



جامعة زيان عاشور - الجلفة -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم الحقوق



اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : قانون محقاري

تحت إشرافه ا

من إعداد الطالب:

لأستاذ:

د. محديد حميد

عيساوي طارق

لجنة المناقشة:

- 1 - جمال عبد الكريم..... رئيسا.
- 2 - محديد حميد..... مشرفا ومقررا.
- 3 - ضيفي النعاس..... مناقشا.

الموسم الجامعي

2018 - 2017

شكر و عرفان

افتح هذه المذكرة باسم الله العلي القدير الذي هداني بنوره و أعانني بفضله على إتمامها و جعل العسير من هذا العمل يسيرا، و أصلي و اسلم على المصطفى البشير النذير "عليه أفضل الصلاة و أزكى السلام" .

أما بعد:

إن كان على المرء أن يذكر لذي الفضل فضله فإنني أتوجه بالشكر و العرفان و التقدير و الامتنان إلى كل أساتذتي الأجلاء الذين علموني الحرف و الكلمة و الجملة و النص، راجيا من المولى عز وجل أن يجعل ما غنمته منهم صدقة جارية تضاف إلى صحائف حسناتهم.

و احص بالذكر الأستاذ "محميد حميد" الذي لم ييخل علي بنصائح القيمة و إرشاداته المميّزة و الذي كان نعم المشرف و المرشد، و كذا الأساتذة الكرماء الذين امتنوا على شرف قبول مناقشة هذا البحث، و ضحوا من ثمين وقتهم لقراءة صفحاته، و تقيّمها بميزان العارفين القادرين، راجيا أن ينال هذا الجهد تقديرهم، و أن تحض أخطاؤه و هفواته بتقويمهم و تنويرهم، و أن تشمل نقائصه بعفوهم و صفحهم.

فكما قال العماد الأصفهاني في مقدمة معجم الأدباء: "إني رأيت لا يكتب إنسان كتابا في يومه إلا وقال في غده لو كان هذا لكان أحسن، و لو زيد لكان يستحسن، و لو قدم هذا الكتاب لكان أفضل، و لو ترك هذا لكان أجمل"، و هذا من أعظم العبر و هو دليل على استيلاء البشر .

و إلى الله أتوجه بالحمد و الشكر و أسأله التوفيق و السداد و هو نعم النصير .

محساوي طارق

الإهداء :

إلى ...

والدي العزيز ... صاحب القلب الكبير
الذي علمني أن تقوى الله رفيق صالح للعلم النافع و الخلق الحسن
و أنهما يسيران معا فيخلقان إنسانا يبني المجتمع و يعمر هذه الأرض

إلى ...

والدتي العزيزة ... زهرة هذا العمر و شبابه

إلى ...

تلك الإنسانية الراقية النبيلة التي أضاءت درب الحياة بعشقها الأبدي للتفاني و الإخلاص
إلى من تقطن في مقلتيها أحلام الحاضر و الغد ...

إلى ...

الغاليين على قلبي إخواني و أخواتي، وأبناء أحواتي

إلى ... من علمني الثقة بالغير و التسامح و التعاون رفقاء دربي ... وأصدقائي

إلى ... عائلتي الكريمة عائلة عيساوي

إلى ... الدكتورة خولة

إلى ... كل من تجاوزهم قلبي و لن يتجاوزهم قلبي

عيساوي طارق

إلىكم جميعا اهدي هذا الجهد العملي المتواضع.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

3-1	مقدمة :
	الفصل الاول :اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية العامة.....
6	المبحث الاول :المستثمرات الفلاحية و الدعاوى الناجمة عنها.....
7	المطلب الأول :المستثمرات الفلاحية و معايير اختصاص القاضي الإداري بها.....
8	الفرع الاول :النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية
	الفرع الثاني :معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية.10
14	المطلب الثاني :أنواع الدعاوى الإدارية في منازعات المستثمرات الفلاحية
15	الفرع الأول :دعوى الإلغاء
19	الفرع الثاني :دعوى القضاء الكامل.....
24	المبحث الثاني : منازعات العقار الحضري.....
25	المطلب الاول :منازعات التنازل عن أملاك الدولة
25	الفرع الاول :مجال التنازل عن أملاك الدولة
27	الفرع الثاني :الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة
29	المطلب الثاني :منازعات السكنات الوظيفية
	الفرع الاول :اختصاص القاضي الاداري بفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي.....29
	الفرع الثاني :سلطات القاضي الاداري في دعاوى القضاء الكامل وفي منازعات السكنات الوظيفية
32	32.....
	الفصل الثاني : اختصاص القاضي الاداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة
34	المبحث الاول :اثبات الملكية العقارية الخاصة ووسائل حمايتها.....
34	المطلب الاول :السندات المثبتة للملكية العقارية
34	الفرع الأول :السندات العرفية
35	الفرع الثاني :السندات التوثيقية
37	الفرع الثالث :السندات الإدارية
	الفرع الرابع :السندات القضائية.....39
40	المطلب الثاني : وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة
40	الفرع الأول :الحماية المدنية
41	الفرع الثاني :الحماية الجزائية
41	الفرع الثالث :الحماية الإدارية
44	الفرع الرابع : الحماية القضائية

- 46.....المبحث الثاني :منازعات الملكية العقارية الخاصة
المطلب الاول :منازعات اثبات الملكية العقارية الخاصة و المنازعات الناجمة عن الشهر
العيني.....46
الفرع الاول :منازعات شهادة الحيازة و التحقيق العقاري47
الفرع الثاني :التصرفات العقارية الواجبة الشهر و المنازعات الناجمة عنها50
المطلب الثاني :المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة.....53
الفرع الأول :أنواع الطعون ضد قرارات نزع الملكية للمنفعة العامة54
الفرع الثاني :منازعات تقدير التعويض57
63.....الخاتمة :

قائمة المصادر و المراجع
فهرس المحتويات

مقدمة

تعتبر الملكية العقارية من أهم المواضيع التي اهتم بها المشرع الجزائري و يظهر ذلك من خلال تعدد المراسيم و القوانين و الأوامر التي صدرت منذ الاستقلال .
وقد عرف العقار بأنه الشيء الثابت و الغير قابل للنقل من مكان إلى مكان آخر دون تلف،
أما المشرع الجزائري فقد عرفه بأنه " كل شيء مستقر بحيز و ثابت فيه و لا يمكن نقله دون تلف فهو عقار،
وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول"¹.

الملكية العقارية هي الملكية التي تخول صاحبها استعمال عقار ما و التمتع به و استغلاله و التصرف فيه ضمن ما تسمح به القوانين، القرارات و الأنظمة، و تعد الملكية العقارية من أهم الحقوق العينية الأصلية و أوسعها نطاقا لأنها الملكية التي تخول صاحبها سلطة كاملة، و يشمل حق ملكية العقار ما فوق الأرض و ما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع به علوا و عمقا.

و يعتبر العقار مصدرا من مصادر الثروة وقد وجدت غريزة امتلاكه من الأزل، كما يعد من أهم و أقوى أسباب الاستثمارات الوطنية و الأجنبية و إحدى أهم المحفزات إن لم نقل الأكثر أهمية و التي تؤدي إلى التنمية الشاملة و النهوض بالاقتصاد الوطني، الأمر الذي أدى إلى بروز عدة نزاعات و خلافات حول طريقة اكتسابه و إثباته و هذا ما حدا بالمشرع الجزائري على غرار كل تشريعات العالم إلى سن ترسانة من القوانين بغية تنظيمه.

كما أن إثبات هذه الملكية مسألة أثارت و ما زالت تثير جدلا قويا خاصة في الميدان القانوني و راجع ذلك إلى الصعوبات العلمية و العملية التي تكتنف هذا الميدان و ناتج ذلك خاصة عن تعدد و تشعب مصادر هذا القانون إضافة إلى الإجراءات المعقدة التي تنقل كاهل المواطن، و هو موضوع إثبات هذه الملكية الذي يثير صعوبات جمة خاصة في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح العقاري و ما زاد الأمر تعقيدا هو مخلفات المستعمر هذا الأخير الذي استحوذ على جميع الأراضي الخصبة و الغنية عبر سياسات تقسيم الأراضي و إخضاع الجزائريين إلى التطهير العقاري و إلى قواعد القانون الفرنسي التي ترمي إلى تحرير الصفقات العمومية لفائدة الأوروبيين، و أدى تمديد العمل بالتشريع الفرنسي بعد الاستقلال إلى تطوير الاستعمار الحر الأمر الذي أدى إلى اختفاء السندات و تغيير في الوجهة و الحدود مما أدى إلى تعقيد الوضعية القانونية للعقار.

وقد كان منتظرا من السلطة الوطنية المستقلة أن تدرك البعد الاستراتيجي للتنظيم العقاري و تبادر بسن نصوص قانونية و تنظيمية فعالة تضع حدا لمورثات الحقبة الاستعمارية و مخلفات السياسة الفرنسية في الجزائر و تضمن استقرارا في المعاملات العقارية و ضبط سندات الملكية دون الاكتفاء بتمديد التشريعات الفرنسية في المرحلة الانتقالية على حساب مقتضيات التنظيم العقاري .

المنازعات العقارية في الجزائر عويصة جدا و الإحصائيات تشير إلى لجوء آلاف المواطنين و ترددهم بين جهات القضاء العادي و الإداري في منازعات عقارية مضت عليها سنوات.

من بين المتقاضين أشخاص يقاضون الدولة حول أملاكهم التي أخذت منهم دون اللجوء إلى قانون نزع الملكية و آخرون يقاضون وكالات عقارية رفضت إتمام عملية البيع لقطع أراضي بالمزايدة و فلاحون يطالبون بالتعويض عن أراضيهم .

¹ - المادة 683 من الأمر 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم ب: القانون 05-10 المؤرخ في 20 يوليو 2005، القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 الجريدة الرسمية رقم 31.

و أصعب القضايا تلك المتعلقة بالأمالك الشائعة أين تتقاسم الأسرة الجزائرية أراضي وأمالك متناثرة ولها عقود كثيرة وعادة ما يكون هناك اختلاف حول القسمة بالنسبة للعقارات خاصة منها ذات الوجهة التجارية. وهناك العديد من المنازعات العقارية تتعلق بالأراضي و البناءات و قضايا تتعلق بانتقال الملكية و الشفعة و الهبة، و غالبا ما تخضع النزاعات حول العقار إلى عقود الملكية التي تثبت صاحب الملك، و العقارات لا تثبت إلا بسندات رسمية مسجلة و مشهورة لدى المحافظة العقارية التي تتابع كل إجراء يطرأ حول الملكيات، كالقسمة، الرهن، البيع، لكن الإشكال يطرح حول الأراضي التي لا يحوز أصحابها عقودا رسمية و قضايا الحيازة والأمالك المشاعة.

و جدير بالذكر أن جل القضايا و النزاعات ناتجة عن التركة العقارية المثقلة بالمشاكل الموروثة من الاستعمار الفرنسي.

وهناك منازعات تطرح على القاضي العادي و أخرى تطرح القاضي الإداري هذا الأخير الذي يعد موضوع دراستنا في هذه المذكرة التي سنركز فيها على منازعات العقار الفلاحي و منازعات العقار العمراني. كما سنركز دراستنا حول الملكية العقارية الخاصة، كيفية إثباتها ووسائل حمايتها ومدى اختصاص القاضي الإداري بها خاصة فيما يخص إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة.

إن دراسة هذا الموضوع يثير صعوبات جمة بالنظر إلى حداثة القضاء الإداري في الجزائر، والى تعدد و تناقض الاجتهادات القضائية فيه.

وبما أن الموضوع يناقش اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية و يجب معرفة المقصود بالمنازعة الإدارية هذه الأخيرة التي يقصد بها:

"مختلف الإجراءات التي يتطلبها القانون للجوء إلى القضاء الإداري من أجل الفصل في نزاع مطروح ضد الإدارة أو ضد هيئات أخرى تضطلع بمهام تسيير مرفق عام".

والقاضي الإداري يتدخل لحل نزاع عقاري متى توافرت المعايير القانونية التي تسمح له بذلك إذ أن اختصاص القاضي الإداري يبنى بالدرجة الأولى على المعيار العضوي ويعتمد كدرجة ثانية على جانب من أعمال الإدارة على المعيار الموضوعي، ويختص بذلك بجميع الدعاوى الإدارية سواء تلك المتعلقة بالإلغاء أو التفسير أو فحص المشروعية أو دعاوى القضاء الكامل والتعويض التي يكون موضوعها أحد الجوانب سالفة الذكر.

وتكمن أهمية هذه الدراسة المتعلقة باختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية في حصر وتحديد المنازعات التي تدخل في اختصاص القاضي الإداري استنادا إلى النصوص القانونية والاجتهادات القضائية الصادرة عن مجلس الدولة نظرا لحداثة القضاء الإداري في الجزائر وكثرة وتشعب المنازعات العقارية.

و يكمن السبب والدافع في اختيار الموضوع في كون القضاء الإداري مجال جد مشوق ونزاعاته متعددة ومتشعبة، وكون العقار في الجزائر يثير الكثير من المنازعات التي تطرح أمام جهات القضاء الإداري.

أما أهم الصعوبات التي صادفتنا في معالجة هذا الموضوع هو قلت الدراسات المتخصصة في هذا المجال، وقلة المراجع التي تفصل موضوع اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية، إضافة إلى تشعب القوانين الخاصة بالعقار وتداخلها، وكذلك ما يشمل عليه الموضوع من نقاط جد هامة كان هاجسا في تحديد الهام منها وتناوله بدقة ووضوح نظرا لتحديد عدد صفحات المذكرة بعدد محدد، وكذا ضيق الوقت نتيجة للجمع بين العمل والدراسة.

وقد اعتمدت في دراستي لهذا الموضوع على المنهج الوصفي و ذلك عند إعطاء التعاريف و الآراء الفقهية، كما اعتمدت أيضا على المنهج التحليلي كونه الأنسب لتحليل النصوص القانونية، بغية تفكيك النظام القانوني الذي يضبط اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية و محاولة حصر مختلف القوانين وبالأخص النصوص التي تعالج الموضوع.

و يبقى موضوع اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية متشعبا ومتطورا ما يجعلنا نهم بدراسة موضوعنا بطرح الإشكال التالي :

- ما هي المنازعات العقارية التي يختص بها القاضي الإداري؟

ويكمن الهدف من الدراسة هو إبراز وتحديد المنازعات العقارية التي يختص بها القاضي الإداري وإزالة الغموض على النصوص القانونية الخاصة بالمجال العقاري.

وتجدر الإشارة لوجود دراسات سابقة في بعض أفكار هذا الموضوع من بينها مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر "ل.م.د" للطالبة مروة قرساس بعنوان دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية وبعض المقالات والمدخلات.

و لقد اعتمدت في دراسة موضوع اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية خطة مقسمة إلى فصلين:

حيث ندرس في الفصل الأول اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية العامة و ذلك من خلال مبحثين، حيث ندين في المبحث الأول المستثمرات الفلاحية و الدعاوى الناجمة عنها أما في المبحث الثاني سنتطرق إلى منازعات العقار الحضري .

أما الفصل الثاني سنتناول فيه اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة، الذي سنعالجه أيضا من خلال مبحثين، حيث سنتطرق في المبحث الأول إلى إثبات الملكية العقارية الخاصة ووسائل حمايتها أما في المبحث الثاني سنتطرق إلى منازعات الملكية العقارية الخاصة.

الفصل الأول

اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية العامة

تمهيد

أدى تأخر عمليات المسح منذ سبعينيات القرن الماضي إلى منازعات حول الملكية العقارية العامة، هذه الأخيرة التي ينظر فيها القاضي الإداري والقاضي العادي حسب الأحوال .

وقد اتسعت رقعة المنازعات العقارية العامة مع اتساع مفهومها وتشعبها ما بين العقار الفلاحي و العقار العمراني، ذلك أن الملكية العقارية العامة تنقسم إلى قسمين :

عقارات ذات وجهة فلاحية "المستثمرات الفلاحية" وعقارات ذات وجهة عمرانية أو ما يعرف بالعقار الحضري، ومن هذا المنطلق ارتأينا تقسيم هذا الفصل المتعلق بالملكية العقارية العامة إلى مبحثين أساسيين، نتناول في الأول منازعات العقار الفلاحي واختصاص القاضي الإداري بها. بينما نتناول في المبحث الثاني منازعات العقار الحضري ومجال اختصاص القاضي الإداري بها.

المبحث الأول:

المستثمرات الفلاحية والدعاوى الناجمة عنها

تعرف الأراضي الفلاحية بأنها كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال عدة سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويل¹.

والأراضي الفلاحية قد تكون مملوكة ملكية خاصة وقد تكون أراضي فلاحية تابعة للأمالك الوطنية المملوكة ملكية خاصة وهذه الأخيرة هي موضوع دراستنا في هذا المبحث².

وقد اتسم التنظيم القانوني للأراضي الفلاحية التابعة للدولة خلال عشرية ما قبل الاستقلال بطابع الهشاشة وعدم الاستقرار الذي أملتته الموروثات السياسية المتأثرة بالاختيارات الإيديولوجية والاقتصادية والاجتماعية.

ومباشرة بعد استرجاع السيادة الوطنية وتكريسا للمنهج الاشتراكي المطبق آنذاك، اعتمدت الدولة نظام التسيير الذاتي في الفلاحة. الذي جعل من العمال منتجين ومسؤولين لأنهم يستفيدون من ثمار عملهم، حيث منحت الأراضي في شكل استغلالات فلاحية للعمال للانتفاع بها لمدة غير محدودة دون أن يكون لهم الحق في التصرف فيها أو امتلاكها بالتقادم أو الحجز عليها. ولأن هذا النظام اقتصر تطبيقه على أراضي المعمرين والجزائريين الذين كانت لهم مواقف معادية لحرب التحرير الوطنية. فقد صدر قانون الثورة الزراعية الذي استهدف التوزيع العادل لوسائل الإنتاج بما فيها الأرض، وأتى بمبادئ وأحكام جديدة لم ترد في قانون التسيير الذاتي للفلاحة.

¹ - المادة 04 من قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري المؤرخ في 18/11/1990.

² - أهم النصوص القانونية التي تنظم الأراضي الفلاحية نذكر:

- الأمر 653/68 المتعلق بنظام التسيير الذاتي.

- الأمر 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ب: القانون 05-10 المؤرخ في 20 يوليو 2005، القانون 05-07 المؤرخ في 13 مايو 2007 الجريدة الرسمية رقم 31.

- قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 11/11/1971.

- قانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.

- قانون 19/87 المؤرخ في 08/11/1987 المتعلق بشروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة الملغى بموجب قانون 03/10.

- قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

- قانون 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

- قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي.

- المرسوم التنفيذي 51/89 المؤرخ في 18/04/1989 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 29 من قانون 19/87.

- المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 06/02/1991 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من قانون 19/87.

- المرسوم التنفيذي 57/96 المعدل بموجب المرسوم 339/09 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

- المرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في 16/09/2003 المحدد للشروط وكيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني.

- المرسوم التنفيذي 326/30 المؤرخ في 23/12/2010 المتضمن دفتر الشروط الخاص بحق الامتياز.

وقد منح قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية المستفيدين حق انتفاع دائم قابل للنقل والتنازل والحجز، وهي الخصائص التي لم ترد في غيره من القوانين بما فيها القانون المدني والقوانين الزراعية السابقة التي خضع لها العقار الفلاحي في حقبة من الزمن .

ومن هذا المنطلق سنتطرق إلى إبراز المستثمرات الفلاحية و معايير اختصاص القاضي الإداري بها (المطلب الأول)، وكذا أنواع الدعاوى الإدارية في منازعات المستثمرات الفلاحية (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

المستثمرات الفلاحية ومعايير اختصاص القاضي الإداري بها

الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة صنفها القانون رقم 30/90 المتعلق بالأملاك الوطنية في المادة 18 منه ضمن الأملاك الوطنية الخاصة نظرا لأهميتها الاقتصادية و شساعة مساحتها إذ تقدر بحوالي 27 مليون هكتار، وتعد من أخصب الأراضي الفلاحية في الجزائر، خصها المشرع باهتمام وافر منذ الاستقلال، ففي خلال فترة لا تزيد على ربع قرن، صدرت العديد من النصوص التشريعية والتنظيمية التي تتضمن نمط استغلال هذه الأراضي .

في البداية صدر الأمر 653/68 المؤرخ في 1968/09/30 الخاص بالتسيير الذاتي السابق الإشارة إليه الذي منح فيه المشرع للمستفيدين حق انتفاع غير محدد المدة على مجمل الإستغلالات الزراعية وبدون مقابل، ولا يمكن حرمان المستحق منه إلا وفقا لإجراءات نص عليها المرسوم 16/69 المؤرخ في 1969/02/15 المتضمن تحديد اختصاصات وسير هيئات التسيير الذاتي في الفلاحة لكن هذا الحق غير قابل للنقل ولا للتنازل، ثم صدر أمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08، المتعلق بالثورة الزراعية ومنح فيه المشرع حق انتفاع غير محدد المدة وبدون مقابل، وينتقل للورثة الذكور دون الإناث ولا يحرم منه صاحبه إلا بموجب إجراءات نص عليها المرسوم رقم 109/72 المؤرخ في 1972/06/07 المتضمن نماذج عقود المنح الخاص بالثورة الزراعية .

وبتاريخ 1987/12/08 صدر قانون 19/87 المتضمن كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والمعروف بقانون المستثمرات الفلاحية .

نصت المادة 105 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 على أن استغلال الأراضي يتم وفقا لأحكام قانون 19/87 وقد كرس نظام وحدة استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية الخاصة بعد أن ألغى قانون

87/19 النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي وكذا المواد من 858 إلى 866 من القانون المدني، في حين ألغى قانون التوجيه العقاري قانون الثورة الزراعية.

من أجل التطرق إلى المستثمرات الفلاحية و معايير اختصاص القاضي الإداري بها، ينبغي علينا التطرق أولاً إلى النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية (الفرع الأول)، معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية (الفرع الثاني).

الفرع الأول:

النظام القانوني للمستثمرات الفلاحية

المستثمرة الفلاحية هي الآلية التي استحدثها المشرع بموجب قانون 19/87 من أجل استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للدولة مستحدثاً لها اسم المستثمرة، وعليه فقد عرفت بأنها مصطلح اقتصادي يعني الوحدة الترابية مسيرة ومستغلة طيلة السنة لخدمة النشاط الفلاحي.

ومن حيث الأنواع فهناك المستثمرات الفلاحية الفردية والمستثمرات الفلاحية الجماعية .

1- كيفية استغلال المستثمرات الفلاحية

- حق الانتفاع :

من الناحية التشريعية وبالرجوع إلى أحكام المواد 844 إلى 854 من القانون المدني لم يورد المشرع الجزائري في القانون المدني تعريفاً لحق الانتفاع .

أما بالنسبة للفقهاء: فقد عرفه الفقه الفرنسي بأنه الحق العيني في الانتفاع بشيء مملوك للغير، شرط الاحتفاظ بذات الشيء لرده إلى صاحبه عند نهاية حق الانتفاع الذي يجب أن ينتهي حتماً بموت المنتفع.

كما عرفه الفقه المصري بأنه حق مؤقت للشخص على عين مملوكة للغير يخوله استعمالها واستغلالها والتصرف في منفعتها مدة الانتفاع طبقاً لما يقضي به سبب إنشائه .

وطبقاً لأحكام المادة 105 من قانون 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية فإنه يخضع حق التمتع الدائم بأراضي المستثمرات الفلاحية التابع للقطاع العام وحق امتلاك جميع الأملاك الأخرى التي تدخل في مشتملات الأملاك المستثمرة المقدمة للمنتجين الفلاحين المعنيين، عدا الأراضي لأحكام قانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987.

وتمنح الدولة المنتجين الفلاحيين المعنيين بهذا القانون حق الانتفاع الدائم على مجمل الأراضي التي تتألف منها المستثمرة¹.

ويتميز حق الانتفاع بعدة خصائص:

¹ - المادة 06 من قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية والمؤرخ في 08 ديسمبر 1987.

- حق الانتفاع حق دائم.
 - حق قابل للنقل.
 - حق قابل للتنازل.
 - حق دائم قابل للحجز عليه.
 - عدم جواز تجريد صاحب حق الانتفاع من حقه إلا طبقا لقانون نزع الملكية .
- يمنح حق الانتفاع طبقا لقانون 19/87 بموجب عقد إداري يحدد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الانتفاع الدائم الممنوح لهم ابتداء وإنشاء، إضافة إلى الميراث بالنسبة لورثتهم انتقالا، وكذا حق المنفعة بالنسبة للدولة باعتبارها مالكة لحق الرقبة.

2- شروط منح العقد الإداري:

- أ- أن يكون المستفيد شخص طبيعي يتمتع بالجنسية الجزائرية ولم تكن له مواقف معادية للثورة التحريرية.
- ب- أن يتمتع بالقدرة على العمل في الفلاحة، وأن لا يكون عضو في مستثمرة فلاحية أخرى.
- ج- أن يكون عامل في القطاع الفلاحي بصورة دائمة أو حائزا لشهادة تكوين في الفلاحة مع مراعاة المستفيدين من الأولوية¹.

وقد تم التفكير في إلغاء قانون 19/87 منذ سنة 1997 استنادا إلى ثلاث أفكار:

1- إما التنازل عنها كليا

2- تسييرها شخصيا أي التسيير الذاتي

3- إيجارها

هذا إلى غاية 2010 أين تم تبني فكرة الإيجار، أي الامتياز بتاريخ 2010/08/15 وهو تاريخ صدور قانون 03/10 المتعلق بكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة والذي ألغى صراحة قانون 19/87 بموجب المادة 34 منه².

1- مفهوم عقد الامتياز:

هو عقد تكلف بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة فردا أو شركة خاصة بإدارة مرفق عام واستغلاله لمدة معينة من الزمن بواسطة عمال وأموال يقدمها صاحب حق الامتياز الملتمزم على مسؤوليته، مقابل رسوم يدفعها المتبرعون

¹ - المادتين 9 و 10 من قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم .

² - تطبيق هذا القانون خلال 18 شهر، إلى غاية 2012/02/15 ابتداء من هذا التاريخ يبدأ تطبيق قانون 03/10 حيث لا يمكن الاحتجاج بالعقود الإدارية وفق قانون 19/87 وإنما بموجب عقد امتياز.

لخدماته وذلك في إطار النظام القانوني الذي يخضع لهذا المرفق، وفقا للشروط التي توضع له وذلك نظير أداء خدمة عامة للجمهور، ومقابل السماح له باستغلال المشروع وحصوله على الأرباح.

وقد عرفت المادة 04 من قانون 03/10 عقد الامتياز بأنه العقد الذي تمنح بموجبه الدولة شخصا طبيعيا من جنسية جزائرية يدعى في صلب النص المستثمر صاحب الامتياز، حق استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة، وكذا الأملاك السطحية المتصلة بها بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد، مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفيات تحديدها وتحصلها بموجب قانون المالية.

وهناك إجراءات عديدة يجب إتباعها لتحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

يجب على كل عضو في المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية إيداع ملف لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.

يتولى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الوطنية الخاصة وبتفويض من مديرية أملاك الدولة بدراسة طلبات الامتياز على الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة¹، على دفتر الشروط الذي لم يكن موجودا.

ثم يرسل الديوان الملف إلى إدارة أملاك الدولة بغرض إعداد عقد الامتياز باسم كل مستثمرة وحصته تكون على الشيوخ الجديد في قانون 03/10 هو أن لكل مستفيد عقد امتياز خاص به.

أما عن كيفية إصدار عقد الامتياز، فقد اشترطت فيه الشكلية أي التسجيل والشهر لأنه يكون حق عيني عقاري.

تبرم إدارة الأملاك الوطنية عقد إداري مع المستفيد إذا ما توافرت الشروط المنصوص عليها قانونا، ممضي من طرف مديرية أملاك الدولة ولأن صاحب الامتياز قد أمضى دفتر الشروط فهو غير مطالب بإمضاء عقد الامتياز.

يحدد هذا العقد الوعاء العقاري الذي يمارس عليه حق الامتياز ويكون وفق حصص متساوية على الشيوخ.

¹ - المادة 09 من قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمالك الخاصة للدولة.

الفرع الثاني :

معايير تحديد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية

هذه المنازعات قد تدخل في اختصاص القاضي العادي وقد تدخل في اختصاص القاضي الإداري، فهناك إذن ضوابط تحدد اختصاص القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية أو ما يعرف بمعايير تحديد اختصاص القاضي الإداري بمنازعات المستثمرات الفلاحية. نتناولها في نقطتين رئيسيتين:

1 - المعيار العضوي :

طالما أن الإدارة طرف في النزاع فإن القاضي الإداري هو المختص بنظر هذه المنازعة وهذا هو المعيار العضوي الذي اختلف فيه الفقه والقضاء .

هناك من الفقه من يرى أن الجهة القضائية المختصة بالفصل في المنازعات التي تنشأ بين الإدارة بمفهوم

المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وبين المستثمرين أصحاب الامتياز الناجمة عن تطبيق أحكام القانون السابق 19/87 المعدل بالقانون 03/10 هي الجهة القضائية الإدارية¹. باعتبار أن أحد أطراف الخصومة هو الوالي بصفته الممثل القانوني للدولة بمفهوم المادتين 10 و 25 من قانون الأملاك الوطنية 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 وبالتالي فإن الاختصاص يعود للمحاكم الإدارية سواء في دعاوى القضاء الكامل "دعوى استرجاع الملكية، ودعاوى التعويض" أو دعاوى الإلغاء التي ترفع عادة من الفلاحين المنتجين في القانون السابق، ومن المستثمرين أصحاب الامتياز في القانون الحالي لإلغاء العقد الإداري أو إبطاله هي بطبيعتها من اختصاص القاضي الإداري².

بالرجوع إلى قانون المستثمرات الفلاحية وإلى النزاعات المطروحة أمام القضاء، نجد أن هذا الأخير قد طبق المعيار العضوي، واعتبر من اختصاص القاضي الإداري المنازعات التي تنشأ بين أعضاء المستثمرة الفلاحية الجماعية أو الفردية من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى .

1- عبد العظيم سلطاني: تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر 2010/ص221.
 2- إن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة من المنازعات الإدارية تختص بالأصل 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، كما تختص المحاكم الإدارية بالفصل في:
 * - دعاوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص المشروعية للقرارات الصادرة عن:
 - الولاية والمصالح غير المركزية للدولة على مستوى الولاية
 - البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية
 - المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية
 * - دعاوى القضاء الكامل
 * - القضايا المخولة لها بموجب نصوص خاصة
 وخلافاً لأحكام المادتين 800 و 801 أعلاه يكون من اختصاص المحاكم العادية المنازعات الآتية:
 *مخالفات الطرق
 *منازعات المتعلقة بكل دعوى خاصة بالمسؤولية الرامية إلى طلب تعويض الأضرار الناجمة عن مركبة تابعة للدولة أو لإحدى الولايات أو البلديات أو المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية .
 - المواد 801، 800، 802 من قانون رقم: 09-08 مؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وقد تجسد هذا المبدأ في دعاوى القضاء الكامل كدعاوى استحقاق الملكية ودعاوى الاعتراف بالملكية المرفوعة بين الأفراد وبين الدولة ممثلة في الوالي ومديرية أملاك الدولة .

وجدير بالذكر أن هناك حالات رغم أن الإدارة تكون طرفا في النزاع والموضوع متعلق بمستثمرة فلاحية إلا أن الاختصاص ينعقد للقضاء العادي، وهذا ما أكدته مجلس الدولة بتاريخ 2008/06/25 في قضية ورثة "ن.ط" ضد مديرية أملاك الدولة لولاية البويرة ومن معها وجاء فيه :

....حيث ثابت أن هذا النزاع المتعلق بواقعة التعدي حسب ما جاء في دفرع المستأنفين في هذا الجانب، تخص أشخاص طبيعيين لا يخضعون للقانون العام.

وحيث أنه وما دام أن النزاع يتعلق بمسألة التعدي ومطالبة المستأنفين إخلاء القطعة محل النزاع من اختصاص القضاء العادي، يرى المجلس الفصل بعدم الاختصاص النوعي!

وهناك رأي آخر مخالف للأول يرجع انعقاد الاختصاص للقضاء العادي في المنازعات التي تثيرها المستثمرات الفلاحية مستنديين في رأيهم إلى أحكام المادة 06 من قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم والتي تقابلها المادة 04 من القانون الجديد رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة².

حسب هذا الاتجاه فإن التكييف القانوني لعقد الامتياز بالأرض الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة المحرر من طرف إدارة أملاك الدولة لفائدة المستثمر صاحب الامتياز هو عقد إيجار طويل المدى³. تحكمه أحكام القانون المدني رغم ما جاءت به أحكام المادة 12 من القانون الجديد والتي تنص :

"بغض النظر عن أحكام القانون المدني، يخول حق الامتياز المنصوص عليه في هذا القانون، حق تأسيس رهن يتقل الحق العيني العقاري الناتج عن الامتياز لفائدة هيئات القرض"

أكدت المادة 20 من نفس القانون، على اكتساب المستثمرة الفلاحية الأهلية القانونية الكاملة للاشتراط والمقاضاة والتعهد والتعاقد طبقا لأحكام القانون المدني، أي أن العلاقة القانونية التي تربط الدولة "باعتبارها صاحبة الأراضي" بأعضاء المستثمرة الفلاحية هي إيجار فلاحي غير محدد المدة أو ما يسمى بالفرنسية (Bail

⁴ (emphytéotique)

¹ - مجلس الدولة الغرفة الرابعة قرار رقم 043880 الصادر بتاريخ 2008/06/25 قضية ورثة "ن.ط" ضد مديرية أملاك الدولة، ولاية البويرة و من معها، قرار غير منشور ملحق رقم 4.

² - تنص م 04 من ق 10-03 السابق على ما يلي:

"..... بناء على دفتر شروط يحدد عن طريق التنظيم لمدة أقصاها أربعون سنة قابلة للتجديد مقابل دفع إتاوة سنوية تضبط كيفية تحديدها وتخصيصها بموجب قانون المالية".

³ - هذا ما يفهم من كلام الدكتور بن رقية بن يوسف منقول من مقال الأستاذ موسى بوصوف دور القضاء الإداري في المنازعات العقارية مجلة مجلس الدولة عدد 02-2006-ص37.

⁴ - إسلام شرفي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية : مذكرة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر 2007، ص221.

وعليه فإن الطبيعة القانونية للمستثمرة الفلاحية ولعقد الامتياز الذي يربطها بالدولة مالكة الرقبة هي علاقة يحكمها القانون الخاص نظرا للإحالة المتكررة لأحكام القانون المدني ومن ثمة فإن المنازعات الناجمة عن تطبيق أحكام هذا القانون تدخل ضمن اختصاص المحاكم العادية.

أما بالنسبة للتشريع:

نصت المادة 800 من قانون 09/08 المؤرخ في 23 فيفري 2008 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية على أن المحاكم الإدارية في صاحبة الولاية العامة في المنازعات الإدارية في القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها¹.

وقد طبق القضاء الإداري هذا المعيار في منازعات المستثمرات الفلاحية التي تقع بين الفلاحين المنتجين أعضاء المستثمرات الفلاحية الجماعية والفردية من جهة وبين الإدارة من جهة أخرى، ظهر المعيار الموضوعي في العديد من المنازعات منها ما يتعلق بالقضاء الكامل ثم دعاوى استحقاق الملكية ودعاوى الاعتراف بالملكية المرفوعة عادة بين الأفراد وبين الدولة ممثلة في الوالي ومديرية أملاك الدولة وذلك عندما يتعلق الأمر بالمنازعات في ملكية الدولة للأراضي الفلاحية الممنوحة للمنتجين أصحاب المستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية.

كما يمكن للأفراد رفع دعاوى أمام المحاكم الإدارية المختصة إقليميا ضد الوالي أو مدير أملاك الدولة بصفتها ممثلين للدولة وكذا المستثمرة الفلاحية المستفيدة من الأراضي الفلاحية.

2- المعيار الموضوعي :

بالإضافة إلى المعيار العضوي يعتمد القضاء الجزائري على معيار موضوعي كأساس لاختصاص القاضي الإداري في المنازعات المتعلقة بالمستثمرات الفلاحية.

يتمثل المعيار الموضوعي في مادة أو موضوع النزاع المطروح أمام القضاء الإداري .

لا يعقل أن يحاسب شخص ما دون العودة إلى الأعمال و النشاطات التي تصدر منه والتي عن طريقها يتم تحديد اختصاص الجهات القضائية الإدارية لبيسط رقابتها عليه².

إن القضاء الإداري في الجزائر هو المختص ويتجسد ذلك من خلال مواضيع تلك المنازعات، حيث أنه بالرجوع إلى أحكام القضاء الإداري خاصة مجلس الدولة نستشف أنها تنصب أساسا في دعاوى الإلغاء ودعاوى المسؤولية الإدارية.

ومن الثابت فقها وقضاء أن دعاوى الإلغاء تعتبر من اختصاص القضاء الإداري لأن هذه الدعاوى تنصب على الطعن في مشروعية قرار إداري صادر عن سلطة إدارية .

وفي مجال المستثمرات الفلاحية نجد طعون مرفوعة سواء من الفلاحين المنتجين أو الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز والرامية إلى إلغاء قرارات التخصيص الصادرة عن الوالي المختص.

¹- وهو ما أكدته قانون 02/98 المؤرخ في 30 ماي 1998 المتعلق بالمحاكم الإدارية من مادته الأولى " تنشأ محاكم إدارية كجهات قضائية للقانون العام في المادة الإدارية" ج ر عدد 1988/37.

²- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، ص34.

كما نجد الطعون بالإلغاء ضد القرارات القضائية الرامية إلى إسقاط حقوق الانتفاع من الفلاحين المنتجين¹ أو إسقاط الامتياز من الفلاحين المستثمرين .

إن دعوى الإلغاء تدخل ضمن اختصاص القضاء الإداري بحكم موضوع النزاع وليس بحكم المعيار العضوي لأن الطعن بالإلغاء يوجه ضد القرار الإداري المطعون فيه بعدم مشروعيته .

صدر في هذا الشأن قرار مجلس الدولة بتاريخ 2004/02/10 مقتضاه أن انعدام عقد إداري مشهر يعقد الاختصاص للمجلس للنطق بسقوط حق المستفيدين حسب المادة 06 من الأمر 95-26 المعدل والمتمم بقانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري² .

صدر في المقابل قرار آخر لمجلس الدولة بتاريخ 2005/05/03 حيث تم بمقتضاه إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد والتصريح بعدم الاختصاص النوعي حيث يتعلق النزاع بالادعاء بالملكية وطلب الطرد والتخلي ولا يتعلق الأمر بإلغاء قرار إداري أو تعويض .

وعليه فإن القضاء الإداري غير مختص للفصل في مثل هذه الدعاوى، حيث مما جاء في القرار ما يلي :

"حيث أنه بالرجوع إلى القرار المعاد فيتبين أن قضاة الدرجة الأولى قد اخطئوا عندما اعتبروا أن النزاع من اختصاص القضاء الإداري، فإن النزاع قائم بين المستأنفين والمستثمرة الفلاحية سى الحواس .

كما أن موضوع طلب المستأنفين هو الطرد والتخلي وليس إلغاء قرار إداري أو تعويض وأن المستأنفين يدعون بالملكية.

والقرار المعاد رفض دعاوهم على الحال طالبا منهم تطهير الأرض من الرهن وكل ذلك كافي لإظهار أن النزاع له طابع مدني، وعليه ينبغي إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد والتصريح بعدم الاختصاص النوعي³ .

¹ - عمر حمدي باشا وليلى ز روقي، المنازعات العقارية، دار هومه الجزائر، طبعة 112009، ص 125.

² - مجلس الدولة الغرفة الرابعة قرار رقم 007260 الصادر بتاريخ 2004/02/10 في قضية والي ولاية الجزائر ضد "ق م" ومن معه. مجلة مجلس الدولة عدد 052004 ص 221.

³ - مجلس الدولة الغرفة الرابعة، قرار رقم 014319 الصادر بتاريخ 2005/05/03، في قضية ورثة شناوي جيلالي بن الحاج ضد المستثمرة الفلاحية "س ع" ومن معها، قرار غير منشور، ملحق رقم "02" .

المطلب الثاني :

أنواع الدعاوى الإدارية في منازعات المستثمرات الفلاحية

إن تحديد هذه الدعاوى من الأهمية بمكان، لأن ذلك يمكن المتقاضى من احترام الإجراءات الخاصة بكل دعوى أثناء رفعها وتحديد مطالبه فيها كونها من الحقوق المطلقة التي لا يجوز تقييدها بأي قيد¹.

تتمثل هذه الدعاوى خاصة في دعوى الإلغاء (الفرع الأول) ودعاوى القضاء الكامل (الفرع الثاني) وهو ما سنتناوله فيما يلي :

الفرع الأول:

دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء في الجزائر من أكثر الدعاوى الإدارية انتشارا واستعمالا من جانب المتقاضين. وهو ما يفسر اهتمام المشرع الجزائري بها، بأن خصها بالكثير من القواعد والأحكام سواء في قانون الإجراءات المدنية الأول الصادر في سنة 1966 أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد الصادر بموجب قانون 09/08 المؤرخ في 23 فبراير 2008².

المشرع الجزائري لم يعرف دعوى الإلغاء رغم أهميتها أما الفقه فقد عرفها كما يلي :

عرفها الدكتور محمد سليمان الطماوي بأنها: " القضاء الذي بموجبه يكون للقاضي أن يفحص القرار الإداري فإذا ما تبين له مجانية القرار للقانون حكم بإلغائه ولكن دون أن يمتد حكمه إلى أكثر من ذلك، فليس له تعديل القرار المطعون فيه أو استبدال غيره به³."

أما دعوى الإلغاء من وجهة نظر الدكتور الطماوي فهي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون .

وعرفها الدكتور عمار عوابدي بأنها: "الدعوى القضائية الإدارية الموضوعية والعينية التي يحركها ذو الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء المختصة في الدولة للمطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة ."

أما الدكتور أحمد محيو فقد عرفها بأنها الدعوى التي يطلب فيها من القاضي إلغاء قرار غير مشروع

¹ - تماي جمال الدين، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القضاء الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1991 ص12.
² - الأستاذ الدكتور عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2013.
³ - الدكتور سليمان محمد الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة 1986، ص305.

أولاً: شروط قبول دعوى الإلغاء

1- الشروط العامة لقبول الإلغاء

هناك شروط عامة تتمثل في الصفة والمصلحة المنصوص عليها في المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية حيث تتمثل الصفة في الحق في المطالبة أمام القضاء، ومن المبادئ أن الدعوى لا تصح إلا إذا رفعت من ذي صفة على ذي صفة، فكما يشترط توفر عنصر الصفة لدى المدعي وإلا رفضت دعواه، يشترط كذلك قيام عنصر الصفة لدى المدعى عليه وإن تعددوا إذ يشترط في صحة الدعوى أن ترفع ضد:

- من يكون معنيا بالخصومة

- ممن تجوز مقاضاتهم فلا تقبل دعوى ضد فاقد الأهلية لتعلق ذلك بحق الدفاع أو ضد مؤسسة لا تملك الشخصية المعنوية !

أما بالنسبة لشروط المصلحة فيقصد به المنفعة التي يحققها صاحب المطالبة القضائية وقت اللجوء إلى القضاء .

هذه المنفعة تشكل الدافع وراء رفع الدعوى والهدف من تحريكها، فلا دعوى من دون مصلحة تنزيها للقضاء عن الانشغال بدعاوى لا فائدة عملية منها كالدعاوى الغير منتجة².

2- الشروط الخاصة لقبول دعوى الإلغاء:

بعد أن يتأكد القاضي من تواجد شرطي الصفة والمصلحة، يتحقق من توافر بعض الشروط الخاصة بالدعوى بصفة مستقلة

أ- الشروط المتعلقة بمحل الطعن:

يجب أن ينصب الطعن بالإلغاء أمام المحاكم الإدارية على قرار إداري³.

ويعرف القرار الإداري بأن:

"عمل قانوني انفرادي صادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقاً للمصلحة العامة".
- أن يكون القرار الإداري صادر عن سلطة إدارية سواء كانت أجهزة وهيكل السلطة الإدارية أم المؤسسات العامة، أي التنظيمات القائمة في إطار السلطة التنظيمية .

- أن يكون القرار الإداري نهائياً

¹ - بربارة عبد الرحمن ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، منشورات بغدادية 2011 ، ص 41 - 42.

² - بربارة عبد الرحمن، المرجع السابق، ص 41، 42.

³ - في فرنسا، يعود الأساس التاريخي لهذا الشرط في دعوى الإلغاء حينما كانت دعوى استثنائية إلى نظرية الوزير القاضي حيث كان يجب على الطاعن أن يتظلم أولاً أمام الوزير المختص، ثم يطعن في قراره- استثناء- أمام مجلس الدولة إلى تاريخ قضية كادو سنة 1989 والتي قبل فيها مجلس الدولة الطعن مباشرة دون اشتراط المرور بمرحلة الطعن الإداري أمام الوزير المختص.

وبتطبيق هذه المعايير على المستثمرات الفلاحية فإن القرارات التي قد تكون محل طعن بالإلغاء هي القرارات الصادرة عن الولاية. كإسقاط حقوق الفلاحين المنتجين من المستثمرات الفلاحية في حالة إخلالهم بواجباتهم أو منح استفادات لأعضاء جدد بعد إسقاط حقوق منتجين قداماء .

ب- شرط الميعاد :

صدر قرار عن مجلس الدول: بتاريخ 2007/07/25 يستفاد منه أن ميعاد الطعن في القرارات الفردية في مجال المستثمرات الفلاحية يحتسب طبقاً للقواعد العامة ابتداءً من تاريخ تبليغها شخصياً، وعدم احترام السلطة المصدرة للقرار هذا الإجراء الجوهري يترتب عنه إبقاء الآجال مفتوحة¹.

وبالرجوع إلى القواعد العامة نجد أن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ينص في مادته 829 على ما يلي:
"يحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

غير أنه وبالرجوع إلى أحكام قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط وكيفيات استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة، نصت المادة 28 في الفقرة الثالثة على أن تحديد ميعاد الطعن في فسخ عقد الامتياز هو شهرين من تاريخ تبليغ فسخ العقد من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية .

وهناك العديد من العيوب التي تشوب القرار الإداري وتجعله محلاً لدعوى الإلغاء منها :

1- عيب عدم الاختصاص :

تقوم الإدارة العامة المعاصرة على مبدأ تقسيم وتوزيع الاختصاص بين مختلف هيئاتها والأشخاص العاملين بها، بهدف تحسين الأداء الإداري وتحديد المسؤوليات، حيث يسند إصدار أي قرار إداري إلى شخص أو موظف معين².

ويقصد بالاختصاص القدرة أو المكنة والصلاحية المخولة لشخص أو لجهة إدارية للقيام بعمل معين على الوجه القانوني، وهكذا فالاختصاص في القانون الإداري بمثابة الأهلية في القانون الخاص³.

يظهر هذا العيب في مجال المستثمرات الفلاحية في حالة صدور قرار فسخ عقد الامتياز من مدير المصالح الفلاحية في حالة الإخلال بالالتزامات، ذلك أن الاختصاص يعود لمدير أملاك الدولة بعد إخطاره من طرف الديوان الوطني للأراضي الفلاحية وهذا ما نصت عليه المادة 28 من ق 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 المحدد لشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الخاصة للدولة⁴.

إن هذا العيب من النظام العام يثيره القاضي في تلقاء نفسه .

¹ - مجلس الدولة الغرفة الرابعة، قرار رقم 095298 بتاريخ 2007/07/25 قضية والي والأمر الجزائي ضد أعضاء المستثمرة الفلاحية، محكمة مجلس الدولة، عدد 9، 2009 ص 111، المزيد حول التبليغ والميعاد ارجع محمد تاجر، بدء سريان ميعاد رفع دعوى الإلغاء، المحكمة النقديّة للقانون والعلوم السياسية عدد 12006 ص 136 وما يليها.

² - الدكتور محمد الصغير، بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع .

³ - الدكتور محمد فواد عبد الباسط، القرار الإداري، ص 120 وما بعدها .

⁴ - الدكتور خالد سماره الزعي، القرار الإداري بين النظرية و التطبيق، ص 65.

2- عيب الشكل والإجراءات :

من أجل حماية الحقوق والحريات الجماعية والفردية وضمان المصلحة العامة، فقد ينص القانون أو التنظيم على إجراءات وأشكال معينة يؤدي عدم احترامها وخرقها إلى إصابة القرار الإداري بعيب مما يسمح للقاضي الإداري باتخاذها وجهاً لإلغائه .

يقصد بالإجراءات الترتيب التي تمنحها الإدارة قبل اتخاذ القرار أي التي تسبق إصداره نهائياً :

ويقصد بالشكل المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري أي القالب المادي الذي يفرغ فيه إذ أنه يكون كتابياً أو شفويًا صريحاً أو ضمناً، كما يقتضي أحياناً أن يتضمن توقيعا أو تسبيبا أو تحييناً .

إن المستفيدين من المستثمرات الفلاحية الذين لم يتحصلوا على العقد الإداري في ظل قانون 19/87 المؤرخ في 8 ديسمبر 1987 الذين أسقطت حقوقهم بمقتضى قرارات إدارية نتيجة إخلالهم بواجباتهم القانونية، يمكن أن يلجؤوا إلى الجهات القضائية الإدارية من أجل المطالبة بإلغاء هذه القرارات، إذا لم يقم الوالي بالإجراءات الإدارية الأولية التي تسبق إلغاء الاستفادة كالأعدار والمعينة¹.

وهو نفس ما نص عليه القانون الجديد 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 في مادته 28 فقرة 1

"يترتب على كل إخلال من المستثمر صاحب الامتياز بالتزاماته يعاينه محضر قضائي طبقاً للقانون، إعداره من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية حتى يمثل أحكام هذا القانون ودقتر الشروط والالتزامات التعاقدية".

3- عيب السبب والغاية:

يتمثل سبب القرار الإداري إما في حالة واقعية أو حالة قانونية تكون سابقة على اتخاذ القرار ودافعة لرجل الإدارة المختص لأن يتدخل، الأمر الذي يضيف على ركن السبب الطابع الموضوعي، خلافاً لركن الغاية الذي يكتسي الطابع الذاتي.

تتمثل الحالة الواقعية في الأوضاع المادية الناجمة عن الطبيعة كالأزلازل والفيضانات أو انتشار الأوبئة أو بتدخل إنساني كالحرث أو الاضطرابات والتي تكون سبب في إصدار القرار .

الحالة القانونية: تتمثل في وجود وقيام مركز قانوني عام أو خاص، مثل: تقديم موظف للاستقالة أو ارتكاب خطأ مهني.

وفي مجال المستثمرة الفلاحية فإن إخلال أعضائها بالالتزامات المحددة في القانون كأن يقوموا بالتنازل لفائدة الغير عن جزء من الأراضي الفلاحية التي استفادوا منها بموجب العقد الإداري في ظل قانون 19/87 يعتبر عيباً يدفع الوالي إلى إصدار قرار إسقاط حقوق الانتفاع عن هؤلاء. وهو ما يطبق على المستثمر صاحب الامتياز إذا خالف التزاماته في إطار قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 فنقوم الإدارة بفسخ عقد الامتياز لهذا السبب .

¹ - صدر في هذا الإطار قرار عن مجلس الدولة تحت رقم 187418 بتاريخ 2000/04/10 جاء فيه ما يلي: "حيث انه في هذه الحالة فان إسقاط حق الاستفادة ينبغي أن يتم حسب الإجراءات القانونية ... بعد إعدار المنتج الذي لم يوف بالتمتة ... حيث أن هذا الإنذار لا وجود له بالملف ومتى كان كذلك فان السيد الوالي بإصداره للقرار موضوع الطعن قد خالف القانون".

يمكن للوالي إلغاء استفادة فلاح مستثمر من حق الانتفاع على أساس قيامه بالتنازل عن طريق البيع لتلك المستثمرة أو بتحويل وجهتها الفلاحية إلى مجالات أخرى .

4- عيب الغاية:

يتحقق عيب الغاية عندما تستخدم الإدارة سلطتها في إصدار قرار إداري لتحقيق غرض أو مصلحة غير مشروعة ذلك أن الإدارة ملزمة بأن تكون غاية قراراتها متفقة مع التي يحددها القانون، حيث أن الأصل في القرارات أنها تهدف إلى تحقيق الصالح العام .

في إطار تطبيق قانون 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 فإن غاية القرارات الولائية التي يكون محلها استرجاع الأراضي من المستثمرة الفلاحية بغرض انجاز مشاريع عمرانية، هو تحقيق غرض خاص لصالح ذوي النفوذ لكن رغم خروج القرار عن الهدف العام المحدد لإنشاء المستثمرات الفلاحية الرامية إلى التنمية الزراعية وسد حاجات المجتمع من المواد الغذائية نجد نواحيها خاصة يستهدف تحقيق غاية تتعلق أساسا بالتنمية المحلية في المجال الفلاحي، لذلك فإن القرارات الولائية التي تسعى إلى تحقيق هذه الغاية تعتبر مشروعة .

الفرع الثاني :

دعاوى القضاء الكامل

تتمثل في مجموعة الدعاوى التي تحرك و ترفع من ذوي الصفة و المصلحة أمام السلطات القضائية المختصة على أسس قانونية و شخصية للمطالبة بالاعتراف بوجود حقوق شخصية و ذاتية مكتسبة في مواجهة السلطات الإدارية، أو المطالبة بالحماية القضائية لحقوق شخصية و ذاتية مكتسبة عن طريق الحكم بالتعويض الكامل و العادل و اللازم لإصلاح الضرر المادي و المعنوي .

سميت بالقضاء الكامل لاتساع سلطات القضاء الإداري فيها مقارنة بالسلطات المحدودة في دعاوى الإلغاء و فحص المشروعية، إذا يتمتع القاضي في دعوى القضاء الكامل بسلطات تمكنه من الاعتراف بوجود مراكز شخصية مكتسبة وان الإدارة من خلال أعمالها القانونية و المادية قد مست بهذه الحقوق بصفة غير شرعية و تقدير الأضرار المادية و المعنوية الناجمة عن ذلك، ثم التقرير بإصلاحها و جبرها إما بإعادة الحال إلى ما كان عليه أو دفع تعويض مستحق .

أهم دعاوى القضاء الكامل: دعوى التعويض ودعوى المسؤولية الإدارية.

وفي مجال المستثمرات الفلاحية تنحصر دعاوى القضاء الكامل في دعاوى استرجاع الملكية العقارية ودعوى التعويض على الأضرار.

إن استثناء عالم الريف بصفة عامة من السياسة المنتهجة بعد الاستقلال وكذا تدمير الملاك العقاريين المؤممة أراضيهم بصفة خاصة من تطبيق قانون 19/87 الذي فتح المجال أمام خصوصية وسائل الإنتاج الموجودة فوق المستثمرات، أديا إلى تنامي الشعور بالظلم والإحباط لدى الفلاحين، حتى في صفوف المستفيدين من القانون الأخير

بسبب المشاكل التي ترتبت كنتيجة حتمية للطابع التحكيمي للإدارة في منح الإستقادات وكذا الطرق المعتمدة في تقييم الأملاك المتنازع عليها .

وعليه وتبعاً للتغيير في التوجه السياسي المصاحب لأحداث أكتوبر 1988 وأمام تصاعد الاحتجاجات والمطالب من أجل إرجاع الأراضي لملاكها الأصليين محددًا شروط الاسترجاع وقواعد تعويض المستفيدين من قانون 19/87 المتضررين من عملية الاسترجاع، حيث ظهرت نزاعات كبيرة جدا نتيجة للشروط التي فرضها قانون التوجيه العقاري سواء المتعلقة بالأراضي المسترجعة أو بنصه على استبعاد عدة أملاك من الاسترجاع وبتناول في دعاوى القضاء الكامل :

1- دعوى استرجاع الملكية العقارية

تدخل هذه الدعاوى ضمن المنازعات المترتبة عن إلغاء تطبيق قانون الثورة الزراعية، لأن أهم ما جاء به قانون التوجيه العقاري أنه ألغى قانون الثورة الزراعية، وأمر بإرجاع الأراضي المؤممة التي حافظت على طابعها الفلاحي ضمن شروط ضبطها في المادة 76 منه .

وجاء في المادة 75 تلغى أحكام الأمر 71-73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن قانون الثورة الزراعية .

وبعد تعديل قانون التوجيه العقاري بالأمر 26/95 المؤرخ في 25/09/1975 امتد الاسترجاع إلى الأراضي المتبرع بها لفائدة صندوق الثورة الزراعية والى الأراضي الفلاحية التي وضعت تحت حماية الدولة تطبيقاً للمرسوم 168/63 المؤرخ في 09/05/1963 لأن أصحابها اكتسبوها أحياناً من المعمرين أثناء الثورة أو مباشرة بعد الاستقلال المادة 76 من قانون التوجيه العقاري .

" يسترجع حقوق الملكية للأشخاص الطبيعيين ذوي الجنسية الجزائرية الذين أممت أراضيهم أو تبرعوا بها في إطار قانون 73/71 المؤرخ في 08/11/1971 طبقاً لقانون التوجيه العقاري فإن شروط الإرجاع المتعلقة بالعقار "الأراضي" هي :

- أرض تم تأميمها في إطار الثورة الزراعية.
- أن تكون الأراضي قد حافظت على وجهتها الفلاحية.
- أن تؤدي عملية الإرجاع إلى إعادة النظر في المستثمرات الفلاحية القائمة.
- أن المساحات المهنية قد تم استصلاحها فعلياً في إطار القانون رقم 83-83 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية عن طريق الاستصلاح.
- أن تمثل الأراضي المعنية بالاسترجاع وسيلة عيش المالك وخلفه العام من الدرجة الأولى¹ .
- وهناك شروط تتعلق بالمالك الأصلي أهمها :
- أن يكون المالك شخصاً طبيعياً يتمتع بالجنسية الجزائرية

¹ - إن محل الإرجاع هو العقار و الفضاء أي الأرض وما فوق الأرض من بنايات واستثمارات فهي ملك لمن أقامها، المادة 71 من ق 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

- أن لا يكون قد سلك سلوكا معاديا لحرب التحرير الوطنية
 - أن لا يكون قد حصل على أراضي أو مساعدات مالية أو عمومية من أجل الانتقال إلى أعمال أخرى.
 - أن لا يكون قد استفاد من أراضي في إطار قانون 19/87.
 - أن يرجع المالك أو خلفه العام إلى الدولة قيمة التعويض الذي حصل عليه، لأن الاسترجاع لا يعني إلا المالك الأصلي أو ورثته من الدرجة الأولى.
- إن مالكي الأراضي الفلاحية الذين خضعت أملاكهم للتأميم في إطار الثورة الزراعية أو وضعت تحت حماية الدولة الذين تتوافر فيهم شروط الاسترجاع¹.

وقد قام الملاك السابقون في إطار قانون 19/87 المتعلق بالمستثمرات الفلاحية رفع دعاوى قضائية لاسترجاع الأراضي التابعة لهم المكونة للمستثمرات الفلاحية الجماعية أو الفردية، أو يطلبون إدماجهم في مستثمرات فلاحية أخرى أو تعويضهم نقدا².

هذا وقد تكون الدولة مدعية في دعوى استرجاع الملكية، حيث يخول للوالي في هذا المجال وفي إطار قانون المستثمرات الفلاحية حق الاسترجاع، فيتخذ الإجراءات القانونية لاسترجاع تلك الأراضي لفائدة الدولة بموجب قرار ولائي يبين فيه ما يلي :

- أ- مساحة القطع الأرضية المراد استرجاعها وموقعها بالمشروع المقرر انجازه عليها
 - ب- مبلغ التعويض الذي تحدده إدارة الأملاك الوطنية، الذي يجب أن يغطي كل الأضرار التي لحقت المنتجين الذين جردوا من تلك الأراضي
- إن الدولة إذن ممثلة في الوالي يمكنها رفع دعوى أمام الهيئة القضائية الإدارية من أجل طلب استرجاع الملكية مقابل تعويض تحدده إدارة الأملاك الوطنية .

وفي هذا الصدد صدر قرار مجلس الدولة بتاريخ 2005/07/12 جاء فيه :

حيث أن شروط استرجاع الأراضي في إطار قانون 19/87 مخولة لسلطة الوالي طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي المبين في صلب هذا القرار، فانه يتحمل التعويض³.

أما في إطار قانون 03/10 فإن هناك ثلاث أوضاع لاسترجاع الدولة للأراضي الفلاحية محل المستثمرات الفلاحية .

- 1- نهاية مدة حق الامتياز بعدم تجديده أو بطلب من صاحب الامتياز قبل انتهائه أو الانقضاء بسبب الإخلال بالالتزامات في هذه الحالة تسترجع الدولة الأراضي الممنوحة على سبيل الامتياز مقابل تعويض تحدده إدارة أملاك الدولة

¹ - لنفاز بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير، مرجع سابق ص 73.

² - أحمد عريشي، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005، ص 44-45.

³ - مجلس الدولة الغرفة الرابعة، ملف رقم 017891 قرار بتاريخ 2005/07/19 مرجع سابق.

2- عدم إيداع طلب تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز.

يمكن للمستثمرين الفلاحين تحويل حق الانتفاع الدائم إلى حق امتياز في أجل 18 شهرا من تاريخ نشر قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 بإيداع طلب لدى الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وإلا اعتبروا متخلين عن حقوقهم بعد إعدار ين عن طريق محضر قضائي بطلب من الديوان الوطني للأراضي الفلاحية، وفي هذه الحالة يخول للإدارة حق استرجاع هذه الأراضي بكل الطرق القانونية.

3- عدم قبول طلب الامتياز

عند نهاية اللجنة من دراسة الملف وفي حالة رفضه يعلم الوالي طالب الامتياز برسالة معلة وفي هذه الحالة تسترجع الأراضي والأماك السطحية بسعي من إدارة أملاك الدولة.

2- دعوى التعويض:

في مجال المستثمرات الفلاحية نجد الكثير 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 الغير قانونية.

يكون مبلغ التعويض قابل للطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

قد تتعلق الدعوى كذلك بالتعويض عن الأملاك السطحية بعد استرجاع الدولة الأراضي الممنوحة للامتياز.

فصت المادة 26 من قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 على :

"يكون مبلغ هذا التعويض قابلا للطعن أمام الجهة القضائية المختصة"

عرف القضاء الإداري دعاوى تتعلق بطلب التعويض رفعها الأعضاء ضد الإدارة ، ممثلة في الولاية أو مديرية أملاك الدولة بسبب منح أراضي المدعين إلى الفلاحين المنتجين بحجة أنها تدخل ضمن الأملاك الوطنية غير أن القضاء اثبت ملكيتها للمدعين .

يستحق المدعون في مثل هذه القضايا، التعويض عن الحرمان من استغلال ملكيتهم أو عن فقدانهم لملكيتهم إذا قامت الإدارة بتخصيصها لانجاز المشاريع، و يتحقق هذا التعويض إذا رفضت الإدارة إعادة الأراضي لمالكيها رغم الاعتراف لهم قضائيا بالملكية، فالتعويض في هذه الحالة لا يقوم على إخلال المدعى عليه بالتزاماتها و إنما يقوم على أساس القانون .

ذلك لان قانون التوجيه العقاري قد خول التعويض للملاك الأصليين الذين لم يستطيعوا استرجاع أراضيهم بسبب فقدانها الطابع الفلاحي أو نتيجة لاستصلاحها¹.

¹ - لنقار بركاهم سمية، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية و التسيير، مرجع سابق، ص 74.

في هذا الصدد قضى مجلس الدولة بتاريخ 2007/06/27، بأن عملية إدماج أراضي المستثمرات الفلاحية في القطاع العمراني لا تعد شرعية إلا إذا تمت بموجب قرار استرجاع ولائي مستوفي لكافة الشروط المحددة قانوناً و يتضمن مبلغ التعويض للمستأنف عن الحرمان من الاستغلال منذ 2004 هو الآخر مؤسس مما يتعين الاستجابة له¹.

المبحث الثاني :

منازعات العقار الحضري

لقد نتج عن تنظيم العقار المبني أو المعد للبناء في مراحل متعاقبة فوضى في استغلال العقار العمراني. كما أدى تناقض النصوص القانونية وتشعبها إلى إشكالية في تطبيقها، وإلى نتائج أخرى أودت إلى الاحتياك على المواطن وتأخير في الإنجاز وتهدم البناءات وتأثير على الناحية الجمالية للمدن، كل هذه العوامل وغيرها أثرت على التنمية الاجتماعية والاقتصادية والسياسية للبلاد.

وتسعى الدولة جاهدة إلى ترشيد استغلال العقار العمراني بصورة فعالة ذلك أن العقار يعتبر من الثروات الطبيعية التي تتحكم في تطور الشعوب ونموها .

وإزداد اهتمام الدولة بالعقار العمراني وتجسد هذا الاهتمام في الحرص على تنقيح وتعديل النصوص القانونية بما يضمن التحكم في تسيير الفضاء العمراني ويستجيب لمقتضيات عملية البناء من أجل ضمان تنمية المحيط العمراني وتسعى الدولة إلى أبعد مدى التغلب على إشكالات العقار الحضري من أجل مواجهة مختلف العوائق .

وهناك العديد من العوائق والمنازعات التي تنجم عن العقار الحضري والتي يتم النظر في أغلبها أمام القاضي الإداري باعتبار أن الدولة والجماعات المحلية غالباً ما تكون طرفاً في النزاع إما بصفتها مدعية أو مدعى عليها .

وتتمثل المنازعات الإدارية في مجال التعمير خاصة في :

1- المنازعة الخاصة بعدم احترام كيفية تسليم الرخص والشهادات من طرف السلطات المختصة.

2- المنازعات الخاصة بعدم احترام الإجراءات القانونية والتنظيمية لتسليم الرخص والشهادات.

3- المنازعة الخاصة بالمساس بحقوق الغير في إطار عملية البناء .

وسنقتصر في هذا المبحث على معالجة أهم النزاعات التي تعرض على القضاء الإداري والمتعلقة خاصة بالمحلات ذات الطابع السكني والحرفي والمهني .

و من هذا المنطلق سنحاول التطرق إلى المنازعات التي تثار بمناسبة التنازل على أملاك الدولة (المطلب الأول)، و كذا المنازعات التي تثيرها السكنات الوظيفية (المطلب الثاني).

¹ - مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، قرار رقم 034938 بتاريخ 2007/06/27، مجلة الدولة عدد 09، ص 118.

المطلب الأول:

منازعات التنازل عن أملاك الدولة

صدر في هذا الصدد قانون 01/81 المؤرخ 07 فبراير 1981،¹ ثم المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 .

من هذا المنطلق سنحاول التطرق إلى مجال التنازل عن أملاك الدولة (الفرع الأول)، وكذا الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدول (الفرع الثاني).

الفرع الأول :

مجال التنازل عن أملاك الدولة

تتمثل الأملاك القابلة للتنازل فيما يلي :

- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي آلت للدولة بموجب الأمر رقم 102-66 المؤرخ في 06 مايو 1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة "ج ر عدد 1966/36"، والبنايات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة.
- المحلات السكنية والبنايات الجماعية والمساكن الفردية لقطاع الكراء التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري أو المدمجة في ثروتها.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التي تسييرها إدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للجماعات المحلية، والمحلات السياحية ذات الاستعمال السكني المنصوص عليها في القانون رقم 80-11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981 لاسيما المادة 88 منه.
- المحلات السكنية من البنايات الجماعية والمساكن الفردية التابعة للمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية بمختلف أنواعها.
- المحلات المهنية والتجارية أو الحرفية التي تماثل صفتها القانونية صفة الأملاك المشار إليها في الفقرات

¹ - القانون رقم 01-81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 الملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم 00-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001 ج، ر عدد 2000/80.

3-2-1 و4 من المادة 02 من القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 والحقوق التجارية المرتبطة بها والمتعلقة أساسا بالمحلات التي أعيد دمجها في أملاك الدولة والتي آلت إليها بموجب القانون وتلك التي تثيرها إدارة أملاك الدولة وكذا التابعة للجماعات المحلية والنقابات البلدية آنذاك.

أما الأملاك القابلة للتنازل والتي جاء بها المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 فتمثل في :

- الأملاك العقارية التابعة للدولة.
- الأملاك العقارية التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري بشرط أن تكون مستلمة أو موضوعة تحت حيز الاستغلال قبل أول يناير لسنة 2004.
- وتجدر الإشارة أن هناك أملاك لا يجوز التنازل عنها نص عليها القانون 81/01 السابق وكذا المرسوم التنفيذي 03/269 نوجزها فيما يلي :

1- حسب القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981

- البنايات الجماعية المهددة بالانهيار التي يستوجب هدمها بعد تقرير المصالح الإدارية المختصة.
- البنايات والمحلات المعنية بإجراء المرافعة أو التمديد وفقا للمخططات العمرانية الرئيسية السارية في تاريخ التعبير عن إرادة الاكتشاف.
- المساكن والمحلات التابعة لمكاتب الترقية والتسيير العقاري المخصصة لحاجيات الدولة والجماعات المحلية.
- البنايات والمحلات التجارية ذات الطابع السياحي المشار إليها في المادة 88 من قانون المالية لسنة 1981 التي هي جزء من مجموعة سياحية، أو لها أهمية خاصة في النشاط السياحي والتي تحدد قائمتها بموجب مرسوم.
- مساكن الخدمة التي هي جزء لا يتجزأ من البنايات التي تستعملها الدولة وجماعاتها الإقليمية والمؤسسات والأجهزة والهيئات العمومية والمساكن الضرورية لممارسة الوظائف والمساكن المرتبطة مباشرة باستغلال الوحدات الصناعية والمنجمية
- المحلات المخصصة لنشاط المؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية.
- البنايات الفردية من النوع الرفيع.
- المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري أو الحرفي التي تعتبرها الهيئة التنفيذية للبلدية واسعة المساحة بعد ترخيص للوزير المعني تبعا لعناصر كل ملف وكل فرع نشاط على حدة.
- المحلات والعقارات المصنفة كأثار تاريخية.
- الأملاك العقارية المبنية المرتبطة بمزارع القطاع الفلاحي.

- المساكن المسلمة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .
- 2- حسب المرسوم التنفيذي رقم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 .
- يستثنى من البيع حسب هذا المرسوم الأملاك العقارية التالية:
- الأملاك الموضوعة حيز الاستغلال بعد أول يناير 2004.
- الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية التي سيتم تحديد كيفية التنازل عنها بموجب نص لاحق.
- السكنات المنجزة لغرض سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية.
- الأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي .
- وإذا قوبل طلب المواطن المتضمن التنازل عن ذمة عقارية إيجارية تابعة للقطاع العمومي بالرفض، على الإدارة تسبب رفضها .
- أما بالنسبة للأشخاص المستفيدين من التنازل فيجب أن يتمتعوا بالجنسية الجزائرية وبصفة المستأجر الشرعي والموفون بالتزاماتهم الإيجارية عند تاريخ التنازل والذين يشغلون الأماكن بصفة دائمة¹.
- وهذا ما نصت عليه المادة 02 من المرسوم التنفيذي 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 .
- غير أن الزوجة المطلقة المستفيدة من السكن بعد حكم الطلاق لحضانة الأولاد لا يخول لها القانون الاستفادة منه لأن حقها فيه ينتهي بانتهاء الحضانة .
- يستفاد من كل ما سبق أن الأشخاص الطبيعيين ذوو الجنسية الجزائرية وشركات الأشخاص أو الشركات التجارية الخاضعة للقانون الخاص والتي يحمل كل الشركاء فيها الجنسية الجزائرية، يمكن أن يترشحوا لاكتساب المحلات ذات الطابع التجاري والحرفي والمهني، بشرط إثبات أنهم مستأجرون شرعيون موفون بالتزاماتهم الإيجارية ويمارسون نشاطهم، في هذه الأماكن .
- ويجب أن لا تتعدى الاستفادة من عملية التنازل سكنا واحدا، سواء كان تجاريا أم حرفيا أم مهنيا ويجب أن يخضع مقرر التنازل إلى شكلية الإشهار العقاري .

¹ - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، مرجع سابق، ص 284.

الفرع الثاني :

الهيئات المختصة بالنظر في منازعات التنازل عن أملاك الدولة

استحدث المشرع للنظر في عملية التنازل عن أملاك الدولة لجنة الدائرة ولجنة الولاية، حيث تختص الأولى بطلبات الشراء أما الثانية فتختص في الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة .

يجب إيداع طلب شراء الأملاك العقارية من قبل المقيم الشرعي لدى لجنة الدائرة التي أسسها لهذا الغرض الوالي المختص إقليمياً!

ويتعين على هذه اللجنة الفصل في كل طلب شراء في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الطلب .

أما الطعون المحتملة ضد قرارات لجنة الدائرة فتوجه إلى اللجنة الولائية في أجل شهر واحد من تاريخ استلام التبليغ، ويجب على اللجنة الفصل في الطلبات في غضون شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها².

ليس من اختصاص إدارة أملاك الدولة بالولاية تلقى الطعون المتعلقة بعملية التنازل كما هو جار العمل به في بعض الولايات، لأن الاختصاص ينعقد في هذا المجال للجنة الولاية دون سواها .

وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 110663 المؤرخ في 1991/07/25 إذ قالت :

"من المقرر قانوناً أنه ليس لإدارة أملاك الدولة والشؤون العقارية أي سلطة قانونية في أن تؤجل تحرير عقود التنازل عن الممتلكات التي استفاد منها أصحابها بموجب قرار صادر عن لجنة الدائرة، لأن دورها ينحصر في تحرير وتحضير عقود التنازل فقط...."

غير أن المديرية العامة للأملاك الوطنية أصدرت مذكرة تسمح فيها لمصالح أملاك الدولة في الولاية البت في بعض الطلبات التي أغفلتها لجنة الدائرة فقررت :

"بالنسبة للملفات التي صدر بشأنها مقررات التنازل من طرف لجنة الدائرة، لا يستلزم إعادة طرح هذه الملفات أمام هذه اللجنة قصد إعادة النظر في مقررات التنازل، بل يتعين على مصالح أملاك الدولة تمكين المعني مباشرة من تخفيض سعر التنازل وإعداد شهادة تقرر استفادته من هذا الامتياز المالي مع إرسال نسخة منها إلى لجنة الدائرة".

¹ - تتكون لجنة الدائرة من :

- رئيس الدائرة رئيساً .
- ممثل المدير الولائي للأملاك الدولة .
- ممثل المدير الولائي المكلف بالسكن .
- ممثل عن ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني .

² - تتكون اللجنة الولائية من :

- الوالي رئيساً
- المدير الولائي للأملاك الدولة .
- المدير الولائي المكلف بالسكن .
- المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري المعني .

كما لا يجوز للهيئة المالية أو المسيرة أن تطعن في القرارات التي تصدرها لجنة الدائرة والولاية .

اختصاص القاضي الإداري :

ترتب عن عمليات التنازل عن أملاك الدولة آثار ومنازعات سواء كانت بين الأشخاص المستفيدين أم بين الشاغلين وإدارة أملاك الدولة أم بين الشاغلين والإدارات العمومية، ولقد أفرزت هذه المنازعات نوعا من التضارب في الأحكام شكلا ومضمونا بسبب الغموض في النصوص فقضت بعض الأحكام بعدم الاختصاص النوعي وفرض البعض الآخر إدخال الإدارة في نزاعات بين المستفيدين .

إن المبدأ العام هو أن منازعات الأملاك الخاصة للدولة في الجزائر تخضع لاختصاص القاضي الإداري مثلها مثل منازعات الأملاك العامة ولا تخضع لاختصاص القاضي العادي إلا بنص صريح في القانون .

إن اجتهاد المحكمة العليا في إطار تفسير المادة 35 من القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 استقر على تكريس اختصاص القضاء الإداري سواء في مجال منازعات عقود التنازل أم في مجال القرارات الصادرة عن اللجنة الولائية للتنازل، وينبغي التأكيد في الأخير أن نصوص المرسوم التنفيذي 03-269 المؤرخ في 7 أوت 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004 لم نجد إشارة إلى الجهات القضائية المختصة بالفصل في منازعات التنازل عن تلك الأملاك وبالتالي يمكن تطبيق القواعد العامة القاضية باختصاص القاضي الإداري .

المطلب الثاني :

منازعات السكنات الوظيفية

ما يزال التنازع في الاختصاص ما بين القضاء العادي والإداري في مجال السكنات الوظيفية قائما وهذا كان نتيجة الاختلاف في تفسير النصوص .

ولكن استقر الأمر في تفسير النصوص القانونية وإعطاء القاضي الإداري الاختصاص في فحص المشروعية (الفرع الأول)، ثم في مرحلة ثانية تتسع سلطة القاضي الإداري في مجال دعاوى القضاء الكامل (الفرع الثاني)

الفرع الأول :

اختصاص القاضي الإداري بفحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي:

سبق وأن أشرنا بأن المشرع الجزائري قد تبنى المعيار العضوي في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وتبعاً لذلك يختص القاضي الإداري بالفصل في كل المنازعات التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها .

ومن هنا يبرز دور القاضي الإداري في مجال فحص مشروعية قرار امتياز السكن الوظيفي .

ويتحدد اختصاص القاضي الإداري في منازعات السكنات الوظيفية باعتماد المعايير التقليدية المتمثلة في المعيارين العضوي والمادي .

وباختصار فإن المعيار العضوي يعني أن القاضي الإداري هو المختص بالفصل في المنازعات المتعلقة بامتياز السكن الوظيفي بمجرد أن يكون شخص عام طرف في النزاع .

إن المنازعات المتعلقة بالسكنات الوظيفية تخضع لاختصاص القاضي الإداري طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على سبيل الامتياز .

هذا المرسوم ينص على أن المساكن الوظيفية تمنح بموجب قرار امتياز يكيف على أنه قرار إداري لأن الهيئة المستخدمة تمنحه بإرادتها المنفردة، وأن هذا الامتياز مؤقت ويمكن إلغائه من قبل الهيئة المستخدمة، وليس بعقد إيجار وهو ما أكده مجلس الدولة في قرار مؤرخ في 2003/06/17 : "حيث أن النزاع لا يعني منازعة تتعلق بإيجار سكن، كما ينص عليه قانون الإجراءات المدنية، ولكن يتعلق النزاع بدعوى رامية إلى طرد المستأنف من السكن الوظيفي التابع للولاية والذي منحه لمديرية الحماية المدنية لولاية.....بموجب قرار مؤرخ في..... لإسكان مدير الولاية .

وأنه بالتالي وعملاً بأحكام قانون الإجراءات المدنية تعتبر الجهة القضائية الإدارية مختصة للفصل في هذا النزاع!

أما عن اعتماد المعيار المادي في منازعات السكنات الوظيفية، فإن الهيئات العمومية ذات الطابع الاقتصادي لا تدخل في اختصاص القاضي الإداري إلا باعتماد هذا المعيار .

فبالعودة إلى القانون الأساسي لديوان الترقية والتسيير العقاري نجدة لم يتعرض في أحكامه إلى امتياز السكن الوظيفي لصالح أعوانه عكس ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المتعلق بمنح السكنات الوظيفية على سبيل الامتياز .

وتعتبر المساكن التي تمنحها المؤسسات العمومية الاقتصادية لعمالها **مؤسسات** وظيفية، ومن ثمة تخضع المنازعات المتعلقة بها لاختصاص القاضي الإداري وفقاً للمعيار المادي إذا تحقق شرطان:

¹ - نقلاً عن عبد العزيز نويرة "المنازعة الإدارية في الجزائر تطورها وخصائصها" مجلة مجلس الدولة، عدد: 082006 ص 55.

- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لتسيير مباني عامة أو جزء من الأملاك الاصطناعية ويكون هذا التسيير وفقا لعقد إداري للامتياز.

- عندما تكون المؤسسة العمومية الاقتصادية مؤهلة قانونا لممارسة صلاحيات السلطة العامة¹.

إن قرار امتياز السكن الوظيفي باعتباره تصرفا صادرا بالإرادة المنفردة للإدارة يمكن أن يكون محلا لدعوى الإلغاء فترتبط المشروعية الخارجية للقرار الإداري بصفة عامة بالأركان الخارجية وتتمثل في عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات².

بالنسبة لعيب عدم الاختصاص في مجال قرارات الامتياز الخاصة بالسكنات الوظيفية فإن أي منح أو إلغاء لامتياز أو تنازل يكون من اختصاص السلطة المختصة حيث تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة وشروط قابلية منح هذه السكنات على ما يلي :

"يكون منح المساكن التي تملكها الدولة أو تنتفع بها ناتجا عن مقرر يصدره رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة والأملاك العقارية في الولاية، بعد استشارة المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته".

يثبت الامتياز إذا سواء في إطار الضرورة الملحة للخدمة أم منفعة الخدمة بقرار يعده مدير أملاك الدولة إذا كان المسكن تابعا للدولة، أو للوالي إذا كان تابعا للولاية، أو لرئيس المجلس الشعبي البلدي إذا كان تابعا للبلدية، وعندما يكون المسكن تابعا لمؤسسة عامة إدارية ذات اختصاص وطني يمنح الامتياز بقرار مدير المؤسسة³.

يتضح مما سبق أنه في حالة ما إذا اتخذ قرار المنح أو الفسخ خلافا لأحكام المواد 3-4-5 من المرسوم 10/89 فإن القرار يعد مشوبا بعيب عدم الاختصاص، ما يمكن للقاضي الإداري إلغاءه لعدم مشروعيته الخارجية.

أما بالنسبة لعيب الشكل والإجراء، فيتجسد هذا العيب في مجال قرارات منح السكنات الوظيفية طبقا لأحكام المرسوم 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 في وجوب مراعاة رئيس مصلحة أملاك الدولة في الولاية قبل اتخاذ مقرر المنح أو الفسخ للإجراءات والأشكال القانونية، أي أن يستشير المسؤول الذي وضع العون المستفيد تحت سلطته⁴. كما يتعين التأشير على مقرر المنح الذي يصدره مدير المؤسسة من قبل رئيس مصلحة شؤون أملاك الدولة في الولاية المختصة إقليميا وفي حالة مخالفة هذه الشكليات يعرض القرار المتعلق بالمنح أو الفسخ للإلغاء بسبب عيب الشكل والإجراء.

عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراء يمسان بالمشروعية الخارجية للقرار الصادر في مجال الامتياز السكني، وهناك عيوب تتعلق بالمشروعية الداخلية لقرار منح الامتياز تتمثل في :

¹ - وهذا ما نصت عليه المادتان 55 و 56 من القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المؤرخ في 12 جانفي 1988 "ج.ر عدد 1988/02".

² - أحمد محبو المنازعات الإدارية ديوان المطبوعات الجامعية الطبعة الخامسة الجزائر 2003 ص179.

³ - أنظر امر يحيوي الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه الجزائر، 2001 ص 133، وأيضا عبر العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري. المادتين 4 و 5 من مرسوم 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989 المحدد لكيفيات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة.

⁴ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989، المادة 04 من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989.

أ- عيب الانحراف في استعمال السلطة :

يأخذ عيب الانحراف في استعمال السلطة مظاهر متعددة تتمثل أساسا في البعد عن المصلحة العامة وذلك من خلال استهداف أغراض شخصية أو محاباة للغير أو غرض سياسي أو حزبي، قد يأخذ هذا الانحراف صورة مخالفة لقاعدة تخصيص الأهداف بالسعي إلى تحقيق هدف آخر غير المحدد قانونا .

ففي مجال السكنات الوظيفية لو صدر قرار منح الامتياز لسكن للضرورة الملحة للخدمة لغير الأشخاص المنصوص عليهم قانونا فإنه يكون مشوبا بعيب تجاوز السلطة وقاعدة تخصيص الأهداف ومن ثمة يعرض للإلغاء¹.

ب- عيب مخالفة القانون :

تتجلى مخالفة القانون في مجال السكنات الوظيفية في عدم احترام أحكام المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989، وكذا في حالة مخالفة التعليمات والمذكرات الصادرة عن الهيئة الوصية عندما يرتكب المرسوم خطأ قانونيا .

يجب على القاضي الإداري في مثل هذه الحالات القيام بالتحقق من حدوث الوقائع التي استندت إليها الإدارة في إصدارها للقرار .

ففي حالة اتخاذ الإدارة قرار بمنح السكن الوظيفي لموظف لم ينجح بعد في منصب وظيفته بصفته رئيس مصلحة في قطاع أملاك الدولة، لم تتحقق واقعة الحصول على المنصب النوعي بعد، فالإدارة استبقت الأمور مما يعرض قرارها للإلغاء من قبل القاضي الإداري .

الفرع الثاني:**سلطات القاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل وفي منازعات السكنات الوظيفية**

تتجسد سلطات القاضي الإداري في دعاوى القضاء الكامل في مجال السكنات الوظيفية، فيما يلي :

أ-أولا: سلطة القاضي الإداري في دعاوى الطرد من السكنات الوظيفية :

يمكن أن يكون الطرد بسبب فسخ الامتياز

إذا انتهت الوظيفة التي من أجلها منح السكن الوظيفي يفسخ الامتياز ويلتزم المعني بإخلاء المسكن تحت طائلة الطرد وفرض إجراءات مالية بصفة تلقائية².

كما يمكن للإدارة أن تقيم دعوى الاسترجاع أو اللجوء إلى التنفيذ التلقائي .

*الطرد لانعدام سند الامتياز :

¹ - عبد العظيم سلطان، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية بالتشريع الجزائري مرجع سابق ص1207.

² - المادتان 8 فقرة 2 و 10 من المرسوم التنفيذي 10/89 المؤرخ في 07 فبراير 1989.

يتعرض للطرد شاغلوا المساكن اللذين لا يثبتون حيازتهم لسند امتياز، وهذا ما أكده مجلس الدولة في قرار له صادر بتاريخ 2004/06/15¹. أن شغل المساكن بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة لا يكون إلا بمقتضى سند امتياز تحت طائلة الطرد فقرر :

"حيث أنه وإن اعتبرنا أن مكتب البريد السابق قد تمت تهيئته في شكل مساكن فإن هذه المساكن لا يمكن شغلها إلا بمقتضى سند امتياز عملاً بأحكام المادة 02 من المرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 07 فبراير 1989."

وإنه بالفعل فإن أحكام 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 .

وأنه ما دام المستأنف لم يثبت شغله للمسكن بأي سند شغل فإن إجراء الطرد المتخذ ضده يعتبر إجراء مبرر إذ جاء مطابقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المثارة أعلاه .

ثانياً : سلطة القاضي الإداري في دعاوى المسؤولية

لا يمكن للشاغل أن يجري أي تغيير في مواصفات الأمكنة إلا وفقاً لما تقتضيه الترميمات الإيجارية وفي حالة ما إذا قامت الهيئة المستخدمة ذاتها بأعمال التهيئة تحت نفقتها ومسئوليتها بصفقتها الهيئة المسيرة، فإن أي نزاع من هذا القبيل مع المقاول المتفق معها تتحملها الهيئة المستخدمة وللقاضي الإداري السلطة الواسعة في فرض التعويضات أو الغرامات ضد هذه الهيئة .

فبتاريخ 2012/10/01 ألزمت المحكمة الإدارية بالبويرة ببلدية بير غبالو بأن تدفع للمقاول مبلغ

497.408.30 دج عن أشغال إعادة تهيئة السكن الوظيفي.

¹ - مجلس الدولة، الغرفة الأولى، قرار رقم 013968 بتاريخ 2004/06/15، مرجع سابق، 138.

خلاصة الفصل

اعتمد المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على المعيار العضوي كأصل عام وكذا الموضوعي كاستثناء في تحديد اختصاص القاضي الإداري للفصل في المنازعات العقارية كون المنازعة العقارية تمثل مختلف الإجراءات المتعلقة بخصومة قضائية تنصب على عقار أو ملكية عقارية يهدف من خلالها القاضي إلى فض المنازعة والتي تتشعب بالنظر لأهمية العقار الأمر الذي يؤدي إلى تدخل كل من القاضي العقاري وكذا القاضي الإداري، إذ نجد الأخير فاصلا متى كانت الإدارة طرفا في الخصومة القضائية وذلك تطبيق للمعيار العضوي كما نجده مختصا بالفصل في جميع دعاوى المشروعية والتي أساسها دعوى الإلغاء أو دعاوى القضاء الكامل وأهمها التعويض وذلك بالاستناد على المعيار العضوي .

الفصل الثاني

اختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة

تمهيد

عرفت المادة 27 من قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري الملكية العقارية الخاصة بأنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية العقارية من أجل استعمالها وفقا لطبيعتها وغرضها. وبالرجوع إلى القانون المدني فإن الملكية الخاصة قد أدرجت في المواد 647 وما يليها والتي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة أو مجزأة أو مشاعة أو مشتركة¹. ولمعالجة دور القاضي الإداري في هذا النوع من المنازعات يجب الإشارة إلى كيفية إثبات الملكية العقارية الخاصة والوسائل التي أقرها المشرع لحمايتها (المبحث الأول)، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة وما يولده هذا الإجراء من منازعات يتم الفصل فيها من طرف القاضي الإداري (المبحث الثاني).

¹ - الملكية التامة: هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له حق الاستعمال، التصرف والتمتع. الملكية المجازة: هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني أو واقعة مادية مثل الوفاة أو الحيازة أو الالتصاق. الملكية المشاعة: هي تلك التي يملك فيها الشركاء حصصا غير مفرزة مثل الورثة على الشبوع. الملكية المشتركة: هي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبين مثل الأجزاء المشتركة في العقارات ولاسيما العمارات الجماعية.

المبحث الأول: إثبات الملكية العقارية الخاصة ووسائل حمايتها

بالرجوع إلى شتى القوانين التي تحكم العقار في بلادنا يمكننا استخلاص أربعة أنواع من السندات في إثبات الملكية العقارية الخاصة وهي: السندات العرفية السندات التوثيقية السندات الإدارية السندات القضائية . وتجدر الإشارة أن إثبات الملكية العقارية وتنظيمها يشكل عائقا رئيسيا وإشكالا عويصا يواجه الجهات المشرفة على تنظيم الملكية العقارية وتسوية المنازعات المثارة بشأنها سواء تعلق الأمر بمهام القضاة أثناء فصلهم في المنازعات العقارية المعروضة عليهم، أو تعلق الأمر بمصالح مسح الأراضي والشهر العقاري. وهذه الإشكاليات سببها العوامل المختلفة التي مرت بها الملكية العقارية والنصوص التي كانت تحكمها والتي لم تعرف الانسجام والاستقرار .

من هذا المنطلق سنتناول إثبات الملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول)، ووسائل حماية الملكية العقارية الخاصة (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

السندات المثبتة للملكية العقارية

هناك أربع سندات أساسية تثبت الملكية العقارية في المناطق الغير ممسوحة وسند وحيد يتمثل في الدفتر العقاري لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة.

ومن أجل معرفة السندات المثبتة للملكية العقارية، سنتطرق إلى أربعة أنواع: السندات العرفية (الفرع الأول) السندات التوثيقية (الفرع الثاني)، السندات الإدارية (الفرع الثالث)، السندات القضائية (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

السندات العرفية

هي تلك السندات التي يقوم بإعدادها الأطراف سواء بأنفسهم أو بواسطة كاتب من أجل إثبات تصرف قانوني ويتم إثباتها من قبل المتعاقدين وحدهم¹، والشهود إن وجدوا من دون تدخل موظف عام أو ضابط عمومي مختص².

وقد نصت المادتين 1 و2 من المرسوم رقم 41/77 المؤرخ في 19 فبراير 1977 المتعلق بالتصديق على التوقيعات على أن التصديق على توقيعات الأفراد من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو نائبه أو الموظف الذي انتدبه لهذا الغرض لا يضيف الرسمية على المحرر العرفي لأن هذا التصديق لا يثبت صحة أو شرعية العقد أو الوثيقة وإنما يثبت فقط هوية الموقع.

وتطبيقا لأحكام المادة 328 من القانون المدني فإن التصديق يعطي للسند العرفي تاريخا ثابتا.

¹ - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الطبعة التاسعة 2013، ص12.

² - زيتوني عمر مقال بعنوان حجية للعقد الرسمي، مجلة الموثق العدد 03-2001، ص36.

وعن أهمية هذه السندات نميز بين مرحلتين أساسيتين:

- مرحلة ما قبل 1971/01/01: وهي الفترة أو المرحلة التي لم يكن يشترط فيها الشكل الرسمي لإثبات الملكية العقارية مع ضرورة تواجد أركان العقد من تراضي، محل وسبب وهو ما أشارت إليه الغرفة المدنية للمجلس الأعلى "المحكمة العليا حاليا"¹.

- مرحلة ما بعد 1971/01/01: بعد صدور الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن مهنة التوثيق والذي دخل حيز التنفيذ في 01 يناير 1971 والذي نصت المادة 12 منه على وجوب الكتابة الرسمية في جميع المعاملات العقارية تحت طائلة البطلان المطلق².

الفرع الثاني:

السندات التوثيقية

1- العقود التصريحية:

يقتصر فيها الموثق على استقبال التصريح من الطالب ويحرر بشأنه عقد رسمي متى كان هذا التصريح غير مخالف للقانون، وتتمثل خاصة:

أ- **عقد الشهرة:** هو عبارة عن محرر رسمي يعد من قبل موثق طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب بناءً على تصريح صاحب العقد.

يمكن لصاحب المصلحة المطالبة بإبطاله حتى بعد فوات ميعاد الأربعة أشهر المنصوص عليها للاعتراض أمام الموثق بموجب المادتين 6 و 7 من المرسوم رقم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 الذي يسبق إجراءات تقادم الملكية وإعداد عقد للشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

ب- **الشهادة التوثيقية:** إن المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري في مادته 39 و 91 استوجب شهر حق الإرث المترتب عن الوفاة وجعل الوسيلة الفنية لذلك هو الشهادة التوثيقية، المعدة من قبل الموثق والمشهرة بالمحافظة العقارية في المجموعة العقارية باسم كل المالكين سواء كانوا ورثة أو موصي لهم على الشيوع بالحصة التي تعود لكل واحد منهم.

ج- عقد الليف

عقد الليف هو عقد عرفي يحرر أمام الموثق، يثبت فيه تصريحات الأطراف والشهود فقط³.

على الرغم من إعداده من قبل الموثق فهو يعد سنداً عرفياً وبالتالي لا يمكن أن يكون سنداً كافياً لإثباتها.

¹ - القرار رقم 103056 المؤرخ في 1994/11/08 نشرة القضاء 1997 عدد 51 ص 97، غرفة الأحوال الشخصية والمواريث للمحكمة العليا الوصية: أخضعها المشرع للشكل التوثيقي" من المقرر قانوناً أنه تلك الوصية بتوقيع الموصي أمام الموثق وتحرير عقد بذلك وإلى حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم وتؤشر به على هامش أصل الملكية.

" من المقرر قانوناً أنه تلك الوصيةالموصي أمام الموثق ويحرر عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم وتؤشر به على هامش أصل الملكية.

² - قرار رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23 مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية، عدد خاص سنة 2001، ص 295. الوقف: هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق، فالمنفعة العامة على الفقراء وعلى وجه من وجوه البر والخير، وهو من المعاملات الناقلة للملكية العقارية وسندها فيها الرسمية كذلك.

³ - قرار المحكمة العليا رقم 46768 المؤرخ في 1990/10/21 م ت 1992 عدد 01 ص 84.

2- العقود الرسمية:

وهي تلك التي تصدر من الموثق كضابط عمومي، وهي كثيرة ومتنوعة لكن الذي يهمننا في الموضوع هي العقود المنصبة على إثبات الملكية العقارية وتمثل في:

أ- عقد البيع :

هو ذلك العقد الذي يقوم بموجبه البائع بنقل ملكية عقار إلى المشتري مقابل ثمن نقدي يدفع نصفه أمام الموثق، ويعد أهم العقود المثبتة للملكية العقارية.

ب: عقد المبادلة :

تسري عليه نفس أحكام عقد البيع إذ يشترط فيه الرسمية تحت طائلة البطلان.

العقود الاحتفالية :**أ- عقد الهبة :**

تعتبر الهبة من التصرفات الناقلة للملكية نصت عليها المادة 206 من قانون الأسرة بأنها تنعقد بالإيجاب والقبول مع مراعاة أحكام التوثيق في العقارات، إذ يشترط في العقود المتضمنة نقل الملكية العقارية أن تحرر في الشكل الرسمي وإلا وقعت تحت طائلة البطلان.¹

ب- الوصية: أخضعها المشرع للشكل التوثيقي وعرفت في قانون الأسرة بأنها تملك مضاف إلى ما بعد الموت، فمن المقرر قانوناً أنه تثبت الوصية بتصريح الموصي أمام الموثق و تحرير عقد بذلك وفي حالة وجود مانع قاهر تثبت بحكم ويؤشر به على هامش أصل الملكية.²

ج- الوقف: هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق ويشترط فيه الرسمية استناداً إلى أحكام قانون التوثيق الذي يشترط الكتابة الرسمية في المعاملات العقارية.

¹ - قرار رقم 103056 المؤرخ في 11/09/1994/ نشرة القضاة . 1997 عدد 51 ص 97 غرفة الأحوال الشخصية و المواريث للمحكمة العليا.

² - قرار رقم 160350 المؤرخ في 1997/12/23 مجلة الاجتهاد القضائي لغرفة الأحوال الشخصية عدد خاص سنة 2001 ص295.

الفرع الثالث:

السندات الإدارية

يقصد بالسندات الإدارية هنا، تلك الوثائق التي تحررها الإدارة العمومية، بمناسبة التصرف في ملكيتها العقارية لفائدة الغير.

نتعرض لها باقتضاب في النقاط الموالية:

1- العقود الإدارية: هي عبارة عن اتفاق يبرم بين ممثل الإدارة بصفته موثق الدولة والمستفيد من العقار المراد اكتسابه.

وتتمثل في:

العقود الإدارية المسلمة من إدارة أملاك الدولة خلال الاحتلال الفرنسي وتتمثل في:

أ- سندات محررة ومسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية المنصوص عليها في القانون المؤرخ في

1873/07/26.

ب- سندات محررة ومسلمة تبعا لإجراءات التحقيقات الكلية والجزئية المنصوص عليها في القانونين

المؤرخين في 16 فيفر ي 1897 و 4 أوت 1926.

هذه السندات مسلمة ومشهرة بالمحافظة العقارية المعنية.

ولاستغلال هذه الوثائق في الوقت الراهن ينبغي على المحافظات العقارية أن تشرع في بحوث للتأكد عن ما إذا كانت القطع الأرضية المعنية لم تكن محل تغيير أو تعديل (القسم) أي يجب أن ترفق هذه السندات دائما بالشهادة السلبية وذلك للتأكد من الحالة الراهنة للعقارات أو الحقوق العينية المتعلقة بها.

ولكي تعتبر هذه السندات الإدارية مثبتة للملكية العقارية يجب أن تفرغ في شكل عقد رسمي يحدده مدير أملاك الدولة ويجب أن تشهر في البطاقة العقارية للمحافظات العقارية على الإدارة المتعاقدة المبادرة إلى تسجيل هذه العقود وشهرها.

2- شهادات الملكية:

في إطار تطبيق قانون الثورة الزراعية بموجب المرسوم رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة أنشأت لجان تقنية على مستوى كل مجلس شعبي بلدي لإجراء التحقيق العقاري وفي حالة انعدام المعارضة بعد مضي الآجال القانونية تقوم إدارة أملاك الدولة بتحرير شهادات الملكية. ونصت المادة 32 من ذات القانون على استبدال شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إعداد المسح العام للأراضي البلاد¹.

3- الدفتر العقاري:

هو سند إداري سلم إلى أصحاب العقارات الثابتة حقوقهم بصفة نهائية بعد إتمام عملية المسح العقاري ويعتبر هذا الدفتر بمثابة بطاقة هوية للعقار حيث يحتوي على كل المعلومات المتعلقة به وكل التصرفات القانونية المنصبة عليه،

¹ لأن عملية المسح العقاري كان مزعم البدء فيها بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية.

وإكمالاً لنص المادة 19 من الأمر 74/75 المؤرخ في المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري فهو السند الوحيد المثبت للملكية.

4- شهادة الترقيم المؤقت:

عند الانتهاء من عملية المسح العقاري في البلدية المعنية تودع وثائق المسح بالمحافظة العقارية.

- الترقيم النهائي:

في حالة ما إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي¹.

يسلم بعدها دفتر عقاري للملاك المعترف بهم سواء كان هؤلاء الملاك أشخاص طبيعية أو معنوية.

- الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر:

يتم ترقيم العقار لمدة 4 أشهر إذا ما استظهر شخص أثناء عملية المسح بشهادة حيازة مسلمة من رئيس المجلس الشعبي البلدي ويصبح هذا الترقيم نهائي بعد انتهاء هذه المدة.

- الترقيم المؤقت لمدة سنتين:

إذا لم يتمكن المعني من إثبات مدة حيازته للعقار يتم ترقيم هذا الأخير لمدة سنتين تبدأ من تاريخ تسليم وثائق المسح. ويمكن الاعتراض على الترقيم في خلال هذه المدة ويتم سحب الترقيم من طرف المحافظ العقاري في حالة ظهور المالك الحقيقي.

صاحب شهادة الترقيم المؤقت يعامل معاملة المالك لكنه لا يستطيع التصرف في العقار بالبيع ونحوه.

5- شهادة الحيازة:

استحدثت بموجب المادة 39 من قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري، وهي مجرد سند حيازة مؤقت يسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وهو سند يمكن الحائز من رهن العقار والحصول على رخصة البناء ورخصة الهدم، شهادة المطابقة، ويمكن أن يشكل وسيلة للتملك في المستقبل أثناء انتهاء عمليات المسح.

6- سند الملكية الذي يسلم في إطار قانون التحقيق العقاري:

هو سند إداري يعده مدير الحفظ العقاري طبقاً للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه يتضمن إشهار الملكية على أساس التقادم المكسب. كما يشمل العقارات التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 والتي فقدت حداتها يوم فتح التحقيق العقاري. وتتم عملية التحقيق بطلب من الحائز الذي لم يخضع لعملية المسح وتحت سلطة ومراقبة مدير الحفظ العقاري الولائي وتنتهي بتسليم سند ملكية.

¹ - حمدي باشا عمر، إثبات الملكية العقارية الخاصة، دار هوم، الطبعة التاسعة 2013، ص 61.

الفرع الرابع:

السندات القضائية

1- حكم رسو المزاد:

في حالة المبنى العقاري المنصوص عليه في المواد من 721 إلى 774 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية تتبع إجراءات ويلتزم الراسي عليه المزاد بدفع الثمن مع المصاريف القضائية أمام أمانة ضبط رئاسة المحكمة في أجل 8 أيام من تاريخ المزادة، وحكم رسو المزاد يعتبر سنداً للملكية بعد إشهاره بالمحافظة العقارية.

2- حكم تثبيت الوعد بالبيع العقاري:

في حالة عقود الوعد بالبيع المنصوص عليه بالمادة 72 من القانون المدني، وبعد حلول الأجل المتفق عليه في العقد وحالة نكول الواعد، للموعد له اللجوء إلى القضاء لتثبيت الملكية بموجب حكم قضائي.

3- حكم تثبيت صحة العقد العرفي:

بعد تبني الجزائر لنظام الشهر العيني¹ أصبح لزاماً على أصحاب هذه العقود العرفية وخاصة غير الثابتة التاريخ اللجوء إلى المحاكم قصد تثبيت صحتها حتى يتسنى لهم إثباتها في مصالح الحفظ العقاري.

وهناك أحكام أخرى تتمثل في:

الحكم الذي يصرح بشغور التركة والخاص بملكية الدولة الخاصة.

في حالة وجود تركة شاغرة أو أملاك ليس لها مالك أو وارث أوجب المشرع نقل الأملاك الوطنية² أن ترفع دعوى أمام القضاء للحصول على حكم يصرح بانعدام الوارث ويتم ذلك بموجب تحقيق من أجل التحري عن الملاك المحتملين أو الورثة. وبعد انقضاء الآجال القانونية المقررة في الحكم القضائي الذي صرح بانعدام الوارث يوجب القانون على الوالي رفع دعوى جديدة يذكر فيها المحكمة بالوقائع والحكم القاضي بانعدام الوارث ويلتمس إصدار حكم بشغور التركة وتسليمها لإدارة أملاك الدولة قبل أن تدمج نهائياً في أملاك الدولة.

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

² - المواد 48-51-52 ق 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

المطلب الثاني: وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة

إن مسألة حماية العقار وطريقة استغلاله تشكل بحق مسألة حيوية وقضية جوهرية تتحكم إلى حد بعيد في تطور الشعوب وتؤثر أساسا على مستقبلها، وعليه فإن توفير حماية قانونية للملكية، عن طريق تمكين صاحب العقار من التصرف فيه واستعماله واستغلاله بصفة هادئة من شأنه المساهمة في خدمة العقار¹.

وسنتناول أثناء عرضنا لوسائل الحماية التي أقرها المشرع مدى نجاعة هذه الآليات ومدى بسط القضاء الجزائري لرقابته على هذه الحماية، الحماية المدنية (الفرع الأول)، الحماية الجزائية (الفرع الثاني)، الحماية الإدارية (الفرع الثالث)، الحماية القضائية (الفرع الرابع).

الفرع الأول:

الحماية المدنية

إن أول نص قانوني أكد على حماية الملكية بوجه عام هو الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن أحكام القانون المدني المعدل والمتمم في المواد من 674 إلى 689، ويشترط لتوفير هذه الحماية الاستظهار بالسند الرسمي المشهر بالمحافظة العقارية وقد سبق أن تعرضنا لهذه النقطة في المطلب الأول أثناء تعرضنا لسندات إثبات الملكية العقارية الخاصة.

وبما أن المناطق الغير ممسوحة لا يتوافر أصحاب الأراضي فيها على سندات رسمية وهي وضعية أفرزتها عوامل تاريخية فقد تدخل المشرع واستحدث عقد الشهرة بموجب المرسوم 352/83 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراءات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، كما نضم كيفية تسليم شهادة الحيازة بموجب الأمر رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/12 المتضمن التوجيه العقاري.

وهناك عدة دعاوى تحمي الملكية العقارية تتمثل في:

1- دعوى الاستحقاق:

وهي الدعوى التي يرفعها شخص عندما ينازعه احد في ملكيته ولا ترفع إلا من المالك الذي يحوز سند رسمي مسجل ومشهر بالمحافظة العقارية وهذا ما ينص عليه قانون التوجيه العقاري².

2- دعوى منع التعرض:

وترفع في حالة تعرض المالك من طرف الغير وحرمانه من ممارسة سلطاته الثلاث "الاستعمال، الاستغلال والتصرف" كمنع المالك من الحرث أو البناء.

3- دعوى وقف الأعمال الجديدة:

وهي عبارة عن تهديد للملكية، بمعنى الشروع في أعمال من شأنها حرمان المالك من ملكيته، كقيام شخص أجنبي بغرس ارض دون إذن من صاحبها أو قيامه بتشييد مباني أو منشآت دون ترخيص من المالك.

¹ - حمدي باشا عمر: حماية الملكية العقارية الخاصة دار هومه الطبعة التاسعة 2013 ص 83.

² - المادة 29 من قانون التوجيه العقاري.

الفرع الثاني:**الحماية الجزائية**

إن العقوبات الجزائية لا توقع إلا في حالة المساس الخطير بحق الملكية، ذلك أن هذه الأخيرة محمية مدنياً ويكفي اللجوء إلى القضاء المدني للحصول على هذه الحماية لذلك فإن اللجوء إلى القضاء الجزائي ما هو إلا إجراء استثنائي، الهدف منه هو المحافظة على الملكية العقارية الخاصة واحترام حرمان الأشخاص ومنع انتهاكها حفاظاً على استقرار العلاقات واستتباب الأمن والسكينة، وقد جرمت المادة 386 من قانون العقوبات التعدي على الملكية العقارية الخاصة وسلبها وهو ما يؤكد اهتمام وحرص المشرع الجزائري على احترام هذه الملكية.

الفرع الثالث:**الحماية الإدارية**

هناك إجراءات إدارية لحماية الملكية العقارية الخاصة في مجال الأراضي العمرانية وإجراءات إدارية أخرى لحماية الأراضي الفلاحية

أ- في مجال الأراضي العمرانية:

فرض قانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير جملة من الضوابط والآليات لوضع حد للاستغلال الفوضوي للأراضي المعدة للبناء وهذا من أجل المحافظة على الجانب الجمالي والحضاري للمدن، تتمثل هذه الآليات في:

- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

وهو عبارة عن أداة تخطيط وتسيير للعمران تحدد فيه التوجيهات العامة والأساسية للتهيئة العمرانية ويشمل عدة بلديات.

- مخطط شغل الأراضي:

وهو الأداة الثانية للتعمير، يحدد بصفة دقيقة حدود استعمال الأرض والبناء ويشمل في غالب الأحيان تراب بلدية كاملة في إطار احترام القواعد التي ضبطها المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

وتجدر الإشارة إلى أنه وبمجرد المصادقة على أدوات التعمير تصبح هذه الأخيرة ملزمة للجميع بما فيها الإدارة التي أعدتها وصادقت عليها¹.

وقد حدد قانون 29/90 مجموعة من الرخص والشهادات الإدارية والتي تجسد الرقابة القبلية أو البعدية للتعمير أو تعطي معلومات للمالك حول حقوق البناء في العقار المراد تشييد مبنى أو منشأة فوقه:

¹ - "حيث أنه خلافاً لما جاء في حيثيات القرار المستأنف فيه فإنه وبعد صدور أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي لولاية الجزائر فإن الأرض موضوع النزاع لم تخصص للبناء وإنما حافظت على طبيعتها الفلاحية كما هو ثابت من خلال الوثائق الصادرة عن الجهات المعنية لاسيما وزارة الفلاحة ومديرية التهيئة والتعمير لولاية الجزائر.

وحيث تجدر الإشارة إلى أن الطبيعة الفلاحية للأرض تحدد طبقاً لقانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 الصادر في 1990/12/01 بموجب أدوات التعمير التي تلزم الجميع بما في ذلك المالك. وحيث أنه وفي هذه الحالة فلا يجوز تحويل الوجهة الفلاحية للأرض لغرض البناء فوقها وهذا حتى وإن كانت البلدية مالكة لها كما هو الشأن في قضية الحال".

- شهادة التعمير

تسلم بناء على التماس أي شخص يودع طلب يرفقه بملف تقني يحدد العنوان والمساحة إن وجدت، ومخطط الأرض إلى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع

تحدد هذه الشهادة حقوق المالك في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية، وتوضح فيها أيضا الطرقات والمنشآت المزمع إنجازها (توقعات نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية)

تحدد مدة صلاحية هذه الشهادة بسنة واحدة ابتداء من تاريخ التبليغ وفي حالة عدم اقتناع الطالب بالرد الذي يبلغ له من قبل الإدارة أو حالة سكوتها عن الرد خلال الآجال المطلوبة، فيمكنه أن يتقدم بطعن سلمي أو يرفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

- رخصة البناء

وهي قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبنى الذي يصدر بشأنه¹.

وفي التشريع العمراني الجزائري فإن رخصة البناء هي عبارة عن: "قرار إداري تصدره جهات إدارية مختصة ومحددة قانونا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في حدود

ونطاق اختصاصه².

وعلى كل مالك لقطعة أرض معدة للبناء أن يتقدم بطلب رخصة البناء موقعة من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية وهذا تحت طائلة عدم شرعية البناء.

ويحق للإدارة اللجوء إلى الهدم دون حاجة إلى استصدار قرار من الجهات القضائية الإدارية في حالة البناء دون رخصة، أما القضاء فيتم اللجوء إليه في حالة رفض مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء³.

- رخصة التجزئة:

في حالة تقسيم أرض إلى قطعة أو أكثر وكانت كل قطعة صالحة لتشييد بناية فإن هذه العملية تتطلب الحصول على رخصة التجزئة

¹ - قرار رقم 202 362 المؤرخ في 2000/05/08 مجلس الدولة الغرفة الأولى، غير منشور.

² - اشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996، ص 01.

- ارجع المواد: 42، 14، 40 من المرسوم التنفيذي رقم 76/91 المؤرخ في 1991/05/28 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

³ - قرار رقم 638 /164 مؤرخ في 1999/05/03، مجلس الدولة الغرفة الثالثة غير منشور.....حيث يستخلص بكل وضوح من الملف وغير المنازع فيه أن المستأنف باشر أشغال مخالفة لتشريع العمران ومتعديا من جهة أخرى على الملكية العقارية العامة، وأنه لم يقدم لأية سلطة مختصة طلبا لرخصة البناء وأنه بتشديد بناء غير قانوني فإن مخالفة قواعد تنظيم العمران قائمة بمفهوم المادة 50 من المرسوم التشريعي المذكور..... بالاستمرار في الأشغال دون رخصة بناء وفوق أرض تخضع إلى الملكية العامة على شارع فإن السلطة الإدارية كانت تماما مؤهلة مثلما تنص على ذلك المادة 53 من المرسوم التشريعي 07/94 أن تتخذ المقرر الأمر بهدم جزء من الأشغال المشيدة دون رخصة وهذا دون اللجوء إلى قرار قضائي.

- شهادة التقسيم:

هي وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو لعدة أقسام وتسلم في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يريد مالك العقار تقسيم الملكية.

- رخصة الهدم :

لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم وهذا ما نصت عليه المادة 60 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وبالنسبة للبناءات الآيلة للسقوط أجازت المادة 75 وما يليها من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بالهدم لأنه المسؤول الأول عن سلامة وأمن الأشخاص.

- شهادة المطابقة:

وهي شهادة تثبت مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء يقوم بطلبها المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء الأشغال.

وإذا حدث وان رفضت الإدارة منح شهادة مطابقة بعد الانتهاء من عملية البناء، فلها أن تأمر المخالف بالقيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران أو ترفع دعوى أمام الجهات القضائية الإدارية لإلزام المخالف القيام بعملية المطابقة أو طلب الهدم إذا كانت قواعد العمران قد خرقت بشكل لا يمكن معه الإصلاح.

ب- في مجال الأراضي الفلاحية

نصت المادة 36 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري على أن القانون هو الذي يرخص بتحويل أي أرض فلاحية خصبة إلى صنف الأراضي القابلة للتعمير كما يحدد القانون القيود التي يجب أن ترافق إنجاز عملية التحويل كما نصت المادة 48 من قانون التوجيه العقاري على أن عدم استغلال الأراضي الفلاحية يشكل تعسفا في استعمال الحق.

وبما أن الملكية الخاصة حق دستوري يحميه القانون فان الأصل هو المحافظة عليها وحمايتها والاستثناء هو نزاع هذه الملكية للمنفعة العامة وهو الإجراء الذي أحاطه المشرع بجملة من الضمانات التي وان دلت على شيء فإنما تدل على الطابع الاستثنائي لهذا الإجراء وحرص المشرع على حماية الأصل وهو حرية وحق الملكية

...وهو ما سنتحدث عنه بإسهاب في المبحث الثاني من هذا الفصل.

أما النقطة الموالية فهي وسيلة أخرى من وسائل حماية الملكية العقارية الخاصة وتتمثل في:

الفرع الرابع:

الحماية القضائية

تتجسد الحماية القضائية في مختلف الاتجاهات والتطبيقات القضائية المتعلقة بالحماية المدنية، الجزائية والإدارية السابق الحديث عنها .

بالنسبة للحماية المدنية:

اختلفت التطبيقات القضائية في مدى بسط الحماية على العقارات بين تلك التي يحوز أصحابها سندات ملكية وتلك التي لم تشملها عملية المسح وبالتالي لا يحوز أصحابها سندات رسمية .

أما بالنسبة للحماية الجزائية:

فقد نالت قسطها من الجدل الفقهي والقضائي كذلك، بين وجوب حماية أصحاب سندات الملكية وبين إمكانية حماية الحائز أو المنتفع .

بالنسبة للحماية الإدارية:

لم يكن القاضي الإداري ليحامي الملكية الخاصة إلا بموجب تقديم سندات رسمية تثبت هذه الملكية وهو ما يتجسد مثلاً في هذا القرار:

"حيث بالرجوع إلى الملف، فإن المدعي المستأنف.. قد التمس على بلدية الرقيبة ولاية الوادي بتعويض عن قطعة أرض ألت إليه عن طريق الإرث من والده....

وحيث لإثبات الملكية قدم شهادة ممضية من طرف شاهدين أمام الموثق.... حيث بالرجوع إلى هذه الوثيقة فإنها لا يمكن أن تحل محل عقد الملكية باعتبارها شهادة شهود لا غير، كما أن هذه الوثيقة لم تحدد مساحة الأرض بدقة ولم تشر بأية طريقة ألت إلى مورثه ولم يتم إشهارها وفقاً للقانون"¹.

¹ - مجلس الدولة الغرفة الثانية قرار رقم 201866 المؤرخ في 2000/06/12 غير منشور.

المبحث الثاني:

منازعات الملكية العقارية الخاصة

يهتم كل مشرع بضبط الملكية العقارية بسن نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها و يهدف في عمومها إلى إعلام الغير بالملاك الحقيقيين و بكل التصرفات القانونية الواقعة على العقار و هذا هو نظام الشهر العقاري الذي تتولد عنه عدة منازعات ينظر فيها القاضي الإداري، بالإضافة إلى المنازعات التي تثيرها عملية إثبات الملكية العقارية الخاصة (المطلب الأول) وكذا المنازعات التي يثيرها إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة (المطلب الثاني).

المطلب الأول :

منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة والمنازعات الناجمة عن الشهر العيني

طبقت الجزائر إبان الحقبة الاستعمارية نظام الشهر الشخصي¹ على المعاملات العقارية، تبيين فيما بعد أن هذا النظام لا يخدم الائتمان العقاري وذلك لعيوبه المتعددة والتي تتمثل خاصة في إن مالك العقار من خلال تصرفه لا يمنح ضمانات كافية للمتصرف إليه بثبوت حقه في ملكيته للعقار مما قد يكون مصدرا لعدة منازعات قضائية بشأنه ويعرضه في أي وقت إلى زوال الحق الذي اكتسبه. إن تحقق الشخص المستفيد المتصرف إليه من حالة العقار المتعامل فيه يقتضى البحث والاستكشاف عن شخص المالك الحقيقي لهذا العقار من أجل التعرف عن هويته الكاملة وهي عملية شاقة ومتعبة.

هذه العيوب وأخرى أدت بالمشروع الجزائري إلى اعتماد نظام الشهر العيني الذي يعتبر العقار محل اعتبار ويقتصر الشهر العقاري على بيانات العقار بحيث يدون بهامش بطاقته العقارية كافة الحقوق الواردة عليها بصورة تجعل حالته معلومة لدى الجميع لا غبار عليها، وهو يرمى إلى أن تكون عقود التمليك ونقل الحقوق العينية العقارية من القوة والمتانة والطمأنينة بكيفية يستحيل معها إهدار الحق المسجل² ويمسك في هذا النظام سجل عيني يطلق عليه اسم السجل العقاري.

وبالرغم من مزايا هذا النظام إلا أن ذلك لم يحل دون نشوء نزاعات تتعلق أساسا بكيفية الشهر والحقوق الواجبة الشهر.

نجم عن نظام الشهر الشخصي منازعات مختلفة، و سنتطرق لها من خلال منازعات التحقيق العقاري و شهادة الحياة (الفرع الأول)، و كذا التصرفات العقارية الواجبة الشهر و نزاعات الشهر العيني (الفرع الثاني).

¹ نظام الشهر الشخصي نظام عرف في الدول اللاتينية كفرنسا و إيطاليا بموجبه تنشأ سجلات على مستوى المحافظة العقارية يسد بها كل تصرف منشأ لحق عيني فيكون القيد وفقا لأسماء الأشخاص ويكون العقار في المرتبة الثانية فصاحب المصلحة لا يعرف من السجلات إلا الشخص الذي تصرف في العقار وفقا لهذا النظام فان الشهر العقاري ليست له أية قوة ثبوتية فهو مجرد إجراء يهدف إلى العلانية.

² أول دولة عرفت نظام الشهر العيني هي دولة استراليا و يعود الفضل في نشأته إلى برنامج السيد تورانس المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها و انتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان.

الفرع الأول:

منازعات شهادة الحيابة والتحقيق العقاري

بعدها تناولنا وسائل إثبات الملكية العقارية الخاصة في المطلب الأول من هذا المبحث نتكلم في هذه النقطة للمنازعات التي تثيرها هذه الوسائل:

أولاً: منازعات شهادة الحيابة

متى استوفت شهادة الحيابة الشروط القانونية المطلوبة واحترمت كل الإجراءات والترتيبات التي نص عليها المرسوم رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو 1991 المتضمن تحديد كفيات إعداد شهادة الحيابة وتسليمها رتبت كافة آثارها القانونية.

إن هذه الشهادة تثير عدة منازعات منها ما يختص بالنظر فيه القاضي العادي ومنها ما تعود ولاية النظر فيه للقاضي الإداري¹ يتبين من نص المادة 40 من قانون التوجيه العقاري أن شهادة الحيابة سند إداري يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على طلب الحائز طبقاً لكفيات تحدد عن طريق التنظيم، في حالة الطعن بالإلغاء في شهادة الحيابة من قبل المالك الحقيقي الذي يحوز سند ملكية رسمي فإن المحكمة الإدارية هي التي تكون مختصة بإلغاء شهادة الحيابة على أساس أن الدعوى في هذه الحالة ترفع لإلغاء وثيقة إدارية تم تسليمها من قبل إدارة محلية تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي²، وهنا يحق للمالك أن يطالب بالتعويض ضد رئيس البلدية إذا كان هو المتسبب في الأضرار اللاحقة به ولاسيما الآثار التي تكون هذه الشهادة قد رتبها لصالح الحائز والتي تحملها المالك³.

كما يجوز للمالك أن يرفع دعوى ضد المحافظ العقاري أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء إجراءات الشهر⁴، ويكون ذلك في حالة ما إذا قام هذا الأخير بشهر شهادة الحيابة رغم وجود سند ملكية مشهر للغير وتكون الدولة هنا هي المسؤولة عن الخطأ الذي سبب ضرراً للغير بسبب الغلط الذي ارتكبه المحافظ العقاري أثناء تأدية مهامه مع وجوب رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط الدعوى.

¹ - حمدي باشا عمر. آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة دار هومه الطبعة الثانية 2014 .

² - آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة حمدي باشا عمر مرجع سابق ص 113.112.

³ - المادة 45 من قانون التوجيه العقاري.

⁴ - قرار رقم 056506 مؤرخ في 2011/01/27 مجلس الدولة قرار غير منشور بإبطال الشهر العقاري يجوز باعتباره عمل منفصل عن العقد التوثيقي.

وفى كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشرة سنة ابتداء من تاريخ ارتكاب الخطأ وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم لهذا الأخير.¹

إن إلغاء هذه الشهادة لا يكون بأثر رجعي ولا يمس بالتصرفات التي يمكن أن يكون الحائز قد قام بها لفائدة الغير حسن النية.²

نصت المادة 39 من قانون التوجيه العقاري على: "يمكن لكل شخص حسب المادة 823 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 أن يحصل على سند حيازي وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري "إذا ثبت أن أقدم المحافظ العقاري على إشهار شهادة الحيازة على خلاف ما قرره هذه المادة لتحريرها على أراضي الملك الخاص التي شملتها عملية مسح الأراضي العام أو الأراضي التي تم بشأنها تحرير عقود فان سلوكه مخالف للقانون يعرضه للمساءلة التأديبية والقضائية وتطبيقا لنص المادة 24 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام فان تصرف المحافظ العقاري يعتبر قرار إداري قابل للطعن فيه عن طريق القضاء.

ثانيا: منازعات التحقيق العقاري

التحقيق العقاري في ضوء أحكام القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 هو بحث منهجي يقوم خصوصا على الأسئلة المطروحة والشهادات المستقاة المتمثلة في إجراء فحوص وتحريات تؤدي إلى تحرير محضر يبرز النتائج من خلال عرض كافة الوقائع والأقوال التي تمكن من الفصل في الشيء فهو إجراء تجمع الإدارة من خلاله معلومات لتتحقق من بعض الوقائع قبل اتخاذ القرار، هذا الإجراء يطبق في العقارات الغير ممسوحة والتي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس 1961 ولم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية كما تستبعد الأملاك الوقفية من دائرة إجراء التحقيق العقاري.

تنتهي عملية تنقل المحقق العقاري وإجراء المعاينة بإعداد محضر مؤقت يتم تعليقه لمدة 30 يوما يبدأ سريانها بعد 8 أيام لتمكين كل ذي مصلحة من تقديم اعتراضه وإلا تنتهي هذه العملية بتسليم سندات ملكية، ويترتب على الشكاوى التي تثار بمناسبة تطبيق القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري³ ضرورة عرض هذه النزاعات على الجهات القضائية المختصة، ويكون القضاء الإداري مختصا بالنظر في هذه المنازعات في الحالات التالية:

- الطعن في قرار رفض الترقيم العقاري:

إذا كانت نتيجة التحقيق العقاري سلبية أو لم تفض إلى نتيجة يعد مدير الحفظ العقاري الولائي مقرا مسببا يتضمن رفض الترقيم العقاري، يبلغ هذا المقرر إلى المعنى في حالة الإجراء الفردي أو الوالي عند الإجراء الجماعي للتحقيق العقاري في أجل أقصاه 6 أشهر من تاريخ إيداع طلب فتح التحقيق العقاري.

يحق للمعنى رفع دعوى إلغاء مقرر الترقيم العقاري أمام المحكمة الإدارية المختصة ضد وزير المالية ممثلا من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي خلال 4 أشهر تسرى ابتداء من تاريخ تبليغ مقرر الرفض.⁴

1- المادة 25 من الأمر 74/75 المؤرخ في 111975/12 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

2- المادة 45 من قانون التوجيه العقاري مرجع سابق.

3- وكذا المرسوم التطبيقي 147/08 المؤرخ في 19 مايو 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري و تسليم سندات الملكية.

4- المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

- دعوى إلغاء الترقيم العقاري:

إذا استعمل المستفيد من عملية الترقيم العقاري طرقا احتيالية بتقديم تصريحات مزيفة أو وثائق مزورة أثناء عملية التحقيق العقاري واكتشف مدير الحفظ العقاري الولائي ذلك فإن المادة 18 من قانون 02/07 السابق خولته الحق في رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية¹ للمطالبة بإلغاء الترقيم وهذا بعد شهر العريضة الافتتاحية للدعوى عملا بنص المادتين 17 فقرة 3 و 515 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وفي حالة ما إذا قام المحافظ العقاري بشهر مقرر الترقيم العقاري رغم وجود سند ملكية مشهر لفائدة الغير فيحق للمالك الحقيقي للعقار أن يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية للمطالبة بإلغاء الترقيم العقاري، وعن الخطأ الذي ارتكبه المحافظ العقاري، تكون الدولة هي المسؤولة عنه بشرط رفع دعوى المسؤولية في أجل سنة ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار تحت طائلة سقوط المطالبة القضائية، وفي كل الأحوال تتقدم الدعوى بمرور خمسة عشر سنة ابتداء من ارتكاب الخطأ، وللدولة الحق في رفع دعوى الرجوع ضد المحافظ العقاري في حالة الخطأ الجسيم².

بالرجوع إلى القانون 02/07 فإن سند الملكية الذي يسلم في إطار إجراء التحقيق العقاري سلم للمالك الحائزين للعقارات بمفهوم المادة 827 وما يليها من القانون المدني والذين لا يستطيعون إثبات ملكيتهم بسند³.

الفرع الثاني:**التصرفات العقارية الواجبة الشهر والمنازعات الناجمة عنها**

تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بمقتضى أحكام الأمر 74/75 المشار إليه وبمقتضى مراسيمه التنفيذية الصادرة لتنفيذ هذا النظام⁴.

ولكن هذا لا يعني بأن المشرع الجزائري قد ألغى نهائيا العمل بنظام الشهر الشخصي، بل بالعكس تم

تقرير أحكام انتقالية في الباب السادس من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري بحيث يقوم المحافظون العقاريين بمسك بطاقات عقارية في الأراضي التي لم تشملها عملية المسح ويتم إشهارها باسم المالكين العقاريين⁵.

¹ - ترفع الدعوى الإدارية من طرف وزير المالية ممثلة من قبل مدير الحفظ العقاري الولائي.

² - المادة 23 أمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

³ - المادة 14 من القانون 02/07 المؤرخ في 27/02/2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

⁴ - نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري مجيد خلفوني دار هومه الطبعة الرابعة 2014 .

⁵ - المادة 113 خلافا لأحكام المادتين 19 و 26 من هذا المرسوم والى أن يتم إعداد مسح عام للأراضي في إقليم كل بلدية فإنه تمسك من قبل المحافظين العقاريين بالنسبة للعقارات الريفية مجموعة بطاقات عقارية مؤقتة وكلما تحصل أداءات تفهرس مستخرجات الوثائق التي تم إشهارها حسب ترتيبها في المحفوظات تحت اسم كل مالك و تتضمن مجموعة البطاقات العقارية بطاقات فردية للمالكين طبقا لنموذج يحدد بقرار من وزير المالية.

أولاً: التصرفات العقارية الواجبة الشهر

إن الشهر هو شرط أساسي لنقل الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير وعلى هذا الأساس يجب شهر التصرفات الآتية:

- الحجز العقاري والتصريح بالرغبة في الشفعة¹
- قرار القابلية للتنازل في إطار نزاع الملكية للمنفعة العمومية²
- قرارات تعيين الحدود والتصنيف المتعلقة بالإدراج ضمن الأملاك الوطنية العمومية³
- قرارات إنشاء المستثمرات الفلاحية⁴
- كل العقود الإدارية والاتفاقات التي ترمى إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني " الوقف، الوصية، البيع، الوعد بالبيع⁵، حق الانتفاع، حق الاستعمال"⁶

¹ - المادة 801 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني.

² - المادة 25 من القانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية (ج ر عدد 211991 معدل و منمم).

³ - المادتان 29 - 30 من قانون الأملاك الوطنية.

⁴ - المادتان 12-33 من قانون 19/ 87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة

للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم.

⁵ - حسب قانون المالية لسنة 2004 في التعديل الذي ادخل على قانون التسجيل الجدل حول إمكانية شهر الوعد بالبيع بنصه صراحة على شهر الوعد بالبيع و تحديد قيمة الرسم العقاري لهذا الشهر لأنه إذا لم يشهر الوعد بالبيع لا يمكنه أن يتمسك بحقه في مواجهة الغير.

⁶ - المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975.

- القرارات والأحكام القضائية النهائية الصادرة عن مختلف الجهات القضائية التي تكرس حقوق عينية عقارية أو تعدل أو تغير في هذه الحقوق أو تكشف عنها كحكم رسو المزداد، الأحكام المتعلقة بالقسمة، حكم ثبوت الشفعة، الحكم المكرس لاكتساب الملكية بالتقادم¹.
- الدعاوى القضائية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية
- **ثانياً: المنازعات الناجمة عن الشهر:**

المحافظ العقاري هو موظف معين بقرار من وزير المالية من أجل إدارة هيئة إدارية مكلفة بالإشهار العقاري يطلق عليها اسم المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري وهو مكلف بتنفيذ السياسة العامة للدولة في ميدان تنظيم الملكية العقارية، كما أنه موظف من طبيعة خاصة لأن المشرع خوله صلاحيات واسعة في مجال التحري وتفحص الوثائق المقدمة إليه من أجل إخضاعها إلى عملية الإشهار العقاري، ومنح له صفة لا يتمتع بها إلا من يتحلّى بصفة القاضي تتمثل في فحص مدى شرعية التصرفات العقارية المبرمة.

إن مهام المحافظ العقاري حافلة بالتصرفات والأخطاء وطبيعي أن يقر المشرع طريقاً للطعن القضائي فيها.

دعوى الإلغاء:

طبقاً للمادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري فإن الدعوى التي ترفع على المحافظ العقاري تكون بعريضة مكتوبة ومشهرة على مستواه وتوقع لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية.

إن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام القاضي الإداري وهذا ما أكدته المادة 24 من الأمر 75/74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ويكون هذا الطعن في مدة شهرين من تاريخ الإخطار بالرفض.

يمكن أن تفصل المحكمة إما:

بتأييد مطالب المدعى وبالتالي بطلان قرار الرفض الصادر عن المحافظ العقاري وفي هذه الحالة يتوجب على المحافظ العقاري مواصلة إجراءات الشهر أو بتأييد قرار الرفض وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بالتأشير بهذا الحكم على البطاقة العقارية الخاصة بالعقار موضوع الشهر.

¹ - جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، ص 86 وما يليها.

- دعوى التعويض:

الضرر الناجم عن خطأ المحافظ العقاري هو خطأ مادي يتمثل في الأذى والخسارة ويؤثر على الذمة المالية للشخص وينشأ له الحق في المطالبة بالتعويض عنه بحق مالي¹، عبئ إثبات الضرر يقع على عاتق الشخص الذي يدعى وقوعه طبقاً لقاعدة البينة على من ادعى.

وإلى جانب الأخطاء التي يرتكبها المحافظ العقاري كمكلف بإدارة الشهر العقاري بالجزائر فإن مسؤوليته تقوم كذلك في حالة ارتكاب الموظفين العاملين معه على مستوى المحافظة العقارية على أساس المسؤولية على فعل الغير، غير أنه إذا كانت مسؤوليته الشخصية تقوم على أساس الخطأ الواجب الإثبات فإن مسؤوليته عن باقي الموظفين الذين يعملون تحت إشرافه تكون مفترضة وتبقى على أساس الخطأ المفترض.

أما التعويض فهو الجزاء المدني الذي يوقعه المشرع على الشخص الذي وقع منه الخطأ ويهدف إلى جبر الضرر. إن هذا التعويض تتحمله الدولة ويكون بقدر جسامته الضرر بحيث يشمل ما لحق المضرور من خسارة وما فاتته من كسب.

تمثل الدولة في مجال التعويض من طرف وزارة المالية وعلى مستواها يخصص مبلغ جزافي لضمان سداد مبالغ التعويض المستحقة لفائدة الأشخاص اللذين تضرروا من أخطاء الموظفين كافة وللدولة الحق في الرجوع على المحافظ العقاري بما سدده في حالة الخطأ الجسيم الذي أحدثه طبقاً لأحكام المادة 23 من الأمر 74/75 السابق الذكر.

ترفع دعوى المسؤولية ضد الدولة خلال عام واحد ابتداء من تاريخ اكتشاف الفعل الضار، ويعتبر هذا الأجل مسقطاً وفي كل الحالات تتقدم دعوى المسؤولية بمضي 15 سنة تسرى ابتداء من ارتكاب الخطأ الجسيم.

¹ - عبد الحق فودة، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، ص 23.

المطلب الثاني:**المنازعات المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة**

إن حق الملكية حق مقدس يحرم المساس به ما لم تستدع المصلحة العامة ذلك في حدود ما ترسمه القوانين لذلك وهذا ما أجمعت عليه جميع الدساتير والمواثيق الدولية بما فيها الإعلان العالمي لحقوق الإنسان والمواطن، ويعتبر القضاء الحامي الطبيعي لهذا الحق.

فهل ساهم القضاء الإداري خاصة منذ استحداث المحاكم الإدارية في حماية هذا الحق؟

إن أهم المجالات التي تطرح الحماية القضائية لحق الملكية العقارية للإفراد بالنسبة للقضاء الإداري هي مجالات نزع الملكية والغصب.

طبقاً للمادة الأولى من قانون 02/98 والمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يمكن لمن انتزعت منه ملكيته وابتغى التعويض أن يرفع دعوى في الموضوع أمام المحكمة الإدارية حتى ولو كانت الجهة المدعى عليها مركزية، لأن مجلس الدولة لا يختص قانونياً إلا بالنظر في دعوى الإلغاء أو فحص أو تفسير قرارات صادرة عن سلطة مركزية.

أما إذا أثار المنزوع منه ملكيته وجه من أوجه الإلغاء فهذا يجب معرفة الجهة المصدرة للقرار حتى نعرف بالتبعية الجهة القضائية المختصة تحتياً أو فوقياً فإذا كان القرار المطعون فيه صادر عن وزير أول أو وزير تعين رفع الدعوى أمام مجلس الدولة والتظلم هنا اختياري وليس وجوبي، أما إذا كان القرار صادر عن الوالي تعين الطعن في القرار أمام المحكمة الإدارية.

وتمر عملية النزاع بمراحل طويلة ومعقدة وينجم عنها اتخاذ مجموعة من القرارات تكون قابلة للطعن القضائي، فما هي القرارات القابلة للطعن أمام القضاء الإداري، هذا ما سنراه في النقاط التالية:

الفرع الأول:**أنواع الطعون ضد قرار نزع الملكية للمنفعة العامة**

تمر عملية النزاع بمراحل طويلة ومعقدة وينجم عنها اتخاذ مجموعة من القرارات تكون قابلة للطعن القضائي فما هي القرارات القابلة للطعن أمام القضاء الإداري؟ هذا موضوع النقاط التالية :

أولاً: الطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية

يعتبر التصريح بالمنفعة العمومية احد أهم الإجراءات الجوهرية في عملية النزاع برمتها¹ ولتجنب الإضرار بأصحاب الأملاك العقارية أحاط المشرع سلطة النزاع المخولة للإدارة بجملة من الإجراءات، والتصريح خطوة أولية تسبقها إجراءات تمهيدية ضرورية تتمثل في إعداد ملف يبرز اللجوء إلى إجراءات النزاع ويبرز النتائج السلبية التي تمخضت عن محاولات الحصول على العقار بطريق التراضي .

ويتضمن الملف توضيح الهدف من عملية النزاع وطبيعة الأشغال المراد إقامتها وبعد دراسة الملف والمصادقة عليه من المصالح التقنية المختصة يمكن للوالي أن يصدر قرار التصريح بالمنفعة العمومية وفتح التحقيق، وبالعودة إلى نص المادة 13 من القانون رقم 11/91 نجدها تنص على ما يلي:

"يحق لكل ذي مصلحة أن يطعن في قرار التصريح بالمنفعة العمومية لدى المحكمة المختصة حسب الأشكال المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية" حيث يحدد قانون الإجراءات المدنية والإدارية طريقة الطعن على أساس الجهة مصدرة القرار.

ويتمكن المواطن من إبداء رأيه في المشروع المراد انجازه بعد التصريح بقرار نزاع الملكية والقيام بالخطوات الأولية السابق شرحها.

وطبقا للمواد من 4 إلى 9 تقوم بتحقيق المنفعة لجنة تتكون من ثلاثة أشخاص يعينون من بين قائمة وطنية، ويكون قرار فتح التحقيق وتعيين اللجنة موضوع إشهار بالبلدية المعنية ويجب أن يبين القرار تحت طائلة البطلان، طبيعة ومكان الأشغال المراد انجازها وتخول لجنة التحقيق سماع أي شخص والحصول على أي معلومات ضرورية لأداء عملها وتقدم اللجنة في اجل 15 يوما من انتهاء التحقيق تقريرها للسلطة الإدارية التي عينتها². إن السلطة المختصة بإصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية في القانون الجزائري هي الدولة ممثلة في الأشخاص التالية: الحكومة، الوزراء، الولاية³.

وبالتالي فقد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوبا بعيب عدم الاختصاص المكاني أو الزماني كصدوره من والي ولاية وهو من اختصاص والي ولاية أخرى أو اتخاذ هيئة إدارية قرارات سابقة على تعيينها وقد يكون قرار التصريح بالمنفعة العمومية مشوبا بعيب الشكل والإجراء عند عدم احترامه للإجراءات المنصوص عليها قانونا مثل المادة 04 من قانون 11/91 المؤرخ في 27 أفريل 1991.

"يكون إجراء التصريح بالمنفعة العمومية مسبوqa بتحقيق يرمى إلى إقرار ثبوت هذه المنفعة" وبالتالي إصدار قرار التصريح بالمنفعة العمومية من دون احترام هذا الإجراء يجعله مشوبا بعيب يجيز الطعن فيه بالإلغاء.

وقد نصت المادة 10 من قانون 11/91 السابق على وجوب احتواء قرار التصريح على مجموعة من البيانات الجوهرية وذلك تحت طائلة البطلان وتتمثل فيما يلي:

- أهداف عملية النزاع المزمع تنفيذها

¹ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا و مجلس الدولة ومحكمة التنازع، القسم الثاني، جسور للنشر و التوزيع ص 431.

² - لتفصيل أكثر حول إجراءات النزاع راجع سماعين شامة المرجع السابق 230.

³ - ياسين خليفة: رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2011 ص 58.

- مساحة العقارات وموقعها ومواصفاتها
 - مشتملات الأشغال المزمع القيام بها
 - تقدير النفقات التي تغطي عمليات نزع الملكية
 - الأجل الأقصى المحدد لعملية النزع والذي لا يمكن أن يتجاوز أربع سنوات ويمكن تجديده مرة واحدة لنفس المدة إذا تعلق الأمر بعمليات كبرى ذات منفعة وطنية.
- أوجب المشرع كذلك نشر قرار التصريح بالمنفعة العمومية في الجريدة الرسمية أو في مدونة القرارات الإدارية الخاصة بالولاية مع وجوب تبليغ كل واحد من المعنيين وضرورة تعليق هذا القرار في مقر البلدية التي يقع فيها الملك المطلوب نزع ملكيته.
- من بين أهم الإجراءات الشكلية الواجب احترامها تحت طائلة البطلان هو التسبب ويقصد به ذكر الأسباب في صلب القرار الإداري.
- أخيرا من العيوب الخارجية التي تجعل قرار التصريح بالمنفعة العمومية قابلا للإلغاء من طرف القاضي الإداري هو عيب مخالفة القانون الذي يصيب ركن المحل في القرار الإداري الذي يأخذ صورة عدم تطبيق القانون أو الخطأ في التفسير بإعطائه تفسيراً خاطئاً أو الخطأ في تطبيق القانون على الوقائع.
- هذه إذن أهم العيوب الخارجية التي تشوب قرار التصريح بالمنفعة العمومية وتجعله قابلاً للإلغاء أما العيوب الداخلية لهذا القرار فتتمثل في:

"عيب الانحراف في استعمال السلطة وعيب السبب"

فعندما تستعمل الهيئة الإدارية سلطتها لغرض مخالف للذي منحت من أجله السلطة نكون أمام عيب الانحراف في استعمال السلطة أما عيب السبب فيتجسد في عدم ذكر الدوافع المادية أو القانونية التي تحمل الإدارة على إنهاء قرار التصريح بالمنفعة العمومية .

هذه مختلف أوجه الإلغاء أو أسباب الطعن بالإلغاء في قرار التصريح بالمنفعة العمومية، وقد أجازت المادة 14 من قانون 11/91 صراحة لكل صاحب مصلحة الطعن في هذا القرار وقيدت تاريخ الطعن بشهر من تاريخ تبليغ القرار أو نشره وفرضت ذات المادة على الجهة القضائية المختصة أن تفصل في الدعوى في أجل أقصاه شهرين من تاريخ رفع الدعوى .

ثانيا: الطعن في قرار القابلية للتنازل

طبقا للمادة 20 من قانون 11/91 تتولى مصالح أملاك الدولة تقييم العقارات المنزوعة وهذا بعد إخطارها من الجهات المعنية بملف يشمل ما يلي:

قرار التصريح بالمنفعة العمومية

التصميم الجزئي لقائمة المالكين وذوى الحقوق وتتولى المصلحة المختصة على مستوى أملاك الدولة إعداد تقرير يتضمن التعويض الذي يجب أن يكون عادلا ومنصفا وهذا حسب طبيعة العقار و مشتملاته واستعماله الفعلي من قبل مالكة وتقدر قيمة التعويض في اليوم الذي يحال فيه الملف على المصلحة المختصة بالتقييم، وبعد تمام عملية التقييم من قبل مصالح أملاك الدولة يحرر قرار ادارى يتعلق بالقابلية للتنازل ويشمل طبقا للمادة 24 من قانون 11/91 قائمة

العقارات والحقوق العينية المزمع نزاعها وبيان هوية المالك أو ذوى الحقوق تحت طائلة البطلان وحين صدور قرار القابلية للتنازل تودع السلطة الإدارية مبلغ التعويض لدى الخزينة ويجب في خلال 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع مبلغ التعويض لدى الخزينة العامة على من انتزعت منه ملكيته اقتراح المبلغ الذي يريده، وفي حالة رفض المالك لمبلغ التعويض يلجا هذا الأخير إلى القضاء الإداري وترفع دعوى الطعن في القرار الإداري المتعلق بالقابلية للتنازل في أجل شهر من تاريخ التبليغ يخضع قرار نزع الملكية الصادر عن الوالي إلى إجراءات التبليغ لكل من المالك والمستفيد من نزع الملكية والإشهار العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة وذلك لإتمام عملية نقل الملكية إلى نظام الأملاك العامة للدولة.

ثالثا: دعوى الاسترجاع

يجوز قانونا تقديم طلب استرجاع الأملاك في حالة عدم الانطلاق الفعلي للإشغال في المهلة المحددة في قرار التصريح بالمنفعة العمومية المطلوب من القاضي هنا هو تقدير مدى فاعلية انطلاق الأشغال وفي غياب انطلاق جدي للأشغال يصرح القاضي وجوبا على إرجاع الأملاك لأصحابها¹ غير أن المشرع الجزائي لم يحدد شكل تقديم طلب الاستعادة ولم ينص على إجراءات الاسترداد لا في القانون ولا في مرسوم تنفيذي كما ولم يحدد ميعاد قانوني مما يترك الأجل مفتوحة ومن خلال التطبيقات القضائية نجد أن تقادم دعوى استرداد الأرض محل نزع الملكية للغير مستعملة فيما نزلت من أجله بمرور 15 سنة .

" حيث أن المستأنف يطالب باسترجاع القطعة الأرضية التي انتزعت من أجلها

حيث أن قرار قابلية نزع الملكية صدر في: 19 ماي 1984 من طرف والي ولاية سطيف

حيث ومنذ ذلك التاريخ لم ترفع الدعوى الرامية إلى الاسترجاع إلا في 13 أبريل 2003 أي بعد فوات الأجل المنصوص عليه في المادة 48 من الأمر الصادر في 1976 المتضمن قواعد نزع الملكية والذي ينص على أن الاسترجاع يكون خلال 15 سنة وبالتالي الدعوى جاءت خارج الأجل مما يتعين إلغاء القرار.

الفرع الثاني:

منازعات تقدير التعويض

تكلمنا في الفرع الأول من هذا المطلب عن الطعون والمنازعات التي يثيرها إجراء نزع الملكية للمنفعة العامة والتي قد تؤدي إلى إقرار التعويض.

فإذا كان نزع الملكية للمنفعة العامة يعد إكراها قانونيا على الملكية الخاصة بل تعديا على هذا الحق فإن المنطق القانوني يفرض ضرورة إعطاء مقابل لمنزوعي الملكية عن حقوقهم الضائعة وعن الامتيازات التي كانت تخولها، فإعطاء تعويض عادل لمنزوعي الملكية يشكل أهم الضمانات المخولة للملكية الخاصة ويشكل مقابلا عن المساس والتعدي على هذا الحق وفي غياب مفهوم واضح لمعايير العدل والإنصاف التي نص عليها المشرع في تقرير التعويض ، تنثور منازعات في التعويض ترجع لعدة أسباب تتمثل خاصة فيما يلي :

أولا: عدم مراعاة قواعد العدل والإنصاف

¹ - احمد رحمانى، نزع الملكية من اجل المنفعة العمومية، إدارة، مجلد 04، عدد 02، 1994 ص 575.

إن التعويض قد يكون نقداً أو عيناً، تلزم الإدارة بدفعه مع مراعاة قواعد العدل والإنصاف ويمنع على الإدارة وضع يدها على العقار ما لم يتم قبول مبلغ التعويض المقترح علماً أن الاجتهاد القضائي الإداري الجزائري قد استقر على اعتبار أن مخالفة هذا الإجراء يشكل اعتداء مادياً يترتب مسؤولية الإدارة.¹

وقد أكد الدستور الجزائري على فكرة العدل والإنصاف² غير أن هذا المفهوم يبقى عاماً وفكرة العدل والإنصاف هي فكرة مجردة ترجع للسلطة التقديرية للقاضي هذا الأخير الذي يستند إلى رأى خبير عقاري لتعلق المسألة بمسألة فنية قد تغيب عن مدارك القاضي.

ثانياً: عدم تقرير التعويضات الإضافية

من بين التعويضات الإضافية نذكر:

- تعويض الحرمان من الانتفاع أي تقرير التعويض عن فرضية الربح أثناء الفترة الانتقالية ما بين رحيله

وإعادة تنصيبه .

- تعويض إعادة التنصيب وانخفاض القيمة ، ويشمل التعويض هنا مصاريف الرحيل.

- التعويض عن المصاريف الخاصة بالبحث عن ملك آخر كأتعاب الموثق والسمسار ، رسوم الرسم والتسجيل

والشهر العقاري.

- التعويض عن أشغال غير مستهلكة: وتشمل أشغال التهيئة والتجديد التي يكون قد قام بها المالك قبل صدور

قرار نزع الملكية.

يمكن للمالك أو أصحاب الحقوق المطلوب نزع ملكيتها أن يطالبوا بإعادة التقييم على أساس أن قيمة الأملاك قد ارتفعت من تاريخ عملية نزع الملكية وقبل دفع التعويض، حيث أن القانون لم ينص على حالات تعذر دفع التعويض وحالات إيداعه خزينة الدولة وعليه فإن ذمة الإدارة تبرأ من التزام التعويض بعد إيداعه الخزينة على المستوى العملي نلاحظ تماطل الإدارة في دفع مبلغ التعويض أو إيداعه خزينة الولاية وعدم الأخذ بعين الاعتبار التعويضات الإضافية فتنشأ لصاحب الأملاك المنزوعة الحق في رفع دعوى أمام القاضي الإداري بموجب هذا الأمر يخول للقاضي سلطة تقدير التعويض المناسب الذي لا يجب أن يكون أكثر مما طلبه المدعى ولا أقل مما طلبته الإدارة.

ثانياً: السلطة التقديرية للقاضي في تقدير التعويض:

في حالة منازعة قرار القابلية للتنازل المتضمن التعويض المقترح أمام الجهة القضائية الإدارية يبسط القاضي الإداري رقابته على التقدير الإداري حيث يفرض رقابته على التعويض الإداري المقترح من خلال عناصره وطريقة حسابه وذلك على أساس النصوص القانونية الخاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة القائمة على القاعدة الدستورية القضائية بان يكون التعويض عادلاً ومنصفاً وفعالاً ومقدماً بشكل قبلي وكامل ويشمل جميع ما يلحق المالك من خسارة وما يفوته من كسب.

¹ - عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، مرجع سابق.

² - المادة 20 من الدستور.

إن سلطة القاضي الإداري في تحديد التعويض عن نزع الملكية وتسوية النزاعات التي تثيرها تنفيذ بنص القانون من جهة وبما استقر عليه القضاء الإداري من مبادئ من جهة أخرى، ذلك أن القانون الإداري يجد مصدره الأساسي في القضاء بمختلف المبادئ التي أرساها.

إن بسط القاضي الإداري رقابته على عمل الإدارة في مجال التعويض يعد من الضمانات الممنوحة للمواطن قصد حماية حق الملكية المكرس دستوريا على اعتبار أن القاضي حيادي ويمكن له وبكل موضوعية أن يقدر التعويض مما يحقق نوعا من التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة .

لقد خول قانون الإجراءات المدنية والإدارية في فصله الثاني سلطات للقاضي الإداري في مجال نزع الملكية للمنفعة العامة وذلك باللجوء إلى إجراءات التحقيق بالاستعانة بأهل الخبرة وإجراء المعاينة الميدانية.

خلاصة الفصل

لقد حاولت من خلال هذا الفصل تحديد المجالات التي ترفع في إطارها هذه الدعاوى والمرتبطة بالعقار، إذ أن القاضي الإداري يفصل في دعاوى الإلغاء التي يطرحها موضوع العقار الفلاحي وكذا ما 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 قرارات المحافظ العقاري سواء تعلقت بإجراء الإيداع أو الشهر أو الترقيم المؤقت أو الترقيم النهائي ويختص كذلك بالفصل في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، بالإضافة إلى دعاوى نزع الملكية الخاصة للمنفعة العمومية وما يتعلق بالقرارات الناتجة عنها، وكذا ما تخلفه هذه المواضيع من دعاوى القضاء الكامل وما تتطلبه من تعويض.

خاتمة

تبين لنا من خلال هذه الدراسة التي كانت بعنوان "اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية"، ومن خلال النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع و الاجتهاد القضائي المكرس من قبل هرمي التنظيم القضائي: المحكمة العليا و مجلس الدولة، أن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يوزع الاختصاص بين القاضي العادي و القاضي الإداري النزاع بصرف النظر عن طبيعة المنازعة إدارية أم عادية، فالمنازعة في مجال العقاري لا تخرج عن حسب طرفا هذا الإطار، فكل منازعة عقارية قد تكون إدارية وقد ينعقد الاختصاص فيها للقضاء العادي. و أتضح لنا من خلال هذا البحث أنّ كلّ المنازعات العقارية التي تكون الدولة، الولاية، البلدية أو إحدى المؤسسات تخضع مبدئياً لاختصاص القاضي الإداري تطبيقاً للمعيار العضوي الوارد العمومية ذات الطابع الإداري طرفاً فيها، سواء تعلّق الأمر بمنازعة في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية إلا ما استثنى بنص خاص، الملكية العامة أو منازعة الملكية الخاصة. كما سمحت لنا هذه الدراسة إلى استخلاص بعض النتائج فيما يخص اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية و التي يمكن إيجازها فيما يلي :

1- بالنسبة لاختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية العامة

أن للقاضي الإداري دور في منازعات المستثمرات الفلاحية التي تنتمي إلى العقار الفلاحي، وهو الشيء الجليّ من خلال تطبيق المعيارين العضوي و الموضوعي على هذه المنازعات. و في هذا الشأن تطرقنا إلى موقف كلّ من الفقه و القضاء و التشريع في طبيعة منازعات المستثمرات الفلاحية، أين أرجع جانب من الفقه أنّ الفصل فيها يعود إلى اختصاص القاضي العادي حتّى و لو كانت الإدارة طرفاً فيها بمفهوم المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ذلك لكون المستثمرة الفلاحية شركة مدنية، فإنّ المنازعات التي تدخل فيها مع الغير أو مع أحد أعضائها تكون من اختصاص القاضي العقاري. في حين رأى آخرون أنه تطبيقاً للقواعد العامة المنصوص عليها بالمادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، فإنّها ترجع للقاضي الإداري حتّى و لو كانت منصبة على عقار. وصولاً إلى موقف القضاء من اعتماد المعيار العضوي و ذلك في العديد من الدعاوى المتعلقة بالقضاء الكامل، كدعاوى استحقاق الملكية و دعاوى الاعتراف بالملكية المرفوعة بين الأفراد و بين الدولة ممثلة في الوالي و مديرية أملاك الدولة، مبرزين هذا الموقف من خلال قرارات المحكمة العليا و مجلس الدولة في هذا الشأن. و تطبيقاً للمعيار الموضوعي المعتمد كذلك في إبراز دور القاضي الإداري في منازعات المستثمرات الفلاحية نجد الدعاوى المرفوعة من طرف الفلاحين المستثمرين أصحاب الامتياز ضد قرارات الوالي المتعلقة بقرارات التخصيص، أو قرارات سحب استفادة أرض فلاحية، من أجل إلغائها. و من خلال تطبيق هذه المعايير تجلّى دور القاضي الإداري من خلال دعاوى الإلغاء في حالة عدم مشروعية قرار الوالي، و كذا في دعاوى القضاء الكامل المتعلقة بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن الأعمال المادية أو التصرفات القانونية للإدارة.

توصّلنا كذلك إلى القول بأنّ منازعات العقار العمراني أو المبني تشكّل حيزاً واسعاً من المنازعات التي يختصّ بها القاضي الإداري، خاصّة في مجال التنازل عن أملاك الدولة، أو مجال السكنات الوظيفية، أين توصّلنا إلى تحديد الأملاك التي يمكن التنازل عنها و الأخرى التي لا تقبل التنازل طبقاً للمرسوم 269/03 المؤرخ في 07 أوت 2003 المحدد لشروط و كفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة و لديوان الترقية و التسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل أول يناير 2004، فاستحدث المشرّع لجاناً إدارية تتولّى النظر في الطعون قبل اللجوء إلى القضاء المختصّ وهو في الغالب القضاء الإداري، نظراً لكون أن كل القرارات المتخذة في إطار تطبيق قوانين

التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة هي قرارات إدارية (قرارات لجنة التنازل عن العقارات التابعة للدولة، العقود الإدارية المحررة من قبل إدارة أملاك الدولة، قرارات الوالي إثر الطعون أمام لجنة الولاية في قرارات لجنة الدائرة).

و في مجال السكنات الوظيفية رأينا كيف يختص القاضي الإداري بالمنازعات الناجمة عن مخاصمة قرار منح امتياز السكن الوظيفي أو قرار إلغاء امتياز السكن الوظيفي الذي تمنحه الإدارة المستخدمة بسبب ضرورة الخدمة الملحة للمستفيد من السكن الوظيفي على شكل قرار إداري، رغم اعتباره من طرف بعض الحقوقيين على أنه عقد إيجار تخضع المنازعة فيه إلى اختصاص القاضي العادي، كما منح المشرع للقاضي الإداري سلطة الفصل في منازعات الطرد من السكنات الوظيفية عند انتهاء علاقة العمل التي تربط الإدارة مانحة الامتياز بشاغل السكن الوظيفي.

2- بالنسبة لاختصاص القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة:

إن دور القاضي الإداري في منازعات الملكية العقارية الخاصة المحمية دستوريا من كل اعتداء، سواء من طرف الإدارة من خلال نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، أو من طرف الأفراد من خلال منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة.

تطرقنا من خلال دور القاضي الإداري في منازعات نزع الملكية العقارية الخاصة من أجل المنفعة العامة إلى رقابته على قرار التصريح بالمنفعة العمومية الصادر عن الوالي أو بموجب قرار وزاري مشترك كما سبق توضيحه، و مدى توافره على الشروط الشكلية و الموضوعية المقررة قانونا، و بالتالي سلطة إلغائه حال مخالفته هذه الشروط، و كذا رقابته على قرار قابلية التنازل عن الأملاك و الحقوق المطلوب نزع ملكيتها، ليبسط في الأخير سلطته على تقدير التعويض الممنوح في حالة ثبوت حقيقة المنفعة العامة من طرف مديرية أملاك الدولة، على أن يكون هذا التعويض متمشيا مع قواعد العدالة و الإنصاف المنصوص عليها دستوريا، مستعينا في ذلك بإجراءات التحقيق المخولة له قانونا.

كما رأينا أن دور القاضي الإداري في منازعات إثبات الملكية العقارية الخاصة ليس بالهين سواء كانت هذه الملكية واقعة بأراضي ممسوحة أو غير ممسوحة.

فحدّد المشرع لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي غير الممسوحة، شهادة الحيابة و عملية التحقيق العقاري للحصول على سند الملكية على أساس التقادم المكسب، فأمكن المالك الحقيقي للعقار موضوع شهادة الحيابة من رفع دعوى إلغائها ضدّ رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أصدرها، و ضدّ المحافظ العقاري القائم بشهرها، و ذلك باعتبار شهادة الحيابة قرار إداري أخذا بالمعيار العضوي في تحديد القرار الإداري.

كما قد تترتب عن عملية التحقيق العقاري منازعات، يختص بها القاضي الإداري، كون مقرّر رفض الترقيم العقاري الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري قرار إداري يقبل الطعن فيه بالإلغاء.

اعتمد المشرع لإثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي الممسوحة على أحادية السند، و هو الدفتر العقاري المسلم من قبل المحافظ العقاري في شكل قرار إداري، إلا أنه تجدر الإشارة إلى أنه لم يحصنه من إمكانية اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إلغائه باعتباره سندا إداريا يتوفر على عناصر تكوين القرار الإداري.

نتوصل في الأخير إلى القول أن دور القاضي الإداري في المنازعة العقارية، و سلطته في الفصل فيها، ليس بالأمر البسيط، ذلك أن للمنازعة العقارية طبيعة خاصة بالنظر إلى طرفي المنازعة ذاتها التي قد تشمل شخصا إداريا عاما، أو بالنظر إلى الأملاك العقارية محل المطالبة القضائية التي تؤول ملكيتها أو تسييرها للدولة بمفهومها العام.

فالقاضي وحده هو الكفيل بدرء التنازع بين جهات القضاء العادي و القضاء الإداري، أين يكون ملزما بالتكليف القانوني السليم للمنازعة العقارية، دون أن يقف عند ما قدّمه أطراف الخصومة المعروضة عليه، طالما أن

خاتمة

مسألة الاختصاص لم تعد جامدة، خاصة أن المشرع أكمل المادة 800 بالمادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

والميدان العقاري الحالي يعتريه التناقض و عدم التجانس بالنظر للقوانين المنظمة له، جعل منها صعبة الفهم و التطبيق و ترتب عنها فشل كل محاولات الدولة في تطهير العقار، فلم تتحقق إصلاحات السياسة العقارية و بقي العقار يتأرجح بين التشريع و القضاء.

ومن المفروض على المشرع توخي الدقة في سنّ تلك القوانين المنظمة لهذا الميدان إلى درجة الوضوح لإزالة كلّ غموض يعترى تطبيق هذه النصوص ضمانا لملكية الدولة و الأفراد، و ذلك من خلال:

العمل على تقسيم المحكمة الإدارية إلى أقسام، حسب نوع النزاع، من بينها قسم إداري عقاري، تحدّد فيه الدعاوى * المختصّ بالنظر فيها.

العمل على تكثيف دورات تكوينية للقضاة العاملين في الميدان العقاري و الإداري على حدّ سواء من أجل معالجة * الإشكالات المتعلقة بالمنازعات الإدارية العقارية .

إصدار قانون واحد ينظّم الملكية العقارية العامّة و الخاصّة، الأمر الذي يتوصّل معه إلى الحدّ من المنازعات * العقارية و تحديد الاختصاص تحديدا دقيقا، لأنّ أهمّ مشكل يصادف الفصل في المنازعات العقارية، هو تبعثر النصوص القانونية.

* ضرورة إنشاء محاكم عقارية متخصصة يسهر على تسييرها قضاة لهم الخبرة و الدّراية الكافيتين في مجال المنازعات العقارية من أجل ضمان عدم ضياع حقوق الأشخاص بسبب عدم التّطبيق الصّحيح للقانون لجهله أو لسوء فهمه.

ختاما أرجو أن يكون لمجهودي المتواضع في دراسة "اختصاص القاضي الإداري في المنازعات العقارية " بعض الفائدة، و أمل أن تكون محاولتي هذه لبنة صغيرة تساهم في بناء الفكر القانوني في بلادنا، فإن كنت في ذلك مخطئا فجل ما لا يخطئ، و إن كنت مقصرا فإن شرف القصد يشفع لي و نبل الغاية يخفف من ثقل العقاب، و خير ما اختم به ما قاله العلامة ابن خلدون حين انتهى من كتابة مقدمته : " ... و إنا من بعدها موقن بالقصور بين أهل العصور، معترف بالعجز عن الإمضاء في مثل هذا الفضاء، راغبا من أهل اليد البيضاء و المعارف المتسعة الفضاء النظر بين الانتقاد، لا بعين الارتضاء، فالبضاعة بين أهل العلم مزجاة و الاعتراف بالنقص من اللوم منجاة و الحسن من الإخوان مرتجاة و الله اسأل أن يجعل أعمالنا خالصة لوجهه الكريم و هو حسبي و نعم الوكيل ".

قائمة المصادر

والمراجع

أولاً: الكتب

- 1- أعمار يحيى، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، دار هومه، الجزائر 2001.
- 2- أحمد محيو، المنازعات الإدارية، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2003.
- 3- أحمد عريشي، المنازعات القضائية في المستثمرات الفلاحية، مجلة مجلس الدولة، عدد 7، 2005.
- 4- أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون توجيه وتنظيم أعمال البناء، دار النهضة العربية، 1996.
- 5- بربارة عبد الرحمن، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية منشورات بغدادية طبعة 2011.
- 6- بن يوسف بن رقية، شرح قانون المستثمرات الفلاحية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2001.
- 7- تاممي جمال الدين، الدعاوى الإدارية والإجراءات أمام القاضي الإداري، منشأة المعارف، الإسكندرية 1991.
- 8- جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
- 9- حمدي باشا عمر، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة، دار هومه الطبعة الثانية 2014.
- 10- حمدي عمر باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، دار هومه الجزائر، طبعة 11، 2009.
- 11- حمدي عمر باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه، الطبعة التاسعة، 2013.
- 12- سمية لنقار بركاهم، منازعات العقار الفلاحي التابع للدولة – في مجال الملكية والتسيير – الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر 2004.
- 13- عبد العظيم سلطاني، تسيير وإدارة الأملاك الوطنية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية الجزائر 2010.
- 14- عبد الحق فودة، التعويض المدني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية.
- 15- عمار بوضياف، المنازعات الإدارية، دراسة مدعمة بالاجتهادات القضائية للمحكمة العليا ومجلس الدولة ومحكمة التنازع، جسر للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى 2013.

قائمة المراجع:

- 16- لنقار بركاهم سمية، منازل العقار الفلاحي التابع للدولة في مجال الملكية والتسيير،
- 17- مجيد خلفوني نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومه، الطبعة الرابعة 2014.
- 18- محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي القاهرة 1986.
- 19- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2005.

ثانيا: الرسائل والمذكرات

- 1- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو 2006.
- 2- إسلام شرفي، حق الانتفاع الدائم في ظل قانون المستثمرات الفلاحية، مذكرة ماجستير في الحقوق كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة الجزائر، 2007.
- 3- ياسين خليفة، رقابة القاضي الإداري على التصريح بالمنفعة العمومية، مذكرة ماجستير في القانون فرع قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011، ص 58.

ثالثا: النصوص التشريعية

- 1- الأمر 75 – 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم ب: القانون 05-05 المؤرخ في 20 يوليو 2005، القانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007 الجريدة الرسمية رقم 31.
- 2- قانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم بالقانون 26/95 المؤرخ في 25 /سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية عدد 1995/55.
- 3- قانون 87/19 مؤرخ في 08 ديسمبر 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية و تحديد حقوق المنتجين وواجباتهم الجريدة الرسمية عدد 50 / 1987.
- 4- قانون رقم 90/30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتضمن قانون الأملاك القانونية الجريدة الرسمية عدد 52/1990 معدل و المتمم بالقانون رقم 14/08 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الجريدة الرسمية عدد 44/2008.
- 5- قانون رقم 11/91 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة الجريدة الرسمية عدد 21/1991.
- 6- قانون رقم 02/07 المؤرخ في 27 فبراير 2007 يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري الجريدة الرسمية عدد 15/2007.

قائمة المراجع:

- 7- قانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية الجريدة الرسمية عدد 2008/21.
- 8- قانون 03/10 المؤرخ في 15 أوت 2010 يحدد شروط و كيفية استغلال الأراضي التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الجريدة الرسمية عدد 2010/46.
- 9- قانون الثورة الزراعية 73/71 المؤرخ في 08/11/1971.
- 10- قانون 18/83 المؤرخ في 13/08/1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية.
- 11- قانون 19/87 المؤرخ في 08/11/1987 المتعلق بشروط و كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة الملغى بموجب قانون 03/10.
- 12- قانون 16/08 المتضمن التوجيه الفلاحي.
- 13- قانون رقم 80-11 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتضمن قانون المالية لسنة 1981 لاسيما المادة 88 منه
- 14- قانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فبراير 1981 الملغى بموجب المادة 40 من القانون رقم 00-06 المؤرخ في 23 ديسمبر 2000 المتضمن قانون المالية للسنة 2001 ج، ر عدد 2000/80

رابعا: الأوامر

- 1- أمر 73/71 المؤرخ في 8 نوفمبر 1971 يتضمن قانون الثورة الزراعية ج ر عدد 1971/97.
- 2- أمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري جريدة رسمية عدد 1975/92.
- 3- الأمر 653/68 المتعلق بنظام التسيير الذاتي.
- 4- الأمر رقم 11/70 المؤرخ في 22 يناير 1970 المتعلق بممتلكات مؤسسات الدولة

النصوص التنظيمية :

- يتعلق بإجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهر 1- مرسوم 352/83 المؤرخ في 21 ماي 1983، المتضمن الاعتراف بالملكية ج ر عدد 1983/21 .
- يحدد كيفية شغل المساكن الممنوحة بسبب 2- مرسوم تنفيذي رقم 10/89 المؤرخ في 7 فيفري 1987، ضرورة الخدمة الملحة أو لصانع الخدمة و الشروط قابلية منح هاته المساكن جريدة رسمية عدد 1989/06.
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 17 جويلية 1991، يحدد كيفية إعداد شهادة الحيازة و تسليمها ج ر 1991/36.
- 4- المرسوم التنفيذي 51/89 المؤرخ في 18/04/1989 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 29 من قانون 19/87.
- 5- المرسوم التنفيذي 51/90 المؤرخ في 06/02/1991 المتعلق بكيفية تطبيق المادة 28 من قانون 19/87.
- 6- المرسوم التنفيذي 57/96 المعدل بموجب المرسوم 339/09 المتضمن إنشاء الديوان الوطني للأراضي الفلاحية.
- 7- المرسوم التنفيذي 313/03 المؤرخ في 16/09/2003 المحدد للشروط و كيفية استرجاع الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الوطنية المدمجة في القطاع العمراني.

قائمة المراجع:

- 8- المرسوم التنفيذي 326/30 المؤرخ في 2010/12/23 المتضمن دفتر الشروط الخاص بحق الامتياز.
- 9- المرسوم التنفيذي 269-03 المؤرخ في 7 أوت 2003 المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري.