة صدورهما في شكل رسمي دون إغفال قاعدة القيد المسبق للعقد، والإيداع هو إجراء قانوني أولي لازم في كل<sup>3</sup> عملية شهر له محل وأجال قانونية يجب احترامها بما يضمن سلامة الإجراءات اللاحقة له.

**2\_ قرار رفض الإجراء:** يصدر المحافظ قراراً برفض إجراء الشهر للوثائق المودعة لدى مصالحه حتى وأن سبق له قبول إيداعها، وهذا إذا تبين له بعد فحصه الدقيق وجود ما يمنع عملية إجراء الشهر من مخالفات وعيوب يستحيل معها إجراء عملية الشهر.<sup>4</sup> وبالتالي فإن رقابة المحافظ العقاري للوثائق والعقود عند إيداعها للشهر لا يتوقف عند مراقبتها في مدى مطابقتها للشروط الرسمية والشهر المسبق، بل يبحث في مدى شرعية التصرفات الواردة على العقارات وعدم مخالفتها للآداب العامة والنظام العام، وبالتالي

<sup>1</sup> القانون 08-09، السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 24 من الأمر رقم 75-74 السابق ذكره.

<sup>3</sup> مجيد خلفوني، مرجع سابق، ص: 120.

<sup>4</sup> لبيض ليلي، المرجع السابق، ص 138.

يصبح الإيداع وإجراءات الشهر في هذه الحالة غير قانونيين، إذا ما كانت هذه الوثائق مشوبة ومخالفة للنظام العام، لذلك فإن المحافظ العقاري في حالة ما عاين ودقق وفحص الملف المودع فحصا شاملا ونتج عن ذلك أخطاء أو نقائص فإنه يحصرها جميعا، ويقوم بإخطار محرري العقود عن طريق رسالة موسى عليها مع إشعار بالوصول أو تسلّم لهم شخصيا مع وصل بالاستلام، ويمكن ذكر أسباب رفض الإيداع فيما يلي: عدم تسليم الدفتر العقاري، عدم تقديم مستخرج من مسح الأراضي (وفي حالة تغيير حدود الملكية يجب تقديم وثائق القياس الجديدة)، وعندما يكون التصديق على هوية الأطراف لم يتم وفقا للشروط المنصوص عليها في المواد من 62 إلى 65 والمادتين 102 و 103 من المرسوم 73/76، عند تقديم وثيقة لم تستوف الإثبات المطلوب، عندما يكون تعيين العقارات مخالفا لأحكام المادة 66 من المرسوم 73/76، عندما تكون الجداول المنصوص عليها بموجب المواد 93-95-98 غير مستوفيه البيانات المطلوبة إذ كان العقد أو الصور الرسمية المودعة غير مستوفية الشروط الشكلية، في حالة مخالفة الجدول الوصفي للبيانات المطلوبة للتصرفات الواقعة على العقار مبني على سبيل الملكية المشتركة.<sup>1</sup>

وهناك أسباب أخرى على أساسها يرفض الإيداع وهذا ما جاء به القانون 105/76 المتعلق بالتسجيل في المادة 12/353 وهي: عدم تقديم التصريح التقييمي للعقار، عدم دفع رسوم الشهر مسبقا قبل الإيداع،<sup>2</sup> فلهذه الأسباب يقرر المحافظ العقاري رفض الإيداع عن طريق رسالة موسى عليها، فإذا قام محرروا العقود باستدراك أخطائهم وفق ما نصت عليه رسالة الإخطار يقبل المحافظ العقاري الإيداع، وعند رفض المحرر قرار المحافظ، لديه مهلة شهرين ابتداء من تاريخ تسليم الرسالة للطعن أمام القضاء الإداري.

<sup>1</sup> المواد 107-108-110 من المرسوم 63-79، السابق ذكره.

<sup>2</sup> بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، 2006، ص 207.

وفي حالة تأييد القضاء لقرار المحافظ، فإن الرفض يصبح نهائياً، أما في حالة قبول الطعن، وجب على المحافظ العقاري قبول الإيداع وتنفيذ إجراءات الشهر.<sup>1</sup>

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

عندما تكون الوثائق المودعة والأوراق المرفقة غير متوافقة، أو عندما يكون الإجراء السابق المطلوب بموجب المادة 11/95 من المرسوم 63/76 غير صحيحة، عندما يكون تعيين الأطراف والعقارات أو الشرط الشخصي كما هو محدد في المادة 65 من المرسوم 63/76 غير متوافق مع البيانات المذكورة في البطاقة العقارية، عندما تكون صفة الحائز أو التصرف الأخير الموجود في الوثائق المودعة متناقضة مع البيانات الموجودة في البطاقة العقارية، إذا كان التحقيق المنصوص عليه في المادة 104 من المرسوم 63/76 أسفرت نتائجه على أن الحق محل الإشهار غير قابل للتصرف.

فعند توفر أحد أسباب الرفض هذه يقرر المحافظ العقاري رفض إجراء الشهر بنفس كفيات رفض الإيداع، وذلك بتبليغ المعني في أجل أقصاه 15 يوماً وتعطى له مهلة 15 يوماً حتى يستدرك ما طلب منه وفي حال تقاعسه يرفض المحافظ إجراء الشهر، هذا الرفض يمكن المدعي من اللجوء للقضاء الإداري.<sup>2</sup>

### 3\_قرار رفض الشهر الاكتشاف خطأ في وثيقة مشهورة:

إذ اكتشف المحافظ العقاري في وثيقة تم إشهارها وجود خطأ فيها منسوب إلى الأطراف، يقوم بتبليغ الموقع على الشهادة بهذا الخطأ و يعلمه بأنه في حالة عدم تصحيح

<sup>1</sup> المواد 107-108-110 من المرسوم 36-76، السابق ذكره.

<sup>2</sup> بوشناق جمال، المرجع السابق، ص: 210-211.

الخطأ لا ينفذ أي إجراء فيما يخص الحق المشار إليه في الوثيقة الخاطئة ويتم تصحيح هذه الأخطاء عن طريق إيداع وثائق جديدة معدلة للوثيقة التي تم إشهارها، وتكتب جميع التأشيرات اللازمة على البطاقات العقارية والدفتر العقاري قصد الإشارة للأخطاء<sup>1</sup> والتعديلات وبالتالي فقد أجاز المشرع الطعن في قرارات المحافظ العقاري، التي تختلف إجراءات الطعن فيها من قرار إلى آخر لتباين مراحل صدور كل منهم، إذ نجد أن المحافظ يتدخل في عملية إصدار القرارات فيقوم بعملية تفحص سريعة للوثائق المودعة، ثم تصبح العملية معقدة تحتاج إلى فحص دقيق لمختلف الوثائق محل الإيداع لتصل إلى حد رفض عملية الشهر بعد قبولها، وينتهي هذا التدخل في كل مرحلة بإصدار قرار من المحافظ العقاري اوجب المشرع تبليغه للإطراف حتى يتمكنوا من الطعن فيه أمام القضاء المختص، أي القضاء الإداري، حيث تنتهي المنازعة القضائية بصدور حكم نهائي يقضي إما بإلغاء قرار المحافظ العقاري مؤيدا لطلبات المدعي والذي يجب عليه مواصلة عمليات الشهر التي سبق له رفضها بموجب قراره الذي الغي من طرف القضاء أو برفض دعوى المدعي ومنه الإبقاء على قرار المحافظ العقاري ويصبح الإجراء في هذه الحالة نهائيا.<sup>2</sup> إذا وبعد أن تطرقنا إلى الحالات التي يختص فيها القاضي الإداري للنظر في منازعات المحافظ العقاري، سنتطرق إلى الشروط التي تتطلبها الدعوى المرفوعة أمامه.

### شروط قبول الدعوى: ويمكن إجمالها في العناصر التالية:

- شرط القرار الإداري: نصت على هذا الشرط الفقرة الأولى من المادة 819 من قانون إ ج م و إ بالنسبة للدعاوى الإدارية العائدة للاختصاص المحاكم الإداري، والمادة 904 من ق إ ج م و إ عن طريق الإحالة على المادة 819 بالنسبة للدعاوى العائدة لاختصاص مجلس الدولة ابتداء وانتهاء إذ جاء فيها وجوب إرفاق العريضة الرامية إلى

<sup>1</sup> انظر المادة 109 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63 السابق ذكره.

<sup>2</sup> أنظر المادة 112-3 من المرسوم التنفيذي رقم 76-36، السابق ذكره.

إلغاء أو تفسير أو تقدير مشروعية القرار الإداري تحت طائلة عدم قبول القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر.<sup>1</sup>

ومن أهم هاته القرارات قرار الترقيم النهائي الذي ينتج عنه الدفتر العقاري وقرار رفض الإيداع ورفض الإجراء..الخ

- شرط المصلحة: ثم التطرق إليها.

- شرط الأهلية: تم التطرق إليها.

- ميعاد رفع الدعوى: ميعاد الطعن في القرار الإداري محدد في المادة 829 من ق إ

ج م و إ بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ النشر للقرارات الجماعية والتنظيمية.<sup>2</sup>

- الشروط المتعلقة بعريضة الدعوى:أولا يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى

البيانات المنصوص عليها في المادة 15 من ق إ ج م و إ.

- كما يجب أن تكون دعوى إلغاء قرارات المحافظ العقاري موقعة من طرف محامي

تحت طائلة عدم القبول.

- جواز التظلم الإداري المسبق حسب المادة 830 من ق إ ج م و إ.

- ويشترط أيضا شهر عريضة الدعوى لدى المحافظ العقاري ويتم إيداع العريضة

الافتتاحية مع نسخة منها بملف القضية بأمانة ضبط المحكمة مقابل دفع الرسوم

القضائية، ثم تفيد بسجل خاص ترقم حسب ترتيب ورودها، يقيد التاريخ ورقم التسجيل

على العريضة وعلى المستندات المرفقة، ثم يتم تبليغها عن طريق محضر قضائي، ويتم

<sup>1</sup> مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج1، الهيئات والإجراءات، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2009، ص 326.

<sup>2</sup> عمار بوضياف، دعوى الإلغاء، المرجع السابق، ص 33.

## الفصل الثاني | مجالات إختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية

تبليغ المذكرات ومذكرات الرد مع الوثائق المرفقة بها إلى الخصوم عن طريق أمانة الضبط تحت إشراف القاضي المقرر.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> أنظر المواد 818، 821، 823، 824، 838 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

**المبحث الثاني : دعاوى القضاء الكامل والتعويض المطروحة أمام القاضي الإداري**

**في إطار المنازعة العقارية**

بموجب تسمية دعوى القضاء الكامل فإن هذا الوجه من الدعاوى يرجع امتلاك القاضي الإداري لسلطات أوسع من غيرها، فهو لا يصدر قرارات إلغاء فقط وإنما يستطيع تسليط عقوبات مالية واستبدال القرار المعروض أمامه بقراره المحض وفي إطار المنازعة العقارية نجد هناك العديد من دعاوى القضاء الكامل التي ترفع أمام القاضي الإداري، وكذلك العديد من دعاوى التعويض المرفوعة جراء إلغاء القرار الإداري موضوع المنازعة.

وقد تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين:

**المطلب الأول: دعاوى القضاء الكامل في مجال المنازعة العقارية.**

**المطلب الثاني: دعاوى التعويض في مجال المنازعة العقارية.**



### المطلب الأول : دعاوى القضاء الكامل المرفوعة أمام القاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية

تعرف دعوى القضاء الكامل أنها الدعوى التي يرمى صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية، سواء بالاعتراف له بتلك الحقوق أم بالحق في استرجاعها أو استحقاقها ونجد هذه الدعوى مجالا وافرا لتطبيقها فيما يتعلق بالمستثمرات الفلاحية (الفرع الأول) وكذا السكنات الوظيفية (الفرع الثاني) ودعوى الرجوع المتعلقة بالمحافظ العقاري (الفرع الثالث).

#### الفرع الأول : دعوى القضاء الكامل في إطار المستثمرة الفلاحية

إن دعوى القضاء الكامل هي الدعوى التي لا تهدف إلى تفسير قرار إداري أو مقرر قضائي إداري أو تقدير مشروعية قرارات السلطات الإدارية أو إلغائها.<sup>1</sup> وسميت كذلك بالنظر إلى دور القاضي الذي يتولى إعادة الحال إلى ما كان عليه، وإرجاع الحقوق إلى أصحابها : وبالتالي فهي الدعوى التي يرمى صاحبها إلى الحكم له بحقوق شخصية سواء بالاعتراف له بتلك الحقوق أم بالحق في استرجاعها، وبالتالي فبالنسبة لدعاوى القضاء الكامل الناجمة عن تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية تتمثل في:

**أولا : دعوى استرجاع الملكية :** يمكن للأفراد رفع دعوى استرجاع الملكية حسب ما أقره قانون التوجيه العقاري<sup>2</sup> وفقا للمادة 76 منها والتي جاء فيها : <<تسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أمت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار القانون 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية، وتلك التي وضعت تحت حماية الدولة حسب المرسوم 168/63 المؤرخ في 1963/05/09 المتضمن وضع أموال خاصة أو عامة تحت حماية الدولة >>

<sup>1</sup> رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الإدارية، الجزء الثاني ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر، 2013، ص: 185.

<sup>2</sup> القانون رقم 90-25، السابق ذكره.

وبالتالي يمكن لمالكي الأراضي الفلاحية الذين خضعت أملاكهم للتأميم في إطار الثورة الزراعية أو كانوا قد تبرعوا بها لصندوق الثورة الزراعية أو أن الدولة قد وضعت أملاكهم تحت حمايتها، والذين تتوفر فيهم شروط الاسترجاع المطالبة إداريا أو قضائيا استعادة هذه الأراضي<sup>1</sup>، كما يمكن للدولة أن ترفع دعوى استرجاع الملكية، إذ ليس من الغريب أن تكون مدعية أمام القضاء الإداري، وفي إطار قانون المستثمرات الفلاحية يخول للوالي حق الاسترجاع، إذ يتخذ مختلف الإجراءات الكفيلة باسترجاع الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي<sup>2</sup>.

وفي إطار أحكام القانون الجديد رقم 03/10 فإنه يمكن تصور ثلاثة أوضاع لاسترجاع الدولة الأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية :

- أما بنهاية مدة حق الامتياز: فتتص الفقرة الثانية من القانون رقم 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 على ما يلي >>.... وفي كل الحالات المذكورة أعلاه تسترجع الدولية الأراضي الممنوحة للامتياز وكذا الأملاك السطحية في الحالة التي كانت عليها<< أي هناك ثلاث حالات تنهي حق الامتياز .

-إما بانقضاء المدة القانونية له: عند عدم تجديده أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهاء مدة الامتياز أو عند إخلال صاحب الامتياز بالتزاماته، حيث تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز والأملاك السطحية، مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة بالنسبة للأملاك السطحية مع طرح 10% كتعويض عن الأضرار في حالة نهاية مدة حق الامتياز .

<sup>1</sup> لنقار بركاهم سمية ، المرجع سابق ، ص:73

<sup>2</sup> أنظر المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 03-313 المؤرخ في 16/09/2003 المتضمن تحديد شروط وكيفيات استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به ( ج ر عدد 2003/57).

- أو بعدم إيداعه طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى امتياز :

إذ لدى الفلاحين المستثمرين اجل 18 شهر لإيداعهم طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية فإذا انقضى الميعاد، وبعد اعدارين متباعدين بفترة شهر واحد يصبح هؤلاء الفلاحين أو ورثتهم بمثابة متخلين عن حقوقهم، ويحق للإدارة بعد ذلك استرجاع الأراضي بكل الطرق القانونية حيث جاء في المادة 30 الفقرة الأخيرة من قانون رقم 10 / 03 انه >> و في هذه الحالة تسترجع إدارة الأملاك الوطنية بكل الطرق القانونية الأراضي الفلاحية والأملاك السطحية ويمنح حق امتيازها طبقاً لأحكام هذا القانون << ويقصد بعبارة كل الطرق القانونية أن الإدارة يمكنها الاسترجاع أما باختيارها الطريق الإداري أو الطريق القضائي.

- أو عدم قبول طلب الامتياز : فإذا تطلبت دراسة الملف معلومات تكميلية أو تحققاً في الوثائق أو الوقائع المصرح بها من طرف المستثمرين الطالبين لحق الامتياز، يرسل الديوان الوطني للأراضي الفلاحية هذه الملفات إلى لجنة ولايته يرأسها الوالي للدراسة.<sup>1</sup> عند نهاية الدراسة من طرف اللجنة ولم يقبل الملف يعلم الوالي طالب الامتياز بالملف عن طريق رسالة معلة برفض الامتياز، وفي هذه الحالة تسترجع الأراضي والأملاك السطحية غير الممنوحة بسعي من إدارة أملاك الدولة بكل الطرق القانونية<sup>2</sup>

### ثانياً : دعوى الاستحقاق

تعد دعوى استحقاق الملكية من وسائل حماية حق الملكية، فهي الدعوى التي تقوم لحماية الملكية وكل مالك يطلب يملكه تحت يد الغير يستطيع رفع هذه الدعوى ضده، وهي لا تطلق إلا على الدعوى العفيفة، ولا تطلق دعوى الاستحقاق على الدعوى العينية

<sup>1</sup> المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كليات تطبيق حق الامتياز للاستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 79 / 2010)

<sup>2</sup> المادة 10 من المرسوم 326/10 ، السابق ذكره

التي يطالب فيها المدعي براء الحيازة لا الملك، فهذه الدعوى الأخيرة هي دعوى حيازة لا دعوى استحقاق<sup>1</sup>، فدعوى الاستحقاق هي الدعوى التي يطالب فيها المدعي بالملكية .

وفي الموضوع المستثمرة الفلاحية نعرفها بأنها الدعوى التي يرفعها كل شخص بحوزته سندات رسمية تثبت امتلاكه لأراضي فلاحية أدخلتها الدولة ضمن ملكيتها ويتعلق الأمر خاصة بأمالك الذين أجروا أراضيهم للمعمرين ولم يكن لهؤلاء المالكين وثائق تثبت هذا التأجير بحيث أدمجت أراضيهم مباشرة بعد مغادرة الفرنسيين في أملاك الدولة<sup>2</sup>.

**طرفا الدعوى :** المدعي في دعوى الاستحقاق هو من يطالب بملكية الشيء، والمدعى عليه يكون عادة هو الحائز لهذا الشيء أوفي هذه الحالة يطالب المدعى بالملكية ورد الشيء إليه، وفي مجال المنازعات الناجمة عن تطبيق قانون 03/10 ترفع دعوى استحقاق الملكية من طرف مالكي الأراضي التي خصصت أو منحت بقرارات إدارية لفائدة المنتجين الفلاحين أو التي أعدت عقود إدارية بشأنها لفائدة مستثمرات فلاحية أو جماعية، وتوجد قضايا كثيرة أمام القضاء الإداري سواء أمام المحكمة الإدارية أو مجلس الدولة، باعتبار أن الاختصاص يؤول إلى القضاء الإداري فيما يتعلق بالمستثمرة الفلاحية التي تكون فيها الدولة مالكة للرقبة حيث جاء في الملف رقم 260154 قرار بتاريخ 2004/03/24، قضية ( م - ع ) ضد ( ب - ع ) التي جاء فيها : >> القضاء الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بملكية أراضي المستثمرات الفلاحية باعتبار الدولة مالكة الرقبة <<<sup>3</sup>.

**الإثبات في دعوى استحقاق الملكية:** الثابت في دعوى استحقاق الملكية أن طرفي

النزاع المدعي يطالب بحماية ملكيته و إلزام كل من يخلتها بالتخلي عنها.

<sup>1</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، دار إحياء التراث العربي ، بيروت 1996، ص: 213.

<sup>2</sup> لنقار بركاهم سمية ، المرجع السابق ، ص: 72

<sup>3</sup> محمودي عبد العزيز ، والمرحوم حاج علي سعيد ، المرجع السابق ص: 228

وفيما يتعلق بصفة المدعى عليه وبالرجوع إلى قرارات مجلس الدولة المستقرة في مسألة تحديد الشخص المؤهل قانون بالدفاع عن ملكية مكونات المستثمرات الفلاحية المنشأة بعقد إداري أو الممنوحة بموجب قرارات التخصيص أو المنح فنجده حصر هذه الصفة في الدولة الممثلة في الوالي المختص إقليمياً، والمديرية الولائية لأملاك الدولة باعتبارها تملك حق تمثيل وزير المالية أمام الجهات القضائية المحلية<sup>1</sup>.

وفي هذا الشأن أصدر مجلس الدول مجموعة من القرارات نذكر منها على سبيل المثال القرار الصادر بتاريخ 2007/01/24 عن الغرفة الرابعة بين (ل/ح) ضد ولاية غليزان ومن معه الذي قرر خلاله أن النزاع في الملكية بين الإدارة والأفراد يخضع لاختصاص القاضي الإداري .

### الفرع الثاني: دعوى الرجوع والمسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري

**أولاً: مفهوم دعوى الرجوع وأساسها القانوني :** لم يرى تعريف لدعوى الرجوع سوى ما تناولته القوانين من اعتبارها من دعاوى القضاء الكامل، وهي حق من حقوق الدولة ترفعها على الموظف المخطئ لاستيراد المبالغ المالية التي يكون قد دفعها المتضررين بدلاً من الموظف المحطة.

**2- الأساس القانوني لدعوى الرجوع:** >> أن رفع الضرر دعواه ضد الدولة نتيجة الأخطاء الجسيمة والقرارات المعينة للمحافظة العقاري وحصوله على جميع حقوقه، يتيح للدولة الحق في أن تحل محل المضرور في ملاحقة المحافظة العقارية، وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً <<<sup>2</sup>.

تطالبه بالتعويض المقدم للمضرور، وهكذا يكون المحافظ العقاري هو المسؤول الأول والأخير عن قراراته غير المشروعة وأخطائه الجسيمة، والأساس القانوني لدعوى الرجوع

<sup>1</sup> المادة 10 من القانون 90-30، السابق ذكره

<sup>2</sup> المادة 10 من القانون 91-65 المؤرخ في 1991/3/2، ينظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة، (ج.ر، العدد 10، المؤرخ في 1991/03/06).

هو الفقرة الأخيرة من المادة 23 من الامر 74/75 السابق ذكره، وبالتالي فالأساس القانوني الذي تستند إليه دعوى الفضالة<sup>1</sup> .

حيث يشترط فيها أن يتولى شخص وهو الفضولي القيام بعمل لحساب شخص آخر وهو رب العمل دون يكون ملزما به، بينما لا يشترط ذلك في الدولة التي تكون ملزمة قانونيا بأداء التعويض طبقا للمادة 23 من الأمر 74/75.

**2 إجراءات دعوى الرجوع :** لم يتضمن قانون الشهر العقاري شروط وكيفيات رفع دعوى الرجوع على المحافظة العقارية، تاركا ذلك إلى تطبيق القواعد العامة المقررة في كيفية رفع الدعاوى والمنصوص عليها في قانون إج م و إ<sup>2</sup>.

وفي دعوى الرجوع لا بد أن يستوفي المتضرر للشروط القانونية التي تمكنه من رفع دعواه أمام القاضي الإداري للرجوع على المحافظ العقاري، ويجدر الإشارة إلى أن دعوى الرجوع تتقدم طبقا للقواعد العامة ب 15 سنة من تاريخ قيام الدولة بدفع التعويض .

### ثانيا : المسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري

باعتبار الدفتر العقاري وثيقة إدارية صادرة عن هيئة إدارية مختصة متمثلة في شخص المحافظ العقاري ونظرا للمهام الموكلة لهذا الأخير مع أعمال سلطته الواسعة في هذا المجال المخولة له قانونا فقد يقع في أخطاء يمكن وصفها سهوا نتيجة الإهمال، أو تكون عمدا نتيجة التعسف في استعمال السلطة وتعتبر في نفس الوقت أخطاء وظيفية يسأل عنها مساءلة تأديبية، فهل يعتبر الخطأ شخصي أم مرفقي، وما طبيعة المسؤولية المترتبة نتيجة ذلك وهل يخضع المحافظ العقاري للمساءلة التأديبية باعتباره موظفا يخضع لأحكام المادة 130 و 131 من الأمر 03/06 المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العامة ؟

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام ، د ط ، دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر ، مصر ، 2003 ، ص : 477

<sup>2</sup> بن خضرة زهير ، مسؤولية المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، بن عكنون

قد يرتكب المحافظ العقاري أخطاء أثناء تأديته المهام الوظيفية المنوطة به، أو بمناسبة فتعد تلك الأخطاء شخصية إذا كانت منبثة الصلة بالوظيفة التي يشغلها أو بالمهام الوظيفية التي يؤديها وكما عبر عنها مجلس الدولة الفرنسي: >> إذا تجردت تلك الأخطاء من أي رابطة كانت بالمرفق << ( Elle n'est pas d'éprouve de tout lien avec le service ) ومن أمثلتها الأخطاء التي يرتكبها الموظف بمناسبة أدائه لمهامه الوظيفية لكنها مفعمة بالبواعث الشخصية أو الأخطاء التي تعد بالنظر لجسامته خارج نطاق السلوك العادي للموظف<sup>1</sup>.

وبالتالي يتحقق الخطأ الشخصي في جانب المحافظ العقاري في حالتين:

**أولاً: سوء النية :** يعد خطأ المحافظ العقاري خطأ شخصياً ويسأل عنه مسؤولية مدنية إذا تبين بالدليل القاطع سوء نيته مثال: إذا رفض المحافظ العقاري الإيداع دون مبرر وعدم توافر أحد الشروط المنصوص عليها في المادة 62 وما بعدها من المرسوم رقم 63/76، وذلك بدافع شخصي وتصفية حسابات.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> شطناوي علي خطار ، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة ، ط 1 ، دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، سنة 2008 ، ص:172.

<sup>2</sup> المرجع نفسه ، ص: 172

>> ويرى البعض إلى أن سوء نية الموظف إلى كل غرض سليم، يستهدفه الموظف لا يؤدي بالضرورة إلى اعتبار الخطأ الذي ارتكبه الموظف خطأ شخصيا، فلا يوجد تلازم حتمي بين الانحراف في استعمال السلطة، وبين الخطأ الشخصي، وذلك لأن القرار المشوب يعيب الانحراف في استعمال السلطة قد يظل منسوبا إلى المرفق العام، إذا كان الهدف الذي يتوخاه مصدر القرار هدفا مصلحيا، ويعد في هذه الحالة خطأ مرفقيا وتساءل فيه الدولة عن التعويض <<<sup>1</sup>.

ومن قبيل الأخطاء التي تصدر من المحافظ العقاري إعطاء أمر بدفع رسم تسليم الدفتر العقاري قبل إنهاء بعض الإجراءات، ثم يكتشف المحافظ نقص أو عيب في أحد الوثائق يؤدي بامتناعه عن تسليم الدفتر العقاري قبل إنهاء بعض الإجراءات، والمفروض أن المحافظ لا يأمر بذلك إلا بعد إنهاء جميع الإجراءات وبالتالي أدى بالمعني إلى رفع دعوى قضائية يطالب فيها بتسليم الدفتر أو إرجاع المبلغ، ففي هذه الحالة هل يعتبر الخطأ المنسوب إلى المحافظ العقاري خطأ شخصي أم مرفقي؟<sup>2</sup>.

**ثانيا: جسامه الخطأ في جانب المحافظ العقاري :** يعد الخطأ شخصيا في جانب المحافظ العقاري إذا انطوى على درجة كبيرة من الجسامه، أي أنها لا تعتبر أخطاء

<sup>1</sup> المنشور رقم 05 المؤرخ في 2013/04/12 الصادر عن المديرية العامة للوظيفة العامة والمحدد لكيفية تطبيق المادتين 130 و 131 من المرسوم 85-59 المؤرخ في 1985/03/23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والإدارات العمومية، وقد بقي هذا المنشور ساري المفعول على المواد من 160 الى 185، المتعلقة بالمساءلة التأديبية المنصوص عليها في الأمر 06-03 المؤرخ في 2006/07/15، المتضمن القانون الأساسي للوظيفة العمومية

<sup>2</sup> ما يمكن قوله والتعقيب عليه في هذا الشأن، أنه لا يمكن تطبيق ذلك على المحافظ العقاري عند تعسفه في أداء مهامه مبررين ذلك بأن الهدف تحقيق الصالح العام لأن قواعد نظام الشهر العيني قواعد أمره ومن النظام العام هذا من جهة، ومن جهة أخرى للدولة مسلك آخر تتوخى منه تحقيق المصالح العامة وهو إعمال أحكام قانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وبالتالي لا يعد التعسف في استعمال السلطة من قبل المحافظ العقاري خطأ مرفقي في هذا المجال بل تقوم عليه المسؤولية المدنية في جانب هذا الأخير لأن الغرض في ذلك دوافع شخصية أو إفادة شخص على حساب شخص آخر



يرتكبها الموظف العادي، ولا يعتد في هذه الحالة بحسن النية أو سوء النية في جانب المحافظ العقاري، كأن يوكل المحافظ مهام التدقيق في ملف أو وثيقة تكون أساس لإتمام إجراءات الشهر إلى موظف غير مؤهل ولا يقوم ببسط رقابته على أعمال هذا الموظف، لأن عملية الرقابة في هذا المجال من المهام المنوطة بالمحافظ العقاري، كما يعد من قبيل جسامة الخطأ في جانب المحافظ العقاري، "إخفاء أو ضياع وثيقة مهمة"<sup>1</sup>. تعد أساسا لقيام عملية الشهر رغم صحة الإيداع، ثم يصدر قرارا بناء على عدم وجود تلك الوثيقة، وبالتالي ينتج هذا الأخير أضرارا تمس بمصلحة الشخص المعني. وتعتبر أكبر صورة من صور جسامة الخطأ من طرف المحافظ العقاري تزوير الدفتر العقاري، سواء تم ذلك بمفرده أو بمساعدة شخص آخر، وفي هذه الحالة مكن المشرع الجزائري الطرف المتضرر من اللجوء إلى الجهة القضائية المختصة، وهي قسم الجرح على مستوى المحكمة المختصة إقليميا من أجل استصدار حكما يعاقب بموجبه المحافظ العقاري بناء على المواد 222،223،263 من ق ع ج، ومن ذلك مثلا : لو كانت القطعة الأرضية محل نزاع قضائي وهي مشاعة وعليها حارس قضائي وتم إبلاغ المحافظة العقاري بذلك ورغم ذلك قام هذا الأخير بتحرير دفاتر عقارية وتسليمها للأطراف، هنا تثبت سوء نية المحافظ العقاري وقيامه بالتزوير، مما يؤدي بالاستيلاء على جزء من التركة قبل قسمتها بالنسبة للأطراف<sup>2</sup>.

أما الأخطاء التي تحدث في جانب المحافظ العقاري دون بلوغها درجة الجسامة فإن الدعوى ترفع ضد وزير المالية ممثلا في شخص مدير الحفظ العقاري .

<sup>1</sup> شنتاوي علي خطار ، المرجع السابق، ص: 173

<sup>2</sup> التعلية رقم: 6508 المؤرخة في 21 أوت 2007 المتعلقة بالمنازعات - التمثيل القضائي - الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية

بالرجوع إلى نص المادة 23 من الأمر رقم 75 / 74 نجدها تنص على ما يلي :  
تكون الدولة مسؤولة بسبب الأخطاء المضررة بالغير و التي يرتكبها المحافظ العقاري أثناء ممارسته لمهامه <sup>1</sup>.

ودعوى المسؤولية ضد الدولة يجب أن ترفع في أجل عام، يحدد ابتداء من اكتشاف وقوع الضرر وإلا سقطت الدعوى .

وتتقدم الدعوى بمرور 15 عشر سنة ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير "  
نلاحظ أن هذا النص يتوافق مع القواعد العامة وذلك ما جاء في نص المادة 124 من ق م ج : " كل فعل أيا كان، يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في ارتكابه بالتعويض " وأيضاً المادة 1/136 ق، م، ج : " يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو سببها أو بمناسبةها".

يفهم من هذه القواعد العامة، أن الخطأ الذي يرتكبه المحافظ العقاري أثناء قيامه بإجراءات الشهر ويلحق ضرراً بالغير، يترتب عليه المسؤولية الإدارية، إلا أن الدولة هي التي تقوم مقامه في دفع التعويض، وذلك في حالة الأخطاء الوظيفية العادية.<sup>2</sup>  
أما بالنسبة للخطأ الجسيم فإن الدولة يمكنها أن ترجع على المحافظ العقاري بما دفعته من تعويض وذلك بتحريك دعوى قضائية ضده من طرف مدير الحفظ العقاري المختص إقليمياً.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> التعلية رقم 6505: المرجع السابق ذكره

<sup>2</sup> GABRIEL MARTY ET PIERRE RAYNOOD " les suretés de la publicités foncières" tome 3 volume 01 sirey 1971 P: 50

<sup>3</sup> أنظر المادة 10: المرسوم رقم 91-65 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (ج ر العدد 10 المؤرخة في 06 مارس 1991).

### الفرع الثالث : دعوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية

يمكن أن تؤدي منازعات السكنات الوظيفية إلى رفع دعوى القضاء الكامل التي يتبين من خلالها سلطة القاضي الإداري الواسعة في فحص المشروعية والكشف والبحث عن مدى مساس العمل الإداري بالحق المحمي قانونا إذ منحه المشرع سلطة الفصل بالطرد من السكن الوظيفي وكذا السلطة في دعاوى تحميل المسؤولية.

وفيما يتعلق بالطرد من السكن الوظيفي فإن ذلك ينتج إما عن فسخ الامتياز الذي يتم بانتهاء الوظيفة التي من أجلها منح السكن الوظيفي، بحيث يلتزم المعني بإخلاء المسكن تحت طائلة الطرد وفرض غرامات مالية التي تفرض بصفة تلقائية.<sup>1</sup> كما يمكن للإدارة أن تقيم ضده دعوى الاسترجاع أو اللجوء إلى التنفيذ التلقائي إذا توفرت شروطه القانونية.

وقد صدرت في هذا الصدد العديد من القرارات عن مجلس الدولة، إذ أكد أنه ما دام المسكن ممنوحا بسبب ضرورة الخدمة أو لصالح الخدمة، يتعين إخلاؤه بعد نهاية مهام شاغل السكن.<sup>2</sup>

ويجدر بنا أن نشير إلى أن إخلاء شاغل السكنات الموجهة للموظفين بوجه خاص لا يحتمل التأخير ما يفرض اللجوء إلى القضاء الاستعجالي، وهذا ما أكده مجلس الدولة الذي قرر:<sup>3</sup> >>... حيث أنه بغض النظر عن دفع الإيجار الذي نص عليه التنظيم المتعلق بالمساكن الوظيفية بالمدة التي يشغل فيها المستفيد المنصب الذي يبرره، حيث إن المستأنف استقال من منصبه كقاض من ثم لا يمكنه البقاء في المسكن دون أن يلحق

<sup>1</sup> المادتان 8 ف2 و 10 من المرسوم التنفيذي رقم 89-10 المؤرخ في فبراير 1989 يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن ( ج رعدد 06 /1989 )  
<sup>2</sup> Nasri Hafnaoui , expulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite, revue de conseil d'etat n 05. 2004 p :35

<sup>3</sup> مجلس الدولة الغرفة الأولى ، قرار رقم 039120 بتاريخ 2007/04/24 مجلة مجلس الدولة، عدد 9، 2009 ص:127.

ضررا باستمرارية المرفق العام المرتبط بهذا المسكن الذي يعد شغله من طرف قاضي آخر أمرا عاجلا وضروريا لقيام هذا الأخير بأداء مهامه التي تقتضي حضوره الدائم وتأدية الخدمة بشكل أفضل حيث أن استمرارية المرفق العام المرتبطة بهذا السكن يبرر الاستعجال في رفع الدعوى أمام القاضي الفاصل في المسائل الاستعجالية "

أما فيما يتعلق بالطرد لانعدام سند الامتياز فإنه يتعرض للطرد شاغلي المساكن الذين لا يثبتون حيازتهم لسند الامتياز<sup>1</sup>، حيث أن مجلس الدولة ذكر بتاريخ 2004/06/15 أن شغل المساكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند امتياز تحت طائلة الطرد، إذ قرر : >> ... حيث أنه وان اعتبرنا أن مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شكل مساكن فإن هذه المساكن لا يمكن شغلها إلا بمقتضى سند امتياز عملا بأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 10/89 المؤرخ في 07 فيفري 1989 وانه بالفعل فإن إحكام هذا النص القانوني تمنع كل شغل مسكن تملكه أو تحوزه الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية دون سند امتياز وأن المادة 10 من المرسوم نفسه تنص على اتخاذ إجراء الطرد في حالة انعدام هذا السند .

وإنه ما دام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبررا إذ جاء مطابقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه<sup>2</sup>.

كما نجد القاضي الإداري يتدخل كذلك في حقوق وواجبات الهيئة المستخدمة والشاغل للسكن الوظيفي فيما يخص الترميمات والصيانة وذلك وفقا للقواعد العامة، إذ لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة أو في توزيعها إلا وفقا لما تقتضيه الترميمات الايجارية، وفي حالة ما إذا قامت الهيئة المستخدمة ذاتها بأعمال التهيئة تحت نفقتها ومسؤولياتها بصفتها الهيئة المسيرة، فإن أي نزاع من هذا القبيل مع المقاول المتفق

<sup>1</sup> المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89، السابق ذكره

<sup>2</sup> مجلس الدولة الغرفة الأولى ، قرار رقم 013968 بتاريخ 2004/06/15، المرجع السابق ص 138

معها تتحملها الهيئة المستخدمة و للقاضي الإداري السلطة الواسعة في فرض التعويضات أو الغرامات ضد هذه الهيئة .

أما الحالات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 1989/02/07 ويتعلق الأمر بالتزام الشاغل بشغل الأمكنة واستعمالها للسكن وفقا للغرض المخصص لها، وإجراء الإصلاحات التي تدخل ضمن الترميمات الايجارية، فهي من صميم مسؤولية الشاغل ويلزم بالتعويض عن كل إخلال بهذه الالتزامات، فبالنظر إلى استعمال المشرع لمصطلح بدل إيجار وعدم نصه على كل طرف<sup>1</sup>، وكذا بالنظر إلى محل سند الامتياز المتمثل في شغل مسكن وعلى الرغم من أن الامتياز السكني لا يعد عقد إيجار لأنه يتم من جهة واحدة هي الهيئة المستخدمة، فإن منازعاته تخضع إلى اختصاص القاضي الإداري .

### المطلب الثاني: دعوى التعويض المطروحة أمام القاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل التي يتمتع بها القاضي بسلطات كبيرة وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال المادية والقانونية، تدور المنازعة العقارية الإدارية في دعوى التعويض حول حق من تضرر بتصرف قانوني صادر عن الإدارة أو بسبب أحد أعمالها المادية المرتبطة بالعقار في الحصول على تعويض يحكم به القاضي الإداري، وسنحاول في هذا الإطار أن نتطرق إلى دعوى التعويض في مجال المستثمرة الفلاحية (الفرع الأول) ودعوى التعويض في مجال دفتر العقاري (الفرع الثاني)، ثم دعوى التعويض في مجال نزع الملكية للمنفعة العمومية (الفرع الثالث).

<sup>1</sup>أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي 89-10 ، السابق ذكره

### الفرع الأول : دعوى التعويض في مجال المستثمرات الفلاحية

التعويض حسب ما هو متعارف عليه في كل التشريعات جزاء يترتب نتيجة توافر أركان المسؤولية المدنية، وبالتالي فالمسؤولية تترتب إذ لم يوف الإنسان بتعهد التزم به أو أخل بواجب من الواجبات التي فرضها عليه القانون، ويكون جزاء هذه المسؤولية هو إلزام المسؤول بجبر الضرر عن طريق تعويض المضرور<sup>1</sup>.

أما دعوى التعويض كما رأينا سابقا فهي المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن أعمال الإدارة سواء كانت مادية أو قانونية<sup>2</sup>.

في مجال تطبيق قانون المستثمرات الفلاحية هناك العديد من الدعاوى التي يرفعها الفلاحون المنتجون ضد الدولة ممثلة في الوالي أو مديرية أملاك الدولة من أجل طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم من جراء الامتناع عن تنفيذ القرارات القضائية النهائية القاضية بحقهم في الانتفاع بالأراضي الفلاحية المنتزعة منهم بالطرق غير القانونية .

وبالرجوع إلى المادة 26 من القانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 التي جاء فيها : << يكون مبلغ التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة >> وبالتالي يمكن أن تتعلق الدعوى بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز. ولقد عرف القضاء الإداري العديد من الدعاوى المتعلقة بطلب التعويض إذ رفعها الأفراد ضد الإدارة ممثلة في الولاية أو مديرية أملاك الدولة بسبب منح أراضي المدعين إلى الفلاحين المنتجين بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الوطنية، بينما نجد القضاء قد أثبت ملكيتها للمدعين .

<sup>1</sup> لنقار بركاهم سمية، المرجع السابق، ص: 74.

<sup>2</sup> محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، د ط ، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر 2009، ص : 218

ومطالب المدعي في دعوى التعويض تتمثل في إعادة تقويم الأملاك المعوض عنها إما تعويضاً عينياً بأراضي من نفس الطبيعة أو تعويضاً مالياً، وفي هذه الحالة يجب أن يكون مبلغ التعويض معادل للقيمة التجارية للأراضي الفلاحية المفقودة<sup>1</sup>.

إذا يعوض المدعون عن الحرمان من استغلال ملكيتهم أو فقدانهم لها إن خصصتها الإدارة لإنجاز مشاريع معينة، وبالتالي لا يتم التعويض لإخلال المدعي عليه بالتزامه وإنما يتم على أساس القانون ذلك أن قانون التوجيه العقاري قد خول التعويض للملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها الطابع الفلاحي أو بسبب استصلاحها.

### الفرع الثاني : دعوى التعويض المتعلقة بالدفتر العقاري

يمكن لكل شخص تضرر من عملية شهر حقوق عينية عقارية وبعد فوات آجال الطعن بإلغاء الدفتر العقاري الذي كان نتيجة لعملية الشهر، أن يلجأ للقضاء مطالباً بالتعويض، وكما رأينا سابقاً فدعوى التعويض تميزها شروط عامة وأخرى شكلية وموضوعية<sup>2</sup> عند توفر هذه الشروط فإن لصاحب الحق المدعي به حق اللجوء إلى القضاء وطلب التعويض بسبب حقوقه المهدورة، ويمكن ذلك من خلال ما يلي:

**أولاً : رفع الدعوى ضد المحافظ العقاري :** إذ ترفع دعوى التعويض ضد المحافظ العقاري حال ارتكابه خطأً جسيماً وهذا ما نصت عليه المادة 23 من الأمر 74/75 إذ أن الأصل أن تكون الدولة مسؤولة عن أخطاء موظفيها لحمايتهم وتشجيعهم على أداء مهامهم بأكمل وجه، لكن من جهة ثانية نجد أنها تتلمص من هذه المسؤولية في حالة ارتكاب الموظف خطأً جسيماً ينتج عنه الإضرار بحقوق الأشخاص وهذا ما يجعل الموظف يتوخى الحذر ويتحلى بروح المسؤولية عند أداء مهامه .

<sup>1</sup> لنقار بركاهم سمية ، المرجع السابق ،ص: 75

<sup>2</sup>أنظر المواد 13 . 14 . 15 . 16 . 17 . 815 من قانون رقم 08-09، السابق ذكره .

ويجدر الإشارة أن المتضرر بإمكانه رفع دعوى ضد الإدارة رغم كون الخطأ شخصي في جانب المحافظ العقاري وهذا اعتبارا للذمة المالية المثيرة للإدارة، ولهذه الأخيرة أن ترجع على المحافظ العقاري بالتعويض .

### ثانيا: رفع دعوى التعويض ضد التحصل على سند الملكية :

ما هو معمول به أن ترفع الدعوى في هذا الشأن للتعويض عن هذا الضرر الذي لحق بالشخص ليس ضد المحافظ العقاري باعتبار الخطأ شخصي أو مرفقي بل ترفع الدعوى هنا على أساس المسؤولية القائمة على أساس المخاطر وهذا ضمن الآجال المنصوص عليها قانونا أي خلال مدة تقادم الحقوق، ويقدر التعويض من تاريخ رفع الدعوى أو تاريخ صدور الحكم<sup>1</sup>.

إن أعمال المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر من جانب تحليلي هو نتيجة عدم الاعتداء بالتدليس كسبب لإلغاء الملكية في نظام الشهر العيني مما يشجع البعض على ارتكاب الغش والتدليس وتزايد جرائم العقار، وللتقليل من حدة ذلك يجب أن تبقى المسؤولية قائمة في جانب هؤلاء الأشخاص وذلك مدة أجل تقادم الحقوق، فبدلا من حماية التصرفات اللا أخلاقية تحت راية مبدأ استقرار المعاملات يجب تغليب وترجيح كفة ذوي الحقوق الأصليين وحماية الملكية العقارية كحق مضمون في جميع الدساتير .

وعليه إذا رفعت دعوى التعويض عن المسؤولية القائمة على أساس الخطأ سواء كان شخصي أو مرفقي فإن الدعوى ترفع أمام القاضي الإداري بالمحكمة الإدارية أخذا بالمعيار العضوي وبحكم أن الإدارة طرف في النزاع، أما إذا رفعت عن المسؤولية القائمة على أساس المخاطر فلا تكون أمام القاضي الإداري إلا إذا كانت مرفوعة بسبب الضرر الناتج عن خطأ المحافظ العقاري وبعد انقضاء الآجال القانونية .

<sup>1</sup> أنظر المادة 131 من القانون المدني الجزائري، السابق ذكره.



### الفرع الثالث: دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية

بما أن التعويض مقابل نزع الملكية حق لا تكاد تخلو منه جميع النصوص الدستورية فإنّ الطرف المتضرر بإمكانه رفع دعوى التعويض جراء نزع الملكية بتوفر مجمل الشروط الشكلية والموضوعية المذكورة سابقا، وقد كان لزاما إحاطة هذا الحق بعناية قانونية خاصة، وذلك بتقدير التعويض الذي يجب أن يكون عادلا ومنصفا ومراعياً للأسعار المعمول بها في الأسواق المحلية ومتضمنا لجميع التعويضات الإضافية وهذا طبعا بتوافر شروط الضرر الذي يستلزم التعويض (أولا).

وفي غياب مفهوم واضح للعدل والإنصاف وحماية المصلحة الخاصة للأفراد قد منح المشرع الجزائري للقاضي الإداري سلطات واسعة في تقدير التعويض عن نزع الملكية متى طلب منه التدخل في ذلك (ثانيا)

#### أولا : توافر شروط الضرر الذي يستلزم التعويض

سبق القول أن للتعويض أهمية قصوى بالنسبة للمنزوع ملكيته، لذلك فإن مبدأ التعويض نصت عليه نصوص دستورية وتشريعية، وطالما أن التعويض ضروري وأساسي في ظل نزع الملكية من أجل المنفعة العامة يجب أن يكون عادلا ومنصفا بحيث يغطي للمنزوع ملكيته ما لحقه من ضرر وما فاتته من كسب<sup>1</sup>.

ويحدد هذا المبلغ حسب القيمة القانونية للأموال تبعا لما ينتج ذلك عن تقييم طبيعتها أو مشتملاتها أو عن استعمالها الفعلي من قبل مالكيها وأصحاب الحقوق العينية الآخرين وتقدر هذه القيمة الحقيقية في اليوم الذي تقوم فيه مصلحة الأملاك الوطنية بالتقييم دون الأخذ بعين الاعتبار التحسينات من أي نوع قصد الحصول على تعويض أرفع ثمنا ...

<sup>1</sup> المادة 21 من القانون 91-11 المؤرخ في 27/04/1991، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر. عدد 21 سنة 1991).

وبما أن مبدأ التعويض الشامل المنصوص عليه في المادة 21 من القانون 11/91 يستند إلى عنصر الضرر فسنحاول التطرق إلى شروط الضرر الواجب التعويض.

**1\_ أن يكون الضرر ماديا:** إذ كانت المسؤولية الموضوعية طبقا للقواعد العامة تقوم على الضرر ماديا كان أو معنوياً، فإن الأمر يختلف عنه في نزع الملكية، فالتعويض لا يكون إلا على الضرر المادي الوارد على حق قانوني<sup>1</sup>، ومن ثم فلا يعوض حرمان المالك مثلا مزايا معنوية قد يراها المالك في ملكيته كاختيار الجيران الذين سيحرم منهم، وذلك حتى لا يبالغ في تقدير ضرره ويصعب على الإدارة ذلك أيضا.

**2- أن يكون الضرر مباشرا :** لم تنص المادة 15 ولا المادة 22 من الأمر 48/76 المتعلق بقواعد نزع الملكية للمنفعة العامة على شرط الضرر المباشر، إلا أنهما أقرتا بأن يغطي التعويض كامل الضرر المسبب من نزع الملكية، حيث تنص المادة 15 من الأمر السابق على أنه: <يجب أن تغطي التعويضات كامل الضرر المسبب من جراء نزع الملكية >>

أما المادة 22 فتقر أن التعويض لشتى الأسباب ولم تحدد أن يكون الضرر مباشرا إذا فالمشرع الجزائري قد شمل التعويض عن الضرر سواء كان مباشرا أو غير مباشرا مع ضرورة إثبات الضرر أمام الجهة القضائية المختصة، على خلاف المشرع الفرنسي الذي علق نص التعويض على الضرر المباشر<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> محمد زغداوي ، الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري، المفهوم والإجراءات ، رسالة دكتوراه ، في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 1998 ، ص: 96.

<sup>2</sup> أنظر المواد 15. 22 من الأمر 76- 48 المؤرخ في 25/05/1976، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج.ر عدد 42 سنة 1975).

3- أن يكون الضرر محققا : فالمشرع الجزائري نص في الفقرة الأولى من المادة 21 على أن التعويض يكون على ما فات من كسب، أي الضرر المحقق فالضرر عند المحقق هو ضرر منعدم وقد يكون مجرد احتمال في ذهن من يدفع به<sup>1</sup>.

### ثانيا: سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض عند نزع الملكية

يترتب على رفع الدعوى إلى القاضي الإداري، فتح المجال لهذا الأخير حتى يخضع الإدارة لحكم القانون وذلك بما يملكه من وسائل للتحقيق في الدعوى وغيرها، من بين هاته الدعاوى دعوى التعويض عن نزع الملكية إذ يكون للقاضي سلطة هامة في التحقيق والفصل فيها مما يوصل إلى تحديد التعويض قضائيا الأمر الذي يستدعي بحث سلطة القاضي في هذا التحديد.

### 1- سلطة القاضي الإداري في اللجوء إلى التحقيق: إن مسألة الفصل في الدعوى

الإدارية بإجراء تحقيق أو من دونه، تخضع لسلطة القاضي الإداري، فإذا لاحظ من عريضة الدعوى أن حل القضية مؤكد فإنه يأمر بالألا وجه للتحقيق<sup>2</sup>، أما في الحالة العكسية فإنه يأمر بإجراء التحقيق في الدعوى عن طريق الوسائل القانونية المتاحة، وتتنوع الوسائل انطلاقا من إجراء خبرة قضائية أو سماع الشهود أو المعاينة والانتقال إلى الأماكن، مضاهاة الخطوط، وبصفة عامة كل تدابير التحقيق التي يراها القاضي مفيدة، إذ يجوز للقاضي الإداري اللجوء حتى إلى إجراء تسجيل صوتي أو بصري أو سمعي بصري وما دام أن عملية التعويض تقتضي إجراء تقييم ميداني للعقار المنزوع فإن الأمر يستلزم من القاضي إما القيام بالانتقال لمعاينة الأماكن وإما الأمر بإجراء خبرة قضائية حيث أن القانون 11/91 لم يبين له الطريق الذي يسلكه من أجل تحديد التعويض إذا ما رفع النزاع إليه.

<sup>1</sup> القانون 91-11، السابق ذكره

<sup>2</sup> بعوني خالد، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام،

جامعة الجزائر، 2011، ص: 333

- إمكانية اللجوء للانتقال لمعاينة الأماكن: إن الانتقال لمعاينة الأماكن طريق للإثبات يهدف إلى تمكين القاضي من الحصول على معرفة شخصية للوقائع المشكلة للنزاع<sup>1</sup>.

وبالتالي يمكن للقاضي الحصول على معلومات ميدانية حول موضوع النزاع ليوقف على مشتملات الأملاك ومعرفة ماذا كان الملك المنزوع قريب من طرق عمومي أم لا، موجود في منطقة حضرية أم لا، وكل هذه تعتبر عناصر هامة في تقييم الملك المنزوع فههدف المعاينة هو الاطلاع على حقيقة الأمر عن قرب<sup>2</sup>.

وبالتالي يجوز للقاضي إما من تلقاء نفسه أو بطلب الخصوم القيام بإجراء معاينات كما يمكنه الاستعانة بتقنيين، وعند الانتهاء يحرر محضر بذلك موقع من القاضي أو أمين الضبط ويودع بأمانة الضبط .

2- حتمية اللجوء إلى الخبرة القضائية : بما أن قانون نزع الملكية لم يحدد للقاضي طريقة لتحديد التعويض، فإنه يرجع للقاضي السلطة في ذلك لتحقيق القاعدة الدستورية المتعلقة بعدالة وإنصاف التعويض، وعادة ما يلجأ إلى خبير قضائي لتحديده، والسبب في ذلك عائد لعدة مسائل من بينها عدم إلمامه بتقنيات التقييم العقاري الذي يحتاج إلى معرفة متخصصة، بالإضافة إلى عدم إختصاصه في المادة العقارية وكونه غير مجبر بالتنقل لمعاينة الأماكن، وبالتالي فيما أنه محتاج إلى معرفة فنية متخصصة لقياس مساحة الملك المنزوع فهو يلجأ إلى:

<sup>1</sup>Jean Lappane Joinville. organisation et procedure judiciaire contentieux administratif Et procedure administrative .Tom.3. La direction generale de la fonction publique algerienne .

Alger. 1972. P :6

<sup>2</sup> حسين بن شيخ آت ملويا، المرجع السابق، ص : 165.

**تعيين خبير عقاري:** فمسألة تعيين خبير لإجراء التقييم العقاري للأموال المنزوعة أمر جوازي يمكن للقاضي أن يأمر به من تلقاء نفسه أو بطلب من الخصوم إذ يقوم بتعيين خبير أو عدة خبراء<sup>1</sup>.

وتختلف المهام الموكلة إلى الخبير باختلاف المسائل المتنازع عليها، فقد تكون حول مساحة الأملاك المنزوعة أو طبيعتها أو تحديد الأشخاص الذين تم نزع ملكيتهم.... الخ

**تنفيذ الخبير للمهام الموكلة إليه :** إذ يجب عليه القيام بمهامه على أكمل وجه، ولا يجوز له الخروج عن مهامه أو تفويضها، وبعد إتمام مهمته يحرر تقريره المكتوب ويودعه لدى كتابة ضبط الجهة القضائية المعنية .

### 2\_القاضي الإداري سيد في تحديد التعويض:

انطلاقاً من ق ا ج م و ا، فالقاضي يمكن أن يؤسس حكمه على نتائج الخبرة وهو غير ملزم برأي الخبير، إلا أنه إذا استبعد نتائج الخبرة ينبغي عليه تسبيب هذا الاستبعاد، إضافة إلى ذلك فهو غير ملزم بتعيين خبير قضائي لتقدير التعويض، فيمكنه التقدير بناءً على معطيات القضية، كما أن التعويض المحدد إدارياً لا يلزمه حال فصله في التعويض قضائياً ذلك أن القاضي الإداري سيد في تحديد التعويضات، ويمكن تبيان ذلك من خلال أن:

**القاضي الإداري حر في تعيين خبير عقاري:** وقد أكد مجلس الدولة الجزائري على حرية في تعيين خبير قضائي لتحديد التعويض، ويظهر ذلك من خلال قراره في إحدى القضايا الذي جاء فيه >> وبما أن إجراء تحقيق عن طريق الخبرة ليس حقا للخصام بتعيين على المحكمة إجابتهم إليه في كل حال بل هو أمر متروك للسلطة التقديرية للقضاة ترفضه متى رأت أنه غير مجد في تكوين اقتناعها أو الكشف عن وجه الحق في الدعوى، وفي قضية الحال إن طلب العارضين تم رده لأنه غير منتج والقرار الولائي

<sup>1</sup> هذا ما يستفاد من المادة 126 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

السابق ذكره كاف لتكوين عقيدة القضاة، ومن ثم فإن قرار رفض تعيين خبير كان مبررا قانونيا >>

**القاضي الإداري صاحب سلطة مطلقة اتجاه تقرير الخبرة:** للقاضي الإداري سلطة تقديرية واسعة ومطلقة اتجاه تقرير الخبرة، وبالتالي له أن يقدر بكل سلطة وسيادة التعويض اللازم والمقابل لعملية نزع الملكية إذ له أن يطرح تقرير الخبير جانبا والحكم بكل موضوعية في القضية وفقا للقانون وبما يريح ضميره، ذلك أنه في القانون الجزائري هو الحامي لحق الملكية الفردية من تعسف الإدارة، فرغم إسناده مهمة التعويض لخبير عقاري إلا أن هذا لا ينفي أن له كل السلطة في الحكم بتعويض عادل ومنصف .

**2- سلطة القاضي الإداري وتقييم الإدارة:** إن القاضي الإداري بتدخله لتحديد تعويض نزع الملكية لا يعتبر أنه يحل محل الإدارة في تقدير التعويض، وإنما يمارس سلطته الكاملة للفصل في النزاع المعروض عليه، فتدخله هذا لا يكون إلا بعد رفع الدعوى إليه والمطالبة بتقييم التعويض قضائيا.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> بعوني خالد ، المرجع السابق ، ص: 344

### خلاصة الفصل

بعدما تطرقنا إلى المعايير التي تحدد اختصاص القاضي الإداري، وأزلنا الغموض عن مختلف الدعاوى التي ترفع أمامه بتعريفها وتحديد مختلف الشروط اللازمة لرفعها التي تمكننا الكشف عن أوجه الطعن في مختلف القرارات المرتبطة بهذه الدعاوى فقد قمنا بتحديد المجالات التي ترفع في إطارها هاته الدعاوى والمرتبطة بالعقار، إذ نجد أن القاضي الإداري يفصل في دعاوى الإلغاء التي يطرحها موضوع العقار الفلاحي فيما يتعلق بمنازعات السكنات الوظيفية والقرارات الناتجة عنها بالإضافة إلى موضوع العقار الحضري إذ يفصل القاضي الإداري في قرار التنازل عن السكنات الوظيفية كما نجده يفصل في المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري فيتولى الفصل في الدعاوى المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ، وتلك المتعلقة بالمحافظ العقاري الولائي، ومختلف الدعاوى المرفوعة ضد قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت بإجراء الإيداع أو الشهر، أو الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي و يختص كذلك بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

بالإضافة إلى تلك الدعاوى المتعلقة بنزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية وما يتعلق بالقرارات الناتجة عنها، وكذا ما تخلفه هاته المواضيع من دعاوى القضاء الكامل وما تتطلبه من تعويض.

خاتمة



من خلال ما تم دراسته يمكن القول أن المنازعة العقارية مفهومها ذو مجال واسع ويفرز العديد من المشاكل وذلك بالنظر إلى دور العقار في المجتمع لذلك نجد المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والادارية قد اعتمد على المعيار العضوي كمبدأ عام في توزيع الاختصاص بين القضاء العادي والقضاء الإداري، إذ يخضع هذا الأخير كل نزاع تكون الإدارة طرفاً فيه سواء كانت مدعية أو مدعى عليها إلى اختصاص القاضي الإداري بغض النظر عن طبيعة المنازعة إدارية أم عادية فقد تكون المنازعة العقارية إدارية وينعقد فيها الاختصاص للقضاء العادي.

وبالتالي ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري في المنازعات العقارية بتوافر المعيار العضوي الذي حددته المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، أي متى كانت الدولة، الولاية، البلدية أو المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً في النزاع، ويعد هذا المعيار مجالاً خصباً في تطبيقه إذ كرسته مجموعة من القوانين الخاصة في منازعات الوعاء العقاري والعقود التوثيقية المشهورة، ومنازعات قرارات المحافظين العقاريين وكذا منازعات نزاع الملكية للمنفعة العمومية بالإضافة إلى ما تم تكريسه عن طريق القضاء من خلال شهر الدعاوى، وحجية دفتر العقاري والأمثلة في هذا المجال كثيرة، وقد تم تباينه من خلال مناقشة المعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري.

ولا يكفي اعتماد على هذا المعيار ونحن بصدد منازعة بهذا القدر من التعقيد تحكمها العديد من الأحكام القانونية، فنجد المشرع الجزائري قد اعتمد كذلك على المعيار الموضوعي واعتبره مقياس لاختصاص القاضي الإداري بالنظر إلى الموضوع الذي يطرحه النزاع وبالعودة إلى الأعمال والنشاطات التي تصدر عن أطراف النزاع إذ أن كل خلاف ناتج عن نشاط ذات طابع إداري بغض النظر عن طبيعة أطرافه فهو نزاع إداري وقد كرست بعض القوانين المتعلقة بالعقار هذا المعيار في العديد من المناسبات، إذ تناولنا تطبيقه على منازعات المستثمرات الفلاحية متى كان موضوعها دعوى إدارية، ثم مجال تطبيقه في

منازعات السكنات الوظيفية، ذلك أن مختلف القرارات التي تصدر عن المنازعات الادارية العقارية تعتبر بمثابة ترجمة للمعيار الموضوعي فالمشرع الجزائري على الرغم من أنه قد أطلق مجال اختصاص القاضي الاداري باعتماده المعيار العضوي إلا أنه قد عاد من جهة أخرى ليحدد مجال اختصاصه باتباعه للمعيار الموضوعي الذي عدد مواضيع الدعاوى الإدارية وحدد مختلف أنواعها منها ما يتعلق بدعاوى الالغاء التي تتطلب جملة من الشروط لقبولها حددتها بعض المواد المذكورة في قانون الاجراءات المدنية والادارية سواء كانت شكلية أو موضوعية، باعتبار أن هاته الأخيرة ان تخلفت ستكون سببا في رفع الدعوى أمام القضاء لوجود عيب يستدعي ذلك ومنها ما يتعلق بدعاوى التفسير وفحص المشروعية التي قد تؤدي أحيانا إلى الإلغاء.

بالإضافة إلى اختصاصه بالفصل في دعاوى القضاء الكامل، من أهمها التعويض، ولا يكتف عند هذا الحد بل له صلاحية الفصل في قضايا أخرى تتناولها نصوص قانونية خاصة تناولنا منها المنازعات الانتخابية المحلية والمنازعات الضريبية وكذا منازعات الصفقات العمومية وما تعلق بالأحزاب السياسية والجمعيات.

إذا فإتساع مفهوم الملكية العقارية وكثرة المنظومة القانونية التي تنظمها أدت للإختلاف في المنازعات الناجمة عنها التي تم تبيانها من خلال مختلف الدعاوى الادارية المرفوعة أمام القضاء وموضوعها مرتبط بالعقار اذ يختص القاضي الاداري في منازعات العقار الفلاحي فيما يحدث بين المستثمرة الفلاحية وبين الادارة وذلك من خلال دعاوى القضاء الكامل كدعوى استحقاق الملكية المرفوعة عادة بين الأفراد وبين الدولة الممثلة في الوالي ومديرية أملاك الدولة، عندما يتعلق الأمر بالمنازعة في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتخبين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية ودعاوى الإلغاء المتعلقة بإلغاء القرارات التنظيمية أو الفردية بالنظر لعدم مشروعيتها من حيث عدم الاختصاص أو كونها مشوبة بعيوب الشكل أو الإجراءات أو مخالفة القانون أوالمطالبة

بالتعويضات عن طريق دعاوى التعويض عن الأضرار التي تلحق بالمستثمرين أصحاب الامتياز.

وبما أن المنازعة العقارية في هذا المجال منازعة إدارية، فإن كل دعوى ترفع بخصوصها يجب أن تستوفي الشروط المحددة قانوناً من صفة ومصلحة وغيرها من الشروط المحددة مسبقاً وكذا احترام المواعيد المتعلقة بالطعن في هذه القرارات.

وهذا الأمر نجده كذلك في منازعات السكنات الوظيفية باعتبارها منازعات إدارية في ميدان العقار الحضري، يمكن الطعن في قراراتها الإدارية في مجال تسيير السكنات الوظيفية بتوافر الشروط القانونية كوجود أحد العيوب الخارجية أو الداخلية التي تجعلها قابلة للإلغاء وقد منح القاضي الإداري بمناسبة هذا العمل سلطة الفصل بالطرد من السكن الوظيفي في دعاوى القضاء الكامل.

كما نجد أن القاضي الإداري يختصّ بالفصل في المنازعات الناتجة عن التحقيق العقاري من خلال الفصل في دعاوى الإلغاء المرفوعة ضد المدير الولائي للحفاظ العقاري إذ يتولى الفصل في إلغاء قرارات هذا الأخير سواء تلك المتعلقة برفض الإيداع أو الإجراء، أو الشهر أو ما يتعلق بالترقيم المؤقت والنهائي هذا من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع قد أعطى بعض الضمانات للمحافظ العقاري من خلال تحمل التبعات المادية والتعويضات نتيجة قراراته المعيبة ثم تقوم الدولة بالرجوع عليه ومطالبته بالتعويض عن طريق دعوى الرجوع.

رأينا كذلك أن للقاضي الإداري الاختصاص الواسع في مراقبة عملية نزع الملكية الخاصة للمنفعة العامة وذلك بمراقبته لتقدير التعويض المعدّ من طرف الإدارة وإلغائه للقرارات الإدارية الصادرة بمناسبة عملية نزع الملكية، فهو يتمتع بسلطات واسعة في مراقبة

إجراءات نزع الملكية بصفة عامة والتعويض بصفة خاصة لكن يبقى دوره محدود وغير فعال لتبعيته لجهاز الإدارة.

إذن الملاحظ من خلال ما سبق أن القاضي الإداري يتدخل في العديد من القضايا العقارية التي تطرح نزاعاً أمام القضاء إذ يعمل على تحقيق التوازن بين مصلحة الإدارة ومصلحة الإقرار من خلال حمايتهم من تعسف الإدارة في مختلف المجالات العقارية بالنظر لكونها في مركز أقوى.

وتظهر في العديد من المواقف مجهودات القاضي الإداري باعتباره قاضي منشأ على خلاف القاضي العادي الذي يكتفي بتطبيق إجراءات التقاضي وتفسير الروابط القانونية لإيجاد الحلول المناسبة.

كما نرى أن المشرع لم يحدد بدقة مجال اختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية ويعتبر هذا الأمر نوعاً من العجز الذي يتصف به المشرع الإداري دوناً عن المشرع المدني إذ يفنقر القاضي الإداري إلى التخصص فنجده يفصل في جميع القضايا الإدارية على تنوعها وبالتالي يصعب عليه الإلمام بجميع المجالات المتعلقة بالعقار عكس القاضي العادي التي ينفرد بقسم عقاري خاص على مستوى المحاكم العادية.

أما من جانب اختصاصه الموضوعي تثار العديد من الإشكالات حسب طبيعة النزاع المعروض إذ نجد في بعض الأحيان يظهر تدخله جلياً ويتقلص في أحيان أخرى، كما هو الشأن بالنسبة لمنازعات نزع الملكية، وهذه الإشكالات إنما ترجع إلى اختلاف النصوص القانونية وعدم تسلسلها.

بناءً على ذلك يمكن تقدير بعض الاقتراحات لتقادي هذه النزاعات في المستقبل:

- التخلي عن فكرة التقيد بالمعيار العضوي المطلق لتحديد اختصاص القاضي الإداري، ووضع استثناءات على هذا المعيار ضمن ق.إ.ج.م.و.إ.
- إنشاء محاكم عقارية إدارية لفض النزاعات المتعلقة بالعقار وتكوين قضاة متخصصين للفصل في هذا المجال.
- إقامة ملتقيات وندوات تجمع أهل الاختصاص في هذا المجال من قضاة، موثقين، محامين محافظين عقاريين وأساتذة تساعد بالنهوض بالتشريع في هذا المجال ومسايرة التطورات الحاصلة.
- ضرورة سن قواعد قانونية واضحة تزيل الغموض في حل النزاعات التي خلقها التشريع بعدم وضوحه وأكدها العمل القضائي حين عجز عن وضع قواعد اجتهادية تحل محل الإدارة التشريعية.
- توعية المتقاضين وتزويدهم بالإجراءات اللازم إتباعها أثناء رفع الدعاوى لتفادي الأخطاء الصادرة عن المحاكم الإدارية سببها هاته الأخطاء.
- إعطاء فعالية أكثر لدور القاضي الإداري الذي يعتبر بعيداً عن كل الإجراءات الإدارية لنزع الملكية التي هي من اختصاص القاضي الإداري.
- محاولة وضع نص قانوني واحد يحكم الملكية العقارية للتقليل من المنازعات العقارية.

قائمة  
المصادر  
والمراجع

أولا : قائمة المصادر:

1 التشريع الأساسي:

الديساتير

1) دستور الجزائر لسنة 1996، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 9638، المؤرخ في 08 ديسمبر 1996، (ج.ر. رقم 76 لسنة 1996)، المعدل والمتمم .

2 التشريع العادي

الأوامر:

2) الامر رقم 7558 المؤرخ في :26\09\1975 المتضمن القانون المدني (ج ر العدد 78 المؤرخة في : 30\09\1975 المعدل و المتمم.

3) الأمر 7574 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

4) الأمر 76 48 المؤرخ في 25/05/1976، المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج.ر. عدد 42 سنة 1975).

5) القوانين

6) القانون رقم 8124 المؤرخ في 23/06/1984 المعدل والمتمم بالقانون 9120 المؤرخ في 02/12/1991 المتضمن النظام العام للغابات.

7) من القانون رقم 8719 المفتح في 8 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للاملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين واجباتهم.

8) قانون رقم 8801 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، (ج.ر. عدد2 سنة 1988).

- 9) قانون رقم 9025 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج.ر. رقم 49/90 سنة 1990) المتضمن الأمر 9526 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، (ج.ر. رقم 55/95 سنة 1995) بتاريخ 18111990.
- 10) القانون 9030 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية. (ج.ر. 52/90 سنة 1990) معدل ومتمم بالقانون رقم 0814 المؤرخ في 1 ديسمبر 2014 (ج.ر. عدد 44 بتاريخ 20 يوليو 2008)
- 11) القانون 9111 المؤرخ في 1991/04/27 المتعلق بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، (ج.ر. عدد 21 سنة 1991).
- 12) القانون رقم 9801 المؤرخ في 1998/05/30 المتضمن اختصاصات مجلس الدولة تنظيمه وعمله، (ج.ر. عدد 21 سنة 2008).
- 13) قانون رقم 9802 المؤرخ في 30 ماي 1998، المتعلق بالمحاكم الإدارية، (ج.ر. عدد 37 سنة 1998).
- 14) القانون رقم 0702 المؤرخ في 2009/02/27، المتعلق بتأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية، (ج.ر. عدد 15 سنة 2007).
- 15) قانون 09 08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج.ر.، عدد 21، 2008) بتاريخ 23 أبريل 2008.
- 16) القانون 0965 المؤرخ في 1991/3/2، ينظم المصالح الخارجية للأملاك الدولة، (ج.ر.، العدد 10، المؤرخ في 1991/03/06).
- 17) القانون 1003 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج.ر. عدد 46، 2010).
- 18) القانون رقم 10 11، المؤرخ في 2011/01/12، المتعلق بالبلدية، (ج.ر.، عدد 3، 37 يونيو 2011).
- 19) قانون رقم 0712 المؤرخ في 28 ربيع الأول 1433 الموافق لـ 21 فبراير 2012 المتعلق بالولاية، (ج.ر. رقم 12، بتاريخ 29/02/2012)



(20) قانون رقم 1308 المؤرخ في 30/12/2013 المتضمن قانون المالية لسنة 2014  
(21) ( ج ر عدد 68 سنة 2013 ).

3 التشريع التنظيمي:

المراسيم التنظيمية :

(22) المرسوم التنفيذي رقم 7663 المؤرخ في 15 مارس 1976, المتعلق بتأسيس  
السجل العقاري,(ج ر عدد 23 سنة 1976).

(23) المرسوم 8559 المؤرخ في 23/03/1985 المتضمن القانون الأساسي النموذجي  
لعمال المؤسسات والادارات العمومية .

(24) المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في فبراير 1989 يحدد كيفية شغل المساكن  
الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه  
المساكن ( ج ر عدد 06 /1989 ) .

(25) المرسوم رقم 9165 المؤرخ في 02 مارس 1991 المتضمن تنظيم المصالح  
الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري (ج ر العدد 10 المؤرخة في 06 مارس  
1991) .

(26) المرسوم التنفيذي رقم 91147 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تغيير الطبيعة  
القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها (ج ر عدد  
25 سنة 1995).

(27) المرسوم التنفيذي رقم 91204 المؤرخ في 07 جويلية 1991, الذي يحدد كفاءات  
اعداد شهادة الحياة وتسليمها , (ج ر عدد 36 سنة 1991).

(28) المرسوم التنفيذي رقم 03313 المؤرخ في 16/09/2003 المتضمن تحديد شروط  
وكفاءات استرجاع الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية المدمجة في القطاع  
العمراي بموجب أدوات التعمير المصادق عليها طبقا للتشريع المعمول به  
( ج ر عدد 57/2003 )

(30) المرسوم التنفيذي رقم 08147, المؤرخ في 19/5/2008, المتعلق بعمليات  
التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية , (ج ر عدد 26 سنة 2008).

31) المرسوم التنفيذي رقم 08202 المؤرخ في 07 جويلية 2008، يتم المرسوم التنفيذي 186/93 المؤرخ في 1993/07/27 الذي يحدد كفيات تطبيق القانون رقم 9111 المؤرخ في 27 أفريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج ر عدد 21 بتاريخ 1991/05/08).

32) المرسوم التنفيذي رقم 326/10 ، المؤرخ في 23 ديسمبر 2010، يحدد كفيات تطبيق حق الامتياز للإستغلال الاراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة (ج ر عدد 79 /2010).

#### القرارات :

33) قرار وزاري مشترك مؤرخ في 17 ماي 1989، المحدد لقائمة الوظائف و المناصب التي تخول حق الامتياز في المساكن بحكم ضرورة الخدمة الملحة او لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه المساكن، ( ج ر عدد 1989/06).

34) قرار رقم 5638 المؤرخ في 15/17/2002، مجلة مجلس الدولة، الجزائر، العدد 03 سنة 2003، ص: 161.

35) القرار رقم 007260 الصادر عن مجلس الدولة ، الغرفة الرابعة بتاريخ 10/02/2004، في قضية إلى والي ولاية الجزائر ضد (ق.م) ومن معه، مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004

36) مجلس الدولة، الغرفة الأولى، ملف رقم 012355 بتاريخ 15/04/2003، مجلة مجلس الدولة، عدد 8، سنة 2006، ص ص: 178 179.

37) القرار رقم 017359 صادر في 12/07/2005 في قضية ر.م.س لبلدية لوطاية، ضد و.ت و من معه مجلة مجلس الدولة، العدد 7، 2005

38) مجلس الدولة الغرفة الرابعة ، قرار رقم 020195 المؤرخ في 15/11/2005، في قضية (أ ش ) ضد والي ولاية وهران، مجلة مجلس الدولة ، عدد 8، 2006 .

39) مجلس الدولة الغرفة الأولى ، قرار رقم 039120 بتاريخ 24/04/2007 مجلة مجلس الدولة ، عدد 9 ، 2009 .

40) المحكمة الإدارية بالبويرة، الغرفة الإدارية قرار رقم 11/01184 قضية بتاريخ 2012/07/2، بين السادة ب(ع,ف,ج) ضد مديرية المصالح الفلاحية لولاية البويرة،  
قرار غير منشور

التعليمات و المناشير:

41) التعليمات رقم: 6508 المؤرخة في 21 أوت 2007 المتعلقة بالمنازعات - التمثيل القضائي - الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

42) المنشور رقم 05 المؤرخ في 2013/04/12 الصادر عن المديرية العامة للتوظيف العامة والمحدد لكيفية تطبيق المادتين 130 و 131 من المرسوم 8559 المؤرخ في 1985/03/23 المتضمن القانون الأساسي النموذجي لعمال المؤسسات والادارات العمومية وقد بقي هذا المنشور ساري المفعول على المواد من 160 الى 185 المتعلقة بالمساءلة التأديبية المنصوص عليها في الأمر 0603 المؤرخ في 2006/07/15 , المتضمن القانون الأساسي للتوظيف العمومية.

ثانيا: قائمة المراجع

1 قائمة المراجع باللغة العربية:

أ- الكتب:

43) أحمد محيو، المنازعات الإدارية، ترجمة فائز الحق و بيود خالد، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.

44) أعاد علي محمود العيسوي، القضاء الإداري، د ط ، دار وائل للنشر ، د ب ن ، 1998.

45) بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ط1، دار الخلدونية للنشر والتوزيع الجزائر، 2006.

46) جميل الشوقوي، النظرية العامة للالتزام، مصادر الالتزام، د ط، دار النهضة العربية، بيروت، 1996.

47) حسين بن الشيخ آث ملويا، دروس في المنازعات الإدارية، وسائل المشروعية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.

- 48) حسين طاهري، شرح وجيز للإجراءات المتبعة في المواد الإدارية، د ط ، الدار الخلدونية، الجزائر، 2005.
- 49) حسين مصطفى حسن، القضاء الإداري، د ط ، دار المطبوعات الجزائرية ، الجزائر، 1993.
- 50) حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، طبعة جديدة مزودة بأحدث القرارات إلى غاية 2015، دار هومة، الجزائر، 2015 ص: 81.
- 51) حمدي باشا عمر، محرر شهر الحيازة، د ط، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 52) حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د ط ، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2000.
- 53) خالد خليل الطاهر، القانون الإداري، دراسة مقارنة، الكتاب الثاني، ط 1، دار المسيرة للنشر والتوزيع والطباعة، عمان، 1997.
- 54) رشيد خلوفي ، قانون المنازعات الادارية , الجزء الثاني , د ط , ديوان المطبوعات الجامعية . الجزائر , 2013.
- 55) رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، تنظيم واختصاص القضاء الإداري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
- 56) رشيد خلوفي، قانون المنازعات الإدارية، شروط قبول الدعوى الإدارية، د ط ،ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.
- 57) رمضان أبو السعود ، النظرية العامة للالتزام ، مصادر الالتزام , د ط , دار الجامعة الجديدة للطباعة والنشر ,مصر , 2003.
- 58) سامي جمال الدين وإبراهيم عبد العزيز شيحا، أصول القانون الإداري ، د ط، د ن، 2002.
- 59) سامي جمال الدين، إجراءات المنازعة الإدارية في دعوى إلغاء القرارات الإدارية، د ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، 2005.

- 60) سامي جمال الدين، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، د ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، 1991.
- 61) سعاد الشرقاوي، دروس في دعوى الإلغاء، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1980.
- 62) سعيد بوعلي، المنازعات الإدارية في ظل القانون الإداري، د ط، دار بلقيس، الجزائر، 2015.
- 63) سليمان محمد الطماوي: القضاء الإداري، الكتاب الثاني، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1996.
- 64) سليمان محمد الطماوي، قضاء الإلغاء، ط 6، دار الفكر العربي للطباعة، القاهرة، 1986.
- 65) شطناوي علي خطار ، مسؤولية الإدارة العامة عن أعمالها الضارة ، ط 1 , دار وائل للنشر والتوزيع ، الأردن ، سنة 2008 .
- 66) طعيمة الجرف، رقابة القضاء لأعمال الإدارة العامة، قضاء الإلغاء، د ط، دار النهضة العربية، القاهرة، 1985.
- 67) عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 68) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، دار احياء التراث العربي , بيروت 1996.
- 69) عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، د ط، منشأة المعارف، الاسكندرية، مصر، 1996.
- 70) عبد الغني بسيوني عبد الله، القضاء الإداري، د ط، الدار الجامعية، بيروت، 1993.
- 71) علي خطار الشنطاوي، موسوعة القضاء الإداري، الجزء الأول، د ط، دار وائل للنشر، الأردن، 2004.
- 72) عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دراسة تشريعية وقضائية وفقهية، ط 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.

- (73) عمار عوابدي: نظرية المسؤولية الإدارية، نظرية تأصيلية وتحليلية ومقارنة، ط2، ديوان المطبوعات الجماعية، بن عكنون، الجزائر، 2004.
- (74) عمار عوابدي، نظرية القرارات الإدارية بين علم الإدارة والقانون الإداري، د ط، المؤسسة الجزائرية للطباعة، الجزائر، 1988.
- (75) عمر حمدي باشا وليلى زروق، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2015 في ضوء التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر، 2015.
- (76) عياض بن عاشور، القضاء الإداري وفقه المرادفات الإدارية، د ط، مركز النشر الجامعي، 2006.
- (77) فؤاد مهنا، مبادئ وأحكام القانون الإداري في ظل الاتجاهات الحديثة، د ط، د د ن، 1978.
- (78) لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2004.
- (79) مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط1، دار هومة، الجزائر، 2003.
- (80) محمد الشافعي أبو راس، القضاء الإداري، د ط، مكتبة النصر، الزقازيق، د س ن، ص 168.
- (81) محمد الصغير بعلي، الوسيط في المنازعات الإدارية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- (82) محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.
- (83) محمد الصغير بعلي، النظام القضائي الإداري الجزائري، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2009.
- (84) محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، الاثبات في المواد المدنية والتجارية طبقاً لأحدث التعديلات ومزودة بأحكام القضاء، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2009.

- 85) محمد عاطف البنا، الوسيط في القضاء الإداري تنظيم رقابة القضاء الإداري،  
الدعاوى الإدارية، د ط، دار الفكر العربي، القاهرة، 1990.
- 86) محمد علي أحمد محمد الصغير، القرار الإداري في كل من فرنسا والإمارات ودور  
المحاكم في إلغاءه.
- 87) محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005.
- 88) محمود سامي جمال الدين، القضاء الإداري، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية،  
مصر، 2006.
- 89) محمودي عبد العزيز والمرحوم حاج على سعيد، اجراءات تفعيل الحيازة العقارية  
كألية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، مدعم باجتهادات قضائية  
للمحكمة العليا ومجلس الدولة ، ط 1 منشورات بغدادي، الجزائر، 2012.
- 90) محمودي عبد العزيز، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري،  
منشورات البغدادي، الجزائر، 2009.
- 91) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، نظرية الاختصاص، الجزء  
الثالث، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، 1999.
- 92) مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، ج 1، الهيئات والاجراءات، د ط،  
ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2009.
- 93) مصطفى أبو زيد فهمي، القانون الإداري، ط 3، د د ن، د س ن، ص: 20.
- 94) مصطفى مجدي هرجة، التنظيم القانوني الجديد لمنازعات الحيازة، د ط، دار الفكر  
العربي، مصر، 1993.
- 95) منى سعيد الحديدي، سلوى امام عادل: الاعلام والمجتمع، الدار المصرية اللبنانية،  
المكتبة الاعلامية، ط 1، القاهرة، 2004.

ب- الأطروحات والمذكرات

1- أطروحات الدكتوراه

- 96) بعوني خالد ، منازعات نزع الملكية للمنفعة العمومية في النظام القانوني الجزائري،  
رسالة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر 2011.

97) بوجادي عمر، اختصاص القاضي الإداري في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011.

98) لبيض ليلي، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم القانونية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2012.

99) محمد زغداوي ، الملكية من أجل المنفعة العامة في القانون الجزائري ،المفهوم والاجراءات ، رسالة دكتوراه ، في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 1998.

### 2- رسائل ومذكرات الماجستير

100) بن خضرة زهير ، مسؤولية المحافظة العقارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، بن عكنون .

101) جازية صاش، قواعد الاختصاص القضائي بالدعوى الإدارية في النظام القضائي الجزائري، رسالة ماجستير، الإدارة المالية العامة، جامعة الجزائر، الجزائر، 1994.

### ج المقالات والمجلات:

102) أحمد ضيف، الدفتر العقاري لاثبات الملكية العقارية، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، العدد 6، 2009.

103) روابحي، اليوم الدراسي حول المنازعات العقارية في ضوء القانون الإداري، (المنازعات حول الترقيم العقاري)، مقال منشور بمجلة مجلس الدولة، الجزائر، 2015/04/02.

104) مسلم عبد الرحمان، آليات وأساليب منهجية القاضي الإداري في تقدير مدى شرعية التصرفات الإدارية الاتحاد، مجلة تصدر عن منظمة المحامين الجزائريين، منطقة سيدي بلعباس، العدد الثالث، 2011.

### د- المداخلات

105) عمار بوضياف، الاختصاص القضائي في إلغاء الدفاتر العقارية، مداخلة غير منشورة في اليوم الدراسي الأول حول القضاء العقاري والمنازعات العقارية، المركز الجامعي سوق أهراس.



ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :

- 106)Ahmad Rahmani : les biens publics ; éd international, 1996,.
- 107)ClaudeGayard : La Compétence Judiciaire en matiere administratif, éd 1962
- 108)Dabbaxh Charles et Ricci jean, Claude, Contentieux administration, 7<sup>eme</sup> edtion, Dallors, Paris, 1999.
- 109)Debbach Charles et Ricci, Clande, O.Pcit, P : 43.
- 110)Debbashcharle, contentieux, admimistratif, op, cit p 818.
- 111)GABRIEL MARTY ET PIERRE RAYNOOD “ les suretésde la publicitésfoncières” tome 3 volume 01 sirey 1971 P: 50
- 112)Jean Lappane Joinville. organisation et procedure judiciaire contentieux administratif Et procedureadministrive .Tom.3. La direction generale de la fonction publique algerienne . Alger. 1972 .
- 113)Morin André, Droit administartif, 3<sup>eme</sup> édition, Paris, 2004, P : 86.
- 114)NasriHafnaoui,escpulsion du logement de fonction du fonctionnaire admis en retraite , revue de conseil d etat n 05. 2004 .
- 115)Rachid Zouaimia et Marie ChritimesRouanlt, Droit Administratif, Berti édit, Alger, 2007.
- 116)Vlachos Georges, les Principes généraux du droit administartif, Etipsa Paris, 1993.

# فهرس المحتويات

الصفحة	المحتويات
أ-هـ	مقدمة
	<b>الفصل الأول: تحديد اختصاصات القاضي الإداري في إطار المنازعة العقارية</b>
8	المبحث الأول: مفهوم المنازعة العقارية
9	المطلب الأول: تعريف المنازعة العقارية
9	الفرع الأول: المنازعة بوجه عام
10	الفرع الثاني: العقار
11	الفرع الثالث: التعريف الإجرائي للمنازعة العقارية
11	المطلب الثاني: خصائص المنازعة العقارية
12-11	الفرع الأول: المنازعة العقارية منازعة عينية خاصة
13-12	الفرع الثاني: المنازعة العقارية معقدة وقواعد الاختصاص فيها موزعة بين القضاء العادي والقضاء الإداري
13	الفرع الثالث: المنازعة العقارية تختلف باختلاف طبيعة العقار أو تخصيصه والنظام القانوني الذي يحكمه
13	المطلب الثالث: سندات إثبات الملكية العقارية
17-14	الفرع الأول: العقود المعدة للإثبات
19-18	الفرع الثاني: الأحكام والعقود القضائية
20	<b>المبحث الثاني: معايير اختصاص القاضي الإداري</b>
21	المطلب الأول: المعيار العضوي كأساس لاختصاص القاضي الإداري
23-21	الفرع الأول: تعريف المعيار العضوي
30-23	الفرع الثاني: تطبيق المعيار العضوي على المنازعة العقارية
32-30	الفرع الثالث: الهيئات الإدارية كمعيار لاختصاص القاضي الإداري
32	المطلب الثاني: المعيار الموضوعي أساس لاختصاص القاضي الإداري
34-33	الفرع الأول: تعريف المعيار الموضوعي
38-35	الفرع الثاني: تطبيق المعيار الموضوعي على المنازعة العقارية

40-38	الفرع الثالث: القرارات الصادرة عن الهيئات الإدارية الممثلة للمعيار الموضوعي
41	المبحث الثالث: اختصاص القاضي الإداري بالدعاوى الإدارية
42	المطلب الأول: الاختصاص بدعاوى المشروعية
55-42	الفرع الأول: الاختصاص بدعاوى الإلغاء
62-55	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري بدعاوى التفسير وفحص المشروعية
62	المطلب الثاني: اختصاص القاضي الإداري بدعاوى القضاء الكامل
66-62	الفرع الأول: اختصاص القاضي الإداري بدعوى التعويض
69-66	الفرع الثاني: اختصاص القاضي الإداري بالدعاوى المنظمة بنصوص خاصة
70	خلاصة الفصل
<b>الفصل الثاني : مجالات إختصاص القاضي الإداري في المنازعة العقارية</b>	
73	المبحث الأول: دعاوى الإلغاء المطروحة أمام القاضي الإداري في إطار المنازعة العقارية
74	المطلب الأول: دعوى الإلغاء في مجال منازعات المستثمرة الفلاحية والسكنات الوظيفية
80-74	الفرع الأول: دعوى الإلغاء في مجال المستثمرة الفلاحية
82-80	الفرع الثاني: دعوى الإلغاء في منازعات السكنات الوظيفية
82	المطلب الثاني: دعوى الإلغاء في مجال التحقيق العقاري
85-84	الفرع الأول: الدعوى الإدارية ضد المحقق العقاري
85	الفرع الثاني: الدعوى الإدارية المرفوعة ضد المدير الولائي للحفظ العقاري
86-85	الفرع الثالث: الدعوى الإدارية الموجهة ضد المحافظ العقاري

87-86	الفرع الرابع: دعوى المحافظ العقاري الولائي لإلغاء الترقيم العقاري
87	المطلب الثالث : دعاوى الغاء قرارات المحافظ العقاري
89-88	الفرع الأول: منازعات الترقيم المؤقت
93-89	الفرع الثاني : منازعات الترقيم النهائي
98-93	الفرع الثالث: المنازعة في قرارات رفض الإيداع والإجراء والشهر
99	المبحث الثاني : دعاوى القضاء الكامل والتعويض المطروحة أمام القاضي الإداري في إطار المنازعة العقارية
100	المطلب الأول : دعاوى القضاء الكامل المرفوعة أمام القاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية
104-100	الفرع الأول : دعوى القضاء الكامل في إطار المستثمرة الفلاحية
109-104	الفرع الثاني: دعوى الرجوع والمسؤولية الإدارية في جانب المحافظ العقاري
112-110	الفرع الثالث: دعوى القضاء الكامل في منازعات السكنات الوظيفية
112	المطلب الثاني: دعوى التعويض المطروحة أمام القاضي الإداري في مجال المنازعة العقارية
114-113	الفرع الأول: دعوى التعويض في مجال المستثمرات الفلاحية
115-114	الفرع الثاني: دعوى التعويض المتعلقة بالدفتري العقاري
121-116	الفرع الثالث: دعوى التعويض المرتبطة بنزع الملكية للمنفعة العمومية
122	خلاصة الفصل
128-124	الخاتمة
	قائمة المراجع والمصادر
	فهرس المحتويات

## ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى تحديد المنازعات التي تثار أمام القاضي الإداري بشأن الملكية العقارية فكان لا بد من الوقوف على الإطار المفاهيمي للمنازعة العقارية من خلال تعريفها وتحديد خصائصها من جهة ومن جهة أخرى الوقوف على معايير اختصاص القاضي الإداري التي يتحدد من خلالها امكانية تدخله للفصل في القضايا المعروضة عليه سواء المعيار العضوي أو المعيار الموضوعي الذي تتجر عنه مختلف الدعاوى الإدارية المرفوعة أمام القضاء، كما تهدف هذه الدراسة الى ابراز أهم المجالات العقارية التي تبين دور القاضي الإداري وصلاحياته للفصل في النزاع أمام كثرة النصوص القانونية وعدم وضوحها.

وما يمكن قوله أن القضاء الجزائري قد تصدى للمنازعات العقارية في العديد من المجالات اذ حاول التوفيق بين ما تتضمنه النصوص القانونية من الزام وما تقتضيه مبادئ تحقيق العدالة والانصاف، لذلك لم يكن قضاء موحد اذ يتنازع في كثير من الأحيان القاضي الإداري و القاضي العادي نتيجة عدم ضبط قواعد الاختصاص، ما جعل المشرع يشترط جملة من القواعد تحدد اختصاص القاضي الإداري.

## résumé

Cette étude vise à déterminer le différend soulevé devant le juge administratif sur les biens immobiliers ne devait pas être debout sur le cadre conceptuel du litige immobilier à travers sa définition et la caractérisation de la main et d'autre part, se tenir debout sur la compétence des normes du juge administratif est déterminé au cours de laquelle la possibilité d'intervenir pour régler les cas avant si elle norme biologique ou critère objectif qui traîné ses diverses procédures administratives intentées devant les tribunaux, cette étude vise à mettre en évidence les domaines de l'immobilier les plus importantes qui montrent le rôle et les pouvoirs du juge administratif pour régler le différend devant le grand nombre de textes juridiques et le manque de clarté.

Qu'est-ce que l'on peut dire que la justice algérienne a bloqué les litiges immobiliers dans de nombreux domaines comme il a essayé de concilier le contenu des textes juridiques de la liaison et requis par les principes de justice et d'équité, de sorte qu'il n'a pas été le jugement est uni comme il se bat juge souvent administratif et le juge normale à la suite de ne pas contrôler les règles de compétence, ce qui rend le législateur exige un ensemble de règles définissent la compétence du juge administratif.